



**Association des copropriétaires
Résidence Galaxy - Av J.S.Bach 20-22-24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862**

**Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire 2eme séance du 18 mars 2026
PV Définitif**

En date du 18 mars 2026, les copropriétaires de l'ACP Galaxy située Av J.S.Bach 20-22-24 à 1083 Ganshoren, ont été conviés à assister à une assemblée générale ordinaire au Hall des Sports R. Beauthier – Rue Vanderveken 114 1083 Ganshoren.

La liste des présences et des procurations a été établie, signée et déposée sur le bureau. Elle restera annexée au registre des procès-verbaux de l'association des copropriétaires, conformément aux dispositions légales en vigueur.

1. Validité de l'assemblée générale

146/245 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant un total de **6804/10.000** millièmes.

Président :

Le quorum étant atteint, la séance est déclarée ouverte à 18h30, sous la présidence de Madame [REDACTED] désigné par un vote à main levée des copropriétaires présents.

Rédacteur du présent PV et modalité de rédaction :

Le syndic, Quorum Immo SRL, représenté par [REDACTED] (IPI 518.658), assure la rédaction du présent procès-verbal.

Il est assisté en séance par [REDACTED] (IPI 517.397), comptable au sein de Quorum Immo SRL, ainsi que par [REDACTED] (IPI 509.911), en qualité de scrutateur du syndic.

Conformément à l'article 3.87 §10 du Code civil :

« Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. »

La responsabilité légale de la rédaction du procès-verbal incombe exclusivement au syndic.

Celui-ci sera établi en deux temps :



1. Rédaction en séance (minute)

Durant l'Assemblée Générale, un procès-verbal sous forme de minute sera rédigé. Cette minute reprendra les points abordés ainsi que les décisions mises aux voix, sans mention détaillée des résultats des votes. Les minutes seront signées en fin de séance par la présidente, la secrétaire et les scrutateurs ([REDACTED]), . Elles seront ensuite clôturées et ne pourront plus faire l'objet de modifications ultérieures.

2. Établissement du procès-verbal définitif

Le lendemain de l'Assemblée Générale, le syndic procédera au dépouillement des bulletins de vote et intégrera dans le procès-verbal officiel :

- le résultat précis des votes.
- les majorités obtenues.
- ainsi que l'indication des copropriétaires ayant voté contre ou s'étant abstenus, conformément à l'article 3.87 §10 du Code civil.

Le procès-verbal définitif sera transmis, accompagné du relevé des votes, au président, au secrétaire et au scrutateur pour relecture, vérification formelle des votes et signature avant envoi à l'ensemble des copropriétaires.

Chaque copropriétaire aura la faculté, sur simple demande adressée au syndic, de recevoir une copie des votes exprimés sous format électronique.

Les modalités des votes et de la rédaction du présent PV sont les suivants :

Les votes sont effectués par écrit au moyen d'un bulletin de vote remis à chaque copropriétaire présent ainsi qu'à chaque mandataire pour les copropriétaires qu'il représente, à l'exception du premier point relatif à la désignation du président et du secrétaire.

Afin de valider son vote, le copropriétaire doit entourer clairement la mention « oui », « non » ou « abstention »

Chaque formulaire étant nominatif, les règles seront les suivantes :

1. Si un copropriétaire ne rend pas son bulletin : abstention pour le tout.
2. Si un copropriétaire coche « pour » et « contre » ou fait des annotations rendant le vote illisible : abstention pour le point.
3. Si le bulletin n'est pas signé : abstention pour le tout.

Afin d'assurer le bon déroulement de la séance :

Toute demande de prise de parole se fait en levant la main et après que le président l'ait accordée.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Les questions et interventions relatives à un point de l'ordre du jour sont formulées uniquement après la lecture complète de celui-ci.

Si les débats deviennent improductifs, répétitifs ou s'écartent du point traité, le président peut décider de clôturer les discussions et de passer au point suivant.

Secrétaire :

Les copropriétaires désigne [REDACTED] comme secrétaire, le rôle du secrétaire est de :

- Assister à la tenue de la liste de présence.
- Soutenir le président dans l'organisation matérielle.
- Si elle le souhaite elle peut tenir un PV annexe ou aider le syndic et vérifier la bonne rédaction de PV.

Scrutateur :

Les copropriétaires désignent [REDACTED] [REDACTED] en qualité de scrutateurs.

Pour rappel, le rôle du scrutateur est le suivant :

- vérifier la liste de présence.
- contrôler la validité des procurations.
- s'assurer que les quotités reprises sont correctes.
- vérifier que le quorum légal est atteint.
- relire le procès-verbal en fin de séance avant signature.

Il est acté la présence de [REDACTED], avocats de la copropriété, à la présente Assemblée Générale mandaté par le syndic à titre conservatoire.

Au vu des éléments portés à la connaissance du syndic durant la période de convocation, et afin d'éviter tout risque de contestation relatif :

- à la bonne tenue des débats.
- aux modalités de prise de vote.
- à la distribution et à la récupération des bulletins de vote.
- ainsi qu'à la régularité formelle du présent procès-verbal.

il est précisé que les avocats de la copropriété assistent à la séance.

Leur présence a pour objectif d'assurer la sécurité juridique des décisions prises et de veiller au respect des dispositions légales applicables.

Ils procéderont à une relecture du procès-verbal en fin d'Assemblée Générale, sans préjudice de la responsabilité légale du syndic en sa qualité de rédacteur du procès-verbal, conformément à l'article 3.87 §10 du Code civil.



Oui	3 828	97,60 %
Non	94	2,40 %
Voix exprimées	3 922	-
Abstentions	2 928	-

La résolution est acceptée.

2. Situation de l'année écoulée.

- a) Présentation du rapport du syndic concernant l'exercice écoulé et la reprise de la copropriété au 01/12/2025.

Le syndic présentera son rapport annuel, conformément à l'article 3.91 §1 du Code civil, incluant notamment :

- l'état de la gestion courante,
- les mesures prises depuis la reprise,
- les travaux et incidents survenus durant l'exercice,
- les procédures en cours,
- les observations diverses.

Rapport sur la reprise de la gestion de l'ACP Galaxy

La gestion de la copropriété Galaxy a été reprise par Quorum Immo au 1er décembre 2025.

Cette reprise a nécessité un travail particulièrement important en raison du caractère lacunaire, incomplet et tardif de la transmission des documents par le précédent syndic.

1. Récupération des archives

Dès décembre 2025, plusieurs demandes formelles de transmission des documents ont été adressées à l'Office des Propriétaires (OP).

Ces demandes sont restées en grande partie infructueuses, à l'exception de quelques tableaux transmis sous format PDF, non exploitables électroniquement et ne permettant aucun réencodage automatique.

Les archives ont finalement été reçues de manière fragmentée et progressive :

- une première partie le 31 décembre 2025,
- une seconde le 2 janvier 2026,
- une troisième le 9 janvier 2026.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Face à l'absence de transmission complète malgré des rappels répétés, l'avocat de l'ACP a dû intervenir auprès du conseil de l'OP afin d'obtenir la communication des archives obligatoires.

Les documents transmis représentaient plus de 15.027 pages, essentiellement composées de factures, et se sont révélés pour partie :

- *incomplets,*
- *erronés,*
- *non classés,*
- *non exploitables,*
- *ou manquants.*

Parmi les manquements constatés :

- *factures absentes,*
- *mutations de copropriétaires non enregistrées,*
- *contrats non transmis ou obsolètes,*
- *dossiers sinistres inexistants,*
- *dossiers travaux non constitués,*
- *fournisseurs impayés depuis plusieurs mois,*
- *absence de dossiers techniques,*
- *absence de dossiers RH des concierges,*
- *absence de dossiers contentieux et avocats.*

2. Dossiers non exécutés malgré décisions d'AG

Plusieurs projets pourtant votés en Assemblée générale n'avaient pas été mis en œuvre, notamment :

- *le dossier caméras,*
- *le dossier parlophonie,*
- *le dossier électricité,*
- *le dossier RH des concierges.*

L'installation électrique a en outre été identifiée comme vétuste et présentant un risque opérationnel, nécessitant une attention prioritaire.

3. Reconstitution administrative et comptable

Aucun fichier transmis n'étant importable dans un logiciel de gestion, l'ensemble des données a dû être réencodé manuellement, notamment :

- *la base des copropriétaires,*
- *les mutations,*
- *les fournisseurs,*
- *les factures,*
- *les historiques financiers.*



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Des centaines de factures ont dû être réintroduites afin de permettre le paiement immédiat de prestataires restés plusieurs mois sans règlement.

Un problème majeur a également été identifié concernant les quotités : celles appliquées historiquement ne correspondaient pas à l'acte de base, générant des erreurs de répartition.

Ce point devra faire l'objet d'une régularisation notariée et d'une validation en Assemblée générale.

Le niveau bancaire de l'ACP étant particulièrement bas à la reprise, un appel de fonds urgent a dû être émis pour garantir la continuité des services.

4. Relance des études techniques

Dès la reprise, des rendez-vous ont été organisés avec :

- un prestataire vidéosurveillance,*
- un prestataire parlophonie,*
- un électricien.*

L'objectif était de relancer des études jamais initiées malgré les décisions antérieures.

5. Dossier conciergerie

Le dossier RH de la conciergerie était inexistant.

Le départ de l'ancienne concierge le 5 janvier 2026 a imposé la mise en place d'une solution de nettoyage en urgence sous 4 jours.

Trois sociétés ont été consultées :

- Clean & Co (historique),*
- BSSI (proposée par trois membres du Conseil),*
- Éclat Net (proposée par le syndic).*

Après échanges sur :

- le prix,*
- la mise en concurrence,*
- une clause de résiliation mensuelle,*

le Conseil a retenu la société BSSI, actuellement en fonction.

Cependant, après l'état des lieux de la conciergerie du 20, il a été constaté que celle-ci présente un état de vétusté, tant du point de vue de l'usage, non pas par manque d'entretien, mais en raison d'une occupation de près de 16 ans, ce qui justifie logiquement la nécessité d'un rafraîchissement.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Il a en effet été relevé que les interrupteurs et prises sont hors d'âge et qu'aucun rapport de conformité électrique n'a été réalisé, selon les éléments à notre disposition, depuis de nombreuses années.

Il est donc nécessaire de faire vérifier ces installations avant toute nouvelle occupation des lieux. Il a également été constaté qu'aucune liaison équipotentielle n'était présente au niveau des points d'eau, alors que celle-ci est légalement obligatoire.

Cette conciergerie devrait dès lors faire l'objet, a minima, d'un contrôle de conformité électrique et, en fonction des conclusions de ce rapport, d'une remise en conformité ainsi que d'un rafraîchissement général lié à sa longue période d'occupation.

À défaut d'une telle vérification, la copropriété pourrait voir sa responsabilité engagée en cas d'accident, notamment d'électrocution, avec le risque que l'assureur refuse son intervention au motif que la situation dangereuse était connue et non traitée par le titulaire du contrat.

6. Organisation des Assemblées générales

Vu l'ampleur des problématiques à régulariser, il a été décidé de scinder les décisions :

- *AG ordinaire : aspects juridiques, administratifs et comptables*
- *AG technique (mai 2026) : électricité, caméras, parlophonie, toiture, etc.*

Cette organisation vise à :

- *sécuriser les décisions,*
- *présenter des dossiers complets,*
- *éviter des votes précipités.*

7. Coordination avec le Conseil de copropriété

Le syndic a rencontré, durant les premières semaines, des difficultés de coordination avec une partie du Conseil, notamment concernant l'exécution de dossiers pourtant votés.

Il est rappelé que :

- *Art. 3.89 §5, 1° C. civ. : le syndic exécute les décisions de l'AG*
- *Art. 3.89 §6 : le syndic est seul responsable de sa gestion*
- *Art. 3.90 : le Conseil exerce un contrôle, sans gestion opérationnelle.*

Certaines interventions ont eu pour effet de :

- *retarder des démarches obligatoires,*



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

- remettre en cause des procédures légales,
- solliciter l'arrêt de dossiers urgents.

Ces difficultés n'ont concerné qu'une partie du Conseil, principalement deux membres, [REDACTED], qui ont adopté une position active dans ces échanges. Concernant [REDACTED], bien que son nom figure comme signataire de certains courriels, je ne peux affirmer en toute transparence qu'elle ait agi dans le même sens ou avec la même intensité.

D'autres membres du Conseil à savoir [REDACTED] ont, au contraire, apporté une collaboration constructive et positive à la reprise de gestion.

Le syndic a également constaté, dès le premier mois de mandat, des échanges écrits comportant des propos dénigrants et des pressions incompatibles avec un cadre de travail serein et respectueux.

8. Appel à l'Assemblée générale

Le syndic n'a aucune compétence pour intervenir dans la désignation du Conseil.

Néanmoins, au regard des faits constatés, il estime de son devoir :

- d'en informer l'Assemblée générale,
- de l'inviter à réfléchir à une composition élargie ou rééquilibrée du Conseil,
- afin de garantir un fonctionnement apaisé et efficace.

Conclusion

Malgré un contexte de reprise particulièrement complexe, le syndic a :

- rétabli la continuité financière,
- relancé les dossiers techniques,
- reconstitué l'administration,
- sécurisé les paiements.

Le travail de remise à niveau doit se poursuivre avec pour seul objectif, l'intérêt général de l'ACP Galaxy et la bonne gestion de son patrimoine.

9. Remerciements

Enfin, le syndic souhaite remercier plusieurs personnes pour leur investissement concret depuis la reprise de gestion :

- [REDACTED] [REDACTED], pour son suivi technique constant, son implication personnelle et son sens du travail collaboratif



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

- [REDACTED], Commissaire aux comptes, pour son travail rigoureux et le contrôle approfondi réalisé avec le syndic, permettant un rapport clair et exploitable par les copropriétaires
- [REDACTED], concierge de l'immeuble côté 24, pour sa disponibilité et pour la qualité du lien assuré entre le terrain, les prestataires et les copropriétaires, notamment durant le mois de décembre, période marquée par l'absence de données transmises par l'OP.
- [REDACTED] : bien que le syndic n'ait pas eu l'occasion de la côtoyer longuement, il tient à la remercier dans le présent procès-verbal pour ses années de service, pour avoir assuré une transition sereine jusqu'à son dernier jour de fonction, ainsi que pour la remise des clés et de la conciergerie. Le syndic confirme également avoir clôturé son dossier de manière conforme, établi sa dernière fiche de salaire et lui avoir remis les documents nécessaires à sa prochaine mission.

Ces contributions ont permis d'avancer malgré une situation de reprise exceptionnellement lourde et complexe.

Note du syndic rédacteur :

Les faits indiqués ci-dessous n'ont pas été lus en assemblée générale, faute de temps. Ils ont toutefois été communiqués aux copropriétaires par écrit durant la période de convocation. .

« Éléments intervenus postérieurement à la convocation :

Depuis l'envoi de la présente convocation, la situation ne s'est malheureusement pas améliorée, bien au contraire. Les problématiques rencontrées se sont intensifiées.

Le syndic a fait l'objet de démarches assimilables à du stalking, consistant à rechercher des informations personnelles à son sujet afin de les diffuser. Ce procédé est inacceptable et contraire à toute éthique. Un courrier a d'ailleurs été adressé aux copropriétaires à ce sujet en date du 12/02/2026.

Par ailleurs, diverses allégations infondées ont circulé, notamment selon lesquelles le syndic aurait facturé 24.000 € sur deux mois, ce qui est totalement faux. La propagation de telles affirmations constitue une atteinte grave et est incompatible avec la mission confiée au syndic. Il est indispensable que ces agissements cessent immédiatement.

D'autre part, des faits de harcèlement, de calomnie et de diffamation ont été commis à l'encontre de la concierge, [REDACTED], provoquant un choc psychologique important et entraînant, sur décision médicale, son incapacité de travail.

Des faits similaires ont également visé [REDACTED].

Il est incompréhensible que des personnes dont le lieu de vie est également celui des autres copropriétaires aient à subir de tels comportements.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

La situation actuelle démontre la nécessité de prendre des mesures correctrices sérieuses au sein du Galaxy, visant :

- à protéger la copropriété ;
- à garantir un cadre de fonctionnement serein ;
- et surtout à protéger les personnes qui y travaillent, ce qui doit constituer une priorité.

Le syndic tient également à préciser qu'au cours des deux dernier mois, il a été contraint de consacrer un temps exceptionnel à répondre à des demandes répétées de justification, de transmission d'informations complémentaires et de renvoi de documents.

Le volume de travail généré est tel qu'il entraîne actuellement un déséquilibre financier pour Quorum Immo. La gestion de l'immeuble mobilise des ressources largement supérieures à celles prévues contractuellement.

Il n'est pas normal qu'un prestataire soit amené à travailler à perte.

Il est dès lors essentiel que l'Assemblée Générale fixe aujourd'hui un cadre clair, permettant au syndic d'exercer sa mission dans des conditions normales, sans interférences permanentes, interprétations abusives ou demandes excessives résultant d'un manque de décisions structurées. »

b) Présentation du rapport annuel du Conseil de copropriété.

Conformément à l'article 3.93 du Code civil, le Conseil de copropriété présentera son rapport oralement, aucun rapport écrit relatif aux missions de contrôle exercées durant l'exercice écoulé n'ayant été transmis préalablement au syndic en vue de son envoi en annexe de la convocation.

c) Présentation du rapport du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes présentera son rapport annexé à la présente convocation conformément à l'article 3.94 du Code civil portant sur :

- la vérification des comptes,
- la cohérence des pièces justificatives,
- les observations éventuelles et recommandations,
- les conclusions quant à la régularité et l'exactitude des comptes.

d) Approbation des comptes de l'exercice 2024-2025.

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur l'approbation ou non des comptes de l'exercice 2024-2025, sur la base des rapports présentés aux points précédents.



Oui	2 924	46,66 %
2/48		

Non	3 342	53,34 %
Voix exprimées	6 266	-
Abstentions	538	-

La résolution est rejetée.

e) Décision quant à la réédition des décomptes pour l'exercice 2024-2025.

Compte tenu des irrégularités et incohérences constatées dans les décomptes établis pour l'exercice 2024-2025, l'Assemblée est invitée à se prononcer sur leur réédition afin d'assurer une répartition correcte et conforme des charges entre copropriétaires.

1. Mandat au syndic afin de procéder à la réédition complète des décomptes individuels de l'exercice 2024-2025, sur la base des données corrigées et vérifiées, pour un montant forfaitaire de 6800 EUR soit 80h de travail.
2. Mandat au commissaire aux comptes, Mme [REDACTED] afin de contrôler la conformité de cette réédition, tant sur le plan comptable que méthodologique, et de remettre un rapport de contrôle à la prochaine Assemblée générale.

Vote : 3. Situation de l'année écoulée - e. Décision quant à la réédition des décomptes pour l'exercice 2024- 2025.

Majorité absolue	Oui	3 252	51,64 %
	Non	3 046	48,36 %
	Voix exprimées	6 298	-
	Abstentions	506	-

La résolution est acceptée.



- f) Décision quant à la réalisation d'un audit visant à effectuer un nettoyage des postes du bilan.

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur la réalisation d'un audit comptable visant à analyser, vérifier, documenter et, le cas échéant, corriger les postes du bilan afin d'assurer une image fidèle de la situation financière de la copropriété.

1. Mandat au syndic afin de faire réaliser un audit comptable externe pour un montant forfaitaire de 4250 EUR soit 50 heures de travail afin de remonter jusqu'en 2021, comprenant notamment l'analyse des postes bilantaires, la vérification des soldes, l'identification des montants non justifiés ou litigieux, ainsi que la proposition de régularisations et de remettre un rapport de contrôle à la prochaine Assemblée générale.
2. Mandat au commissaire aux comptes, Mme [REDACTED] afin de contrôler la bonne réalisation de cet audit, la conformité méthodologique ainsi que les corrections comptables qui en résulteront.

Vote : 4. Situation de l'année écoulée - f. Décision quant à la réalisation d'un audit visant à effectuer un nettoyage des postes du bilan.

Majorité absolue	Oui	3 156	50,42 %
	Non	3 104	49,58 %
	Voix exprimées	6 260	-
	Abstentions	544	-

La résolution est acceptée.

- g) Décision quant à l'imputation des montants contestés liés à l'ancien syndic Offices des Propriétaires.

L'Assemblée est invitée à décider de l'imputation des montants contestés (factures du précédent syndic Offices des Propriétaires, erreurs éventuelles liées aux recouvrements, erreurs d'imputation, anomalies comptables ou tout montant non justifié) dans un compte bilantaire d'attente « 499 – Dossier Offices des Propriétaires », et ce jusqu'à clarification, justification ou vérification définitive des montants concernés.

Vote : 5. Situation de l'année écoulée - g. Décision quant à l'imputation des montants contestés liés à l'ancien syndic Offices des Propriétaires.

Majorité absolue	Oui	3 252	53,36 %
	Non	2 843	46,64 %
	Voix exprimées	6 095	-
	Abstentions	709	-



La résolution est acceptée.

h) Mandat en vue d'introduire une procédure judiciaire à l'encontre de l'Office des Propriétaires (OP)

Lors de la reprise de gestion par Quorum Immo, de nombreux manquements ont été constatés dans la tenue administrative, comptable et technique de la copropriété par l'ancien syndic, l'Office des Propriétaires (OP).

Le rapport du commissaire aux comptes ainsi que l'audit interne ont notamment mis en évidence :

- des erreurs dans les répartitions de charges
- des documents comptables incomplets ou inexacts
- des factures non encodées ou non transmises
- des dossiers travaux inexistantes ou non suivis
- l'absence de transmission de pièces obligatoires lors de la passation
- des retards ayant entraîné des coûts supplémentaires pour l'ACP.

Ces manquements ont contraint le nouveau syndic à effectuer un important travail de reconstitution, générant :

- des honoraires supplémentaires
- des frais administratifs
- des coûts juridiques liés à l'intervention d'un avocat
- ainsi qu'un préjudice financier et organisationnel pour l'immeuble.

L'objet du présent point est dès lors de demander à l'Assemblée générale :

- d'autoriser l'établissement d'un dossier complet reprenant l'ensemble des pièces justificatives et de mandater le syndic pour consulter un avocat afin d'évaluer les possibilités juridiques d'introduction d'une action (analyse bénéfice/coût)
- d'autoriser le syndic à introduire, le cas échéant, une action judiciaire à l'encontre de l'OP, par l'intermédiaire d'un avocat ou, si possible, dans le cadre de la couverture offerte par la police protection juridique ARAG de l'immeuble
- de mandater un avocat, avec l'accord préalable d'ARAG si applicable, pour défendre les intérêts de l'ACP
- de solliciter le remboursement, par l'OP, de l'ensemble des coûts supportés par la copropriété en raison de ces manquements (frais de réédition des comptes, honoraires, intérêts et éventuels dommages).

Vote : 6. Situation de l'année écoulée - h. Mandat en vue d'introduire une procédure judiciaire à l'encontre de l'Office des Propriétaires (OP)



	Oui	3 327	53,10 %
	Non	2 938	46,90 %
	Voix exprimées	6 265	-
	Abstentions	539	-

La résolution est acceptée.

3. Décharges pour l'année écoulée

a. Décharges aux commissaires aux comptes.

Vote : 7. Décharges pour l'année écoulée - a. Décharges aux commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	5 347	87,40 %
	Non	771	12,60 %
8/48			
<hr/>			
	Voix exprimées	6 118	-
	Abstentions	686	-

La résolution est acceptée.

b. Décharges au conseil de copropriété.

Vote : 8. Décharges pour l'année écoulée - b. Décharges au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	4 829	83,49 %
	Non	955	16,51 %
	Voix exprimées	5 784	-
	Abstentions	1 020	-

La résolution est acceptée.

c. Décharges au syndic jusqu'au 30/11/2025

Vote : 9. Décharges pour l'année écoulée - Décharges au syndic jusqu'au 30/11/2025

Majorité absolue	Oui	495	7,75 %
	Non	5 895	92,25 %
	Voix exprimées	6 390	-
	Abstentions	414	-

La résolution est rejetée.



4. Financier présent et futur de la copropriété.

a. Présentation du budget – Exercice écoulé & évaluation des contrats de fourniture régulière

Le syndic présentera le budget de l'Association des Copropriétaires sur la base de l'exercice écoulé, ainsi que l'évolution des principaux postes de dépenses. Une attention particulière sera portée aux contrats de fourniture régulière (énergie, assurance, ascenseurs, chauffage, maintenance, etc.) afin d'évaluer leur pertinence tant en termes de coût que de qualité de service.

b. Sur la base du réalisé constaté pour l'exercice 2024–2025, qui s'élève à 738.109 EUR, le syndic propose d'ajuster le budget prévisionnel pour l'exercice 2025–2026 à 740.000 EUR.

Cet ajustement vise principalement à :

- tenir compte des coûts structurels de fonctionnement de l'immeuble,
- intégrer les renégociations de contrats en cours ou réalisées,
- anticiper l'impact financier des mesures de mise en conformité,
- garantir un équilibre budgétaire sans affecter la trésorerie courante de l'ACP.

Vote : 10. Financier présent et futur de la copropriété - b. Sur la base du réalisé constaté pour l'exercice 2024–2025, qui s'élève à 738.109 EUR, le syndic propose d'ajuster le budget prévisionnel pour l'exercice 2025–2026 à 740.000 EUR.

Majorité absolue	Oui	5 461	90,16 %
	Non	596	9,84 %
	Voix exprimées	6 057	-
	Abstentions	747	-

La résolution est acceptée.

c. Information du syndic sur l'optimisation des coûts et la redistribution correcte des charges

Le syndic tient à préciser que des démarches ont déjà été entreprises afin de réduire les charges récurrentes de la copropriété, notamment :

- le changement de fournisseur pour le gaz et l'électricité au profit d'Engie, dans le cadre d'une renégociation tarifaire visant à diminuer les coûts énergétiques,
- le changement du contrat d'assurance, aboutissant à une meilleure couverture à un tarif inférieur, grâce à un mécanisme d'économie d'échelle et à une mise en concurrence du marché.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Il convient toutefois de noter que les effets financiers de ces optimisations ne seront visibles qu'au prochain décompte 2025-2026, en fonction des périodes de facturation et des index.

Par ailleurs, il a été constaté que les frais privatifs liés à certaines interventions techniques n'étaient pas réimpactés chez le propriétaire concerné et étaient jusqu'à présent intégrés dans les charges communes. Cette pratique sera corrigée dès cet exercice : les interventions privatives seront désormais imputées dans l'appel de fonds privatif du mois suivant, via un encodage direct dans la situation de compte du copropriétaire concerné.

Enfin, un contrôle renforcé sera systématiquement appliqué quant :

- aux interventions techniques,
- aux prises en charge de sinistres,
- aux responsabilités respectives (communes / privatives),
- et aux impacts financiers associés,

afin d'assurer une imputation correcte et équitable des charges conformément au droit de la copropriété.

Vote : 11. Financier présent et futur de la copropriété - c. Information du syndic sur l'optimisation des coûts et la redistribution correcte des charges

Majorité absolue	Oui	3 842	59,82 %
	Non	2 581	40,18 %
	Voix exprimées	6 423	-
	Abstentions	381	-

La résolution est acceptée.

d. Présentation des fournisseurs actuels de la copropriété et validation des changements de contrats

Le syndic présentera à l'Assemblée générale un état des fournisseurs actuellement en charge des services récurrents de la copropriété

ELITIS – Assurance Immeuble => Changement vers ALLIANZ au 01/01/2026
QUORUM IMMO - Syndic
TOTAL ENERGIE - Électricité/Gaz => Changement vers ENGIE au 01/01/2026
application à partir du 1^{er} mars 2026 suite à l'application d'un préavis.
ISTA – Relevés des compteurs individuels d'eau froide, d'eau chaude et du chauffage.
VIVAQUA HYDROBRU – compteur général d'eau froide.
SCHINDLER – Ascenseur
PROXIMUS – Ligne central incendie
ALLONSON – Central Incendie



BRUXELLES PROPLETE - Poubelles
RAMONA & BSSI (temporaire) - Nettoyages
EQUANS via sa filial ISB - Chauffagiste
ASH Plomberie – Plombier
Avocat – Mathias Deruyver => à confirmer
ROLLS ROYCE SOLUTION – Générateur Électrique
EXTERMINA – Traitement des nuisibles
VIPER – Accès/Sécurisation, barrière et porte de garage => Changement pour Portomatic à valider.
TORMAX – Porte d'entrée bloc 20-22-24 et portes sas arrière
EURODYNAMICS – Adoucisseur
DAS SECURITY – Caméras
SUBCITY – Curage
ANIMAL PEST CONTRÔLE – Traitement des Rats et Cafards
SICLI – Extincteurs => Société en faillite repris par Sicli Sud société Néerlandaise mais pas de nouveau contrat
DEMORTIER – Jardin

Vote : 12. Financier présent et futur de la copropriété - d. Présentation des fournisseurs actuels de la copropriété et validation des changements de contrats

Oui	3 473	55,59 %
Non	2 774	44,41 %
Voix exprimées	6 247	-
Abstentions	557	-

La résolution est acceptée.

e. Le syndic expose à l'Assemblée générale les modifications intervenues concernant le contrat d'assurance de l'ACP, à savoir :

- le remplacement du contrat d'assurance ELITIS, souscrit via le courtier de l'Offices des Propriétaires,
- par un contrat d'assurance ALLIANZ, souscrit par l'intermédiaire de Quorum Immo (courtier classique) à savoir Coficre.
- présentant des conditions de couverture améliorées et une prime inférieure.

Le syndic précise que ce changement permet notamment :

- une prime annuelle moins élevée que le contrat précédent,
- une amélioration des garanties, incluant notamment la prise en charge des frais du syndic en cas de sinistre couvert,
- une diminution du montant de la franchise,
- une meilleure adéquation des garanties aux besoins de l'ACP, compte tenu des sinistres rencontrés et des caractéristiques de l'immeuble.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

L'Assemblée générale est invitée à :

1. ratifier le changement de compagnie d'assurance susvisé,
2. ratifier le maintien du courtier actuel,
3. donner mandat au syndic pour procéder, le cas échéant, aux formalités administratives liées au changement de contrat et à la transmission de la police auprès des parties intéressées (assureur, concierges, copropriétaires, etc.).

Vote : 13. Financier présent et futur de la copropriété - e. Le syndic expose à l'Assemblée générale les modifications intervenues concernant le contrat d'assurance de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	3 774	58,99 %
	Non	2 624	41,01 %
	Voix exprimées	6 398	-
	Abstentions	406	-

La résolution est acceptée.

f. Le syndic expose que, suite à l'analyse du contrat actuel de fourniture de gaz, une renégociation a permis d'obtenir une offre plus avantageuse auprès de ENGIE, permettant une réduction significative du coût du gaz au profit de l'Association des Copropriétaires.

L'Assemblée générale est invitée à :

- prendre acte de la renégociation du contrat de fourniture de gaz,
- ratifier le changement de fournisseur au profit d'ENGIE,
- autoriser le syndic à conclure le contrat aux conditions négociées,
- mandater le syndic pour effectuer les formalités administratives nécessaires à la mise en œuvre.

Ce changement vise à optimiser les charges communes liées à l'énergie et à sécuriser le prix sur la période contractuelle.

Vote : 14. Financier présent et futur de la copropriété - f. Le syndic expose que, suite à l'analyse du contrat actuel de fourniture de gaz, une renégociation a permis d'obtenir une offre plus avantageuse auprès de ENGIE, permettant une réduction significative.

Majorité absolue	Oui	6 487	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 487	-
	Abstentions	317	-

La résolution est acceptée.



g. Portes de garage – Changement de fournisseur (Viper → Portomatic) & situation technique

Le syndic informe l'Assemblée générale que le fournisseur VIPER, en charge de la maintenance et des interventions sur les portes de garage, a refusé de poursuivre ses prestations auprès de la copropriété en raison du changement de syndic vers Quorum Immo.

Afin d'assurer la continuité du service, le syndic a sollicité plusieurs entreprises spécialisées et a obtenu une offre de PORTOMATIC, qui a effectué une visite sur site. Le devis présenté est significativement plus avantageux que celui pratiqué par VIPER, tant en termes de prestations que de coûts, pour des services équivalents.

L'Assemblée est invitée à :

1. ratifier le changement de fournisseur de VIPER vers PORTOMATIC pour la maintenance et les interventions courantes,
2. mandater le syndic pour signer le contrat de maintenance correspondant.

État des installations – Information

PORTOMATIC a signalé lors de sa visite que :

2. les portes de garage sont anciennes et à l'usure avancée,
3. les installations électriques associées sont obsolètes et non conformes aux normes actuelles,
4. leur remplacement ou mise à niveau devra être envisagé à moyen terme.

Compte tenu de l'ampleur et du coût potentiel, la discussion relative :

- au remplacement des portes,
- à la mise en conformité électrique,
- et au financement

sera inscrite à l'Assemblée Générale Technique prévue au mois de Mai 2026, afin de permettre :

- la réception de plusieurs offres comparatives,
- l'analyse technique par le Conseil de copropriété,
- et une décision éclairée de l'Assemblée.

Vote : 15. Financier présent et futur de la copropriété - g. Portes de garage – Changement de fournisseur (Viper → Portomatic) & situation technique



Majorité absolue	Oui	3 207	50,95 %
	Non	3 087	49,05 %
	Voix exprimées	6 294	-
	Abstentions	510	-

La résolution est acceptée.

h. Fonds de roulement – décision sur l'ajustement du montant

Le montant actuel du fonds de roulement est fixé à 135.000 EUR.

Ce montant s'avère insuffisant au regard :

- du volume des charges courantes,
- des appels de fonds mensuels,
- des décaissements réguliers (prestations périodiques, énergie, assurances, conciergerie, entretien, etc.),
- et des exigences de la comptabilité en partie double imposée aux copropriétés.

Afin d'assurer le fonctionnement financier continu de l'Association des Copropriétaires et d'éviter des tensions de trésorerie, il est proposé de fixer le fonds de roulement annuel à 275.000 EUR, ce qui le rend conforme aux besoins réels de gestion.

Vote : 16. Financier présent et futur de la copropriété - h. Fonds de roulement – décision sur l'ajustement du montant

Majorité absolue	Oui	2 623	42,49 %
	Non	3 550	57,51 %
	Voix exprimées	6 173	-
	Abstentions	631	-

La résolution est rejetée.

h. Fonds de réserve – décision sur le maintien ou l'ajustement de la cotisation annuelle

L'Assemblée est invitée à se prononcer sur le montant de la cotisation annuelle au fonds de réserve général, actuellement fixée à 60.000 EUR/an.

Le fonds de réserve a pour fonction de financer les travaux importants et non récurrents, notamment ceux touchant aux parties communes structurales ou techniques de l'immeuble (toiture, ascenseurs, installations électriques, façades, chauffage, conformité, sécurité, etc.).

L'Assemblée devra décider :



du maintien du montant actuel,
OU
de l'augmentation ou de la diminution du montant annuel, en fonction des besoins identifiés par le Conseil de copropriété, le syndic et les projets de travaux à venir.

Vote : 17. Financier présent et futur de la copropriété - i. Fonds de réserve – décision sur le maintien ou l'ajustement de la cotisation annuelle

Oui	5 683	91,85 %
Non	504	8,15 %
Voix exprimées	6 187	-
Abstentions	617	-

La résolution est acceptée.

5. Juridique/Contentieux

- État des créances envers la copropriété (point global)
- Situation du compte courant/compte épargne de la copropriété à la clôture et décision de transfert de fonds.

Le syndic fait état qu'en date du 31/10/2025, le soldes sont les suivants :

- Compte courant : 43.617,08 euros
- Compte épargne : 37 564, 12 euros
- Compte KBC crédit : 269 949,18 euros

Comme il ressort du rapport de la commissaire aux comptes, un transfert de 100.000 € a été effectué vers le compte KBC, portant le solde de ce compte à plus de 200.000 €.

Le syndic rappelle que ce compte KBC est, par nature, destiné exclusivement au prélèvement des échéances du crédit et n'a pas vocation à être utilisé comme compte de trésorerie générale de l'ACP.

Une telle affectation des fonds apparaît dès lors incohérente au regard de l'usage normal du compte.

Le syndic effectuera un point complet sur la situation et l'affectation réelle de ce compte à l'issue des conclusions de l'audit (cf. point 3.F), afin de déterminer :

- l'origine exacte de ce transfert,
- sa justification comptable,
- et les éventuelles mesures correctives à mettre en œuvre.

c. Clause pénale – conditions de paiement et pénalités de retard



Le syndic propose d'introduire dans le règlement de copropriété / règlement d'ordre intérieur une clause pénale applicable en cas de non-respect des délais de paiement des charges communes.

Conformément à l'article 1139 du Code civil et à la jurisprudence constante en matière de copropriété, le retard de paiement constitue mise en demeure automatique à l'échéance de la date fixée dans l'appel de fonds, sans nécessité d'acte supplémentaire.

La clause pénale vise à :

- compenser les frais administratifs et financiers supportés par l'ACP,
- garantir l'égalité entre copropriétaires,
- limiter le recours au contentieux.

Proposition de procédure de rappel :

- i. J : émission de l'appel de fonds
- j. J + 30 jours : rappel par e-mail (gratuit)
- k. J + 40 jours : rappel par courrier simple (frais administratifs)
- l. J + 55 jours : rappel par courrier recommandé (frais administratifs)
- m. J + 65 jours : transmission du dossier à l'avocat de l'ACP

Proposition de clause pénale :

« Tout montant dû à l'ACP et non payé dans les 30 jours suivant l'échéance sera majoré automatiquement, de plein droit et sans mise en demeure préalable :

1. d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % du montant impayé, avec un minimum de 50 EUR,
2. d'un intérêt de retard de 12 % l'an, calculé à partir de la date d'échéance,
3. ainsi que des frais administratifs liés à l'envoi des rappels par le syndic et de l'introduction du dossier à l'avocat conformément à son contrat. »

Il est précisé que les copropriétaires rencontrant des difficultés financières temporaires pourront solliciter le syndic afin d'envisager un plan amiable de paiement.

L'Assemblée est invitée à délibérer et voter sur l'introduction de cette clause pénale.

Vote : 18. Juridique/Contentieux - a. Clause pénale – conditions de paiement et pénalités de retard



Majorité absolue	Oui	4 385	95,06 %
	Non	228	4,94 %
21/48			

Voix exprimées	4 613	-
Abstentions	2 191	-

La résolution est acceptée.

d. Contentieux en cours ou potentiels concernant la copropriété

a. Dossier VIMAR

L'Assemblée Générale est informée de la situation du dossier relatif aux travaux exécutés par la société VIMAR, pour lesquels :

- aucun procès-verbal de réception n'a été communiqué,
- un solde contractuel d'environ 20.000 EUR reste impayé,
- un cautionnement d'environ 110.000 EUR est en cours de blocage,
- VIMAR a annoncé envisager l'introduction d'une action judiciaire dans le cadre d'un recouvrement.

L'Assemblée Générale est invitée à prendre connaissance de la situation, à en débattre et à se prononcer sur :

1. la désignation ou confirmation d'un avocat représentant l'ACP dans ce dossier,
2. les modalités de mandatement du Conseil de copropriété et/ou du syndic pour la gestion du litige,
3. la stratégie à adopter (résolution amiable / expertises / action judiciaire / défense / médiation).
4. Assurance Tous Risques Chantier (TRC)

Le Conseil de copropriété a informé le syndic de l'existence antérieure d'une assurance TRC.

Le syndic rappelle que la TRC a pour objet de couvrir les dommages survenant pendant la phase d'exécution d'un chantier, jusqu'à sa réception et sa clôture administrative.

Après vérification auprès du courtier, il a été confirmé que :

- cette TRC a été clôturée par le précédent syndic,
- la clôture a été actée sur base d'une déclaration de bonne réalisation du chantier.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Il est rappelé qu'une fois la TRC clôturée, les éventuels désordres ne relèvent plus de cette assurance mais de la garantie décennale des intervenants.

Par prudence, le syndic a néanmoins demandé au courtier la réouverture du dossier TRC et une vérification auprès de l'assureur AXA.

À ce jour, aucun retour définitif n'a encore été reçu. Le syndic informera l'Assemblée dès réception de la réponse.

Dans l'hypothèse où une prise en charge serait encore possible, le syndic utilisera cette police afin de tenter d'obtenir le remboursement des frais d'avocats et d'expertise, pour autant que ceux-ci puissent entrer dans le champ de couverture de la TRC.

VOTE : 19. Juridique/Contentieux - b. Contentieux en cours ou potentiels concernant la copropriété – Dossier VIMAR

Majorité absolue	Oui	3 240	52,15 %
	Non	2 973	47,85 %
	Voix exprimées	6 213	-
	Abstentions	591	-

La résolution est acceptée.

b. Dossier LOKIN – Défaillance du fournisseur et perte d'acompte

L'Assemblée est informée que la société Lokin, fournisseur auprès duquel la copropriété avait versé un acompte pour des travaux, a été déclarée en faillite. Il apparaît que :

- le versement de l'acompte a été effectué,
- la faillite est intervenue avant l'exécution des prestations,
- le Conseil de copropriété a sollicité l'ancien syndic Offices des Propriétaires afin de déclarer la créance,
- aucune preuve n'a été fournie attestant qu'une déclaration de créance a effectivement été introduite auprès du curateur dans le délai légal.

En conséquence, il est possible que la créance n'ait pas été inscrite au passif de la faillite, ce qui expose la copropriété à une perte financière intégrale.

L'Assemblée est invitée à :

1. constater la situation,
2. décider s'il convient d'introduire tardivement une déclaration auprès du curateur (si la faillite est toujours en cours),
3. mandater l'avocat de la copropriété afin :
 - o de vérifier l'état de la procédure auprès du curateur,
 - o d'introduire ou régulariser la créance si cela est encore possible,



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

- o d'examiner les responsabilités éventuelles de l'ancien syndic en cas de défaut d'action.

4. provisionner une écriture comptable en cas de perte ou de récupération partielle.

VOTE : 20. Juridique/Contentieux - b. Contentieux en cours ou potentiels concernant la copropriété – Dossier LOKIN – Défaillance du fournisseur et perte d'acompte

Majorité absolue	Oui	3 201	51,42 %
	Non	3 024	48,58 %
	Voix exprimées	6 225	-
	Abstentions	579	-

La résolution est acceptée.

c. Adoption d'une clause relative aux incivilités

L'Assemblée Générale constate l'existence de dégradations et d'incivilités récurrentes au sein des parties communes, générant des coûts pour l'ACP et des nuisances pour les occupants.

Afin de responsabiliser les copropriétaires et occupants, il est proposé d'ajouter au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) la clause suivante :

Clause à ajouter au RC

« En cas de dégradation, incivilité ou usage anormal des parties communes, constatés par un moyen de preuve admissible (notamment images des systèmes de vidéo-surveillance régulièrement installés, constat photographique d'un membre du Conseil de copropriété, du syndic, de la conciergerie ou d'un copropriétaire, ou tout autre élément matériel), le responsable supportera :

- le coût intégral de la remise en état des lieux, ainsi que
- une indemnité administrative forfaitaire de 250 euros destinée à couvrir les frais liés au traitement du dossier.

L'indemnité administrative est comptabilisée dans le fonds de réserve sous un poste dédié 'Indemnités pour incivilités', destiné à financer l'entretien et l'embellissement des parties communes.

Lorsque l'incivilité est imputable à un occupant autre que le copropriétaire (locataire ou occupant de fait), le copropriétaire restera redevable vis-à-vis de l'ACP et devra le réimputer dans le décompte locatif de son locataire.

Si le traitement du dossier nécessite l'intervention du syndic (constat, notification, rappel, imputation, suivi, reprise en recouvrement, etc.), les honoraires correspondants seront facturés au copropriétaire concerné, conformément au contrat de syndic approuvé en AG du 09/10/2025. »



VOTE : 21. Juridique/Contentieux - c. Adoption d'une clause relative aux incivilités

Majorité absolue	Oui	6 117	98,52 %
	Non	92	1,48 %
	Voix exprimées	6 209	-
	Abstentions	595	-

La résolution est acceptée.

e. Dossier concierge — Mise en conformité du poste et rénovation du cadre légal

L'Assemblée Générale est informée que le dossier « concierge » nécessite une remise en conformité juridique, administrative et sociale, tant pour la situation actuelle que pour l'organisation future du poste.

Cette mise en conformité implique l'application des textes légaux et réglementaires en vigueur, notamment :

- la Loi du 03 juillet 1978 sur les contrats de travail,
- n. la Loi du 4 août 1996 relative au bien-être des travailleurs lors de l'exécution de leur travail,
- o. ses arrêtés d'exécution repris dans le Code du bien-être au travail,
- p. ainsi que la Directive européenne 89/391/CEE relative à la sécurité et à la santé des travailleurs.

Ces obligations recouvrent notamment :

- Livre I : politique de prévention
- Livre II : lieux de travail
- Livre III : équipements de travail
- Livre IV : équipements de protection individuelle
- Livre V : agents physiques, chimiques et biologiques
- Livre VI : ergonomie
- Livre VII : risques psychosociaux (dont harcèlement)
- Livre VIII : premiers secours
- Livre X : surveillance de santé
- Livre XI : services internes/externes de prévention, CE, CPPT, etc.

Mandat proposé

L'Assemblée est invitée à mandater le syndic aux fins de confier à Maître Caroline Sokolovitch, avocate spécialisée en droit du travail, les missions suivantes :

Analyse du dossier existant du personnel « concierge »

1. Rédaction ou révision des documents obligatoires, notamment :



- addendum au contrat de travail
 - règlement de travail applicable
 - fiches de fonctions et de tâches
2. Structuration de la rémunération et des avantages conformément aux normes légales et conventionnelles applicables
 3. Mise en conformité des processus RH obligatoires, en ce compris les aspects liés à la prévention, à la santé, à la sécurité et aux assurances
 4. Préparation du cadre juridique en vue de la sélection ou de la nomination d'un(e) futur(e) concierge, si nécessaire.
 5. Mise en place conforme de la prime de 500 euros

Le syndic a été informé de la volonté exprimée par l'Assemblée générale d'octroyer une prime aux concierges. Cette initiative est louable et témoigne de la reconnaissance du travail accompli. Toutefois, sa mise en œuvre n'a pas été réalisée dans un cadre juridiquement correct.

En effet, la remise d'enveloppes d'argent liquide ou la réalisation de virements directs au bénéfice des concierges peut être qualifiée de rémunération déguisée. Une telle pratique expose la copropriété à des risques importants d'un point de vue social et fiscal, notamment en cas de contrôle du SPF Finances ou de l'ONSS, et pourrait entraîner des régularisations, majorations et amendes à charge de l'ACP.

Afin de régulariser la situation et de sécuriser juridiquement cette gratification, le syndic propose de mettre en place l'octroi de chèques-cadeaux d'une valeur de 500 euros via le système Pluxee (anciennement Sodexo), utilisables dans un large réseau de commerces.

Ce mécanisme permet :

- de respecter le cadre légal applicable aux avantages octroyés aux travailleurs.
- d'éviter toute requalification en rémunération soumise à cotisations sociales.
- d'offrir aux concierges un avantage concret et flexible.
- de préserver la copropriété de tout risque financier ou administratif.

L'Assemblée est invitée à approuver ce mode de mise en œuvre et à mandater le syndic pour procéder à l'émission des chèques-cadeaux dans le respect des dispositions légales en vigueur.

6. Concernant l'état des conciergeries du 20 et du 24, l'Assemblée est invitée à donner mandat au syndic afin :



- de solliciter l'organisme BTV pour une vérification de la conformité électrique des installations, pour un coût estimé à \pm 250 € HTVA, dans le but de garantir la conformité des locaux mis à disposition du personnel engagé par la copropriété.

Dans l'hypothèse où l'installation serait déclarée vétuste ou non conforme, le syndic interviendra, à titre conservatoire conformément à l'article 3.89 §4, 2° du Code civil, afin de faire réaliser les travaux strictement nécessaires à la mise en conformité minimale obligatoire des installations électriques.

D'autre part, dans le cadre de ces prestations, Madame [REDACTED] a proposé au syndic, afin de diminuer le coût des prestations de la société de nettoyage, d'adapter son propre cahier des charges afin de prendre temporairement en charge l'ensemble des tâches d'entretien des immeubles n°20 et n°22, le temps de trouver un(e) concierge et de mettre la conciergerie en conformité.

Le cahier des charges sera adapté afin de lui permettre de procéder à un nettoyage conforme, tout en veillant à ne pas dépasser le temps de travail prévu par la législation du travail.

Il est donc soumis au vote de mandater le syndic, sous le contrôle du conseil de copropriété, afin d'adapter le cahier des charges en conséquence et de mettre fin au contrat de la société BSSI, lequel prévoit un préavis d'un mois.

VOTE : 22. Juridique/Contentieux - d. Dossier concierge — Mise en conformité du poste et rénovation du cadre légal

Majorité absolue	Oui	3 701	56,17 %
	Non	2 888	43,83 %
	Voix exprimées	6 589	-
	Abstentions	215	-

La résolution est acceptée.

- g. Assurance – Introduction d'une clause spécifique pour l'application des dossiers sinistres de l'immeuble

Afin d'assurer une gestion cohérente, uniforme et financièrement optimale des sinistres au sein de la copropriété, l'Assemblée Générale est invitée à adopter la procédure suivante :

1. Sinistres d'origine commune

Les sinistres dont la cause est imputable aux parties communes ou à des équipements communs ne seront déclarés à la compagnie d'assurance que si le montant de la franchise commerciale applicable à ce type de sinistre est atteint et dépassé d'au moins 10 %, afin de tenir compte d'une éventuelle augmentation de prime à l'échéance.



Si le seuil précité n'est pas atteint, le sinistre sera pris en charge par la copropriété et comptabilisé sur un compte de classe 6 « sinistre commun pris en charge par la copropriété », et réparti selon la clé de répartition applicable.

2. Sinistres d'origine privative

Les sinistres dont la cause est imputable à une partie privative ou à l'usage privatif d'un copropriétaire ne seront déclarés à la compagnie d'assurance que si le montant de la franchise commerciale applicable est atteint et dépassé d'au moins 10 %, pour les mêmes motifs évoqués ci-dessus.

Dans cette hypothèse :

- la franchise commerciale reste à charge du copropriétaire responsable,
- ou du copropriétaire à l'origine du sinistre s'il n'y a pas de tiers responsable identifié.

Si le seuil précité n'est pas atteint, la copropriété n'intervient pas.

Tout copropriétaire victime d'un dommage privatif conserve son droit d'agir directement contre le copropriétaire responsable pour obtenir réparation conformément à l'article 1240 du Code civil (ancien art. 1382).

VOTE : 23. Juridique/Contentieux - g. Assurance – Introduction d'une clause spécifique pour l'application des dossiers sinistres de l'immeuble

Oui	3 709	61,69 %
Non	2 303	38,31 %
Voix exprimées	6 012	-
Abstentions	792	-

La résolution est acceptée.

h. Acte de base/statuts

Suite à la constatation d'une irrégularité dans les quotités reprises dans l'acte de base et à l'usage, depuis plusieurs années, de clés de répartition spécifiques non reprises dans les statuts, l'Assemblée Générale est invitée à :

1. se prononcer sur la validation des clés de répartition actuellement utilisées, en matière notamment de :
 - charges communes générales
 - charges chauffage
 - charges emprunt
 - charges garages
2. autoriser la ratification notariale de ces clés, afin qu'elles soient rendues légales, opposables et intégrées comme annexe à l'acte de base.



Cette opération permettra de mettre l'immeuble en conformité avec les prescriptions légales et d'éviter toute contestation future quant à la répartition des charges.

L'Assemblée Générale est en outre invitée à mandater le syndic afin de charger le notaire :

Alter Ego Notaires – [REDACTED]
de procéder à l'établissement de l'acte modificatif et à son dépôt au Bureau des Hypothèques / Service de la publicité foncière.

VOTE : 24. Juridique/Contentieux - h. Acte de base/statuts

Majorité absolue	Oui	3 532	60,06 %
	Non	2 349	39,94 %
28/48			

	Voix exprimées	5 881	-
	Abstentions	923	-

La résolution est acceptée.

- i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé.

Conseil de copropriété :

L'Assemblée générale est informée que les fonctions exercées par les membres du Conseil de copropriété ainsi que par le Commissaire aux comptes sont des mandats à titre gratuit.

En conséquence :

1. Aucune rémunération au titre de ces fonctions n'est octroyée.
2. Toutefois, si un membre expose des frais réels liés à l'exercice de sa mission, ceux-ci pourront être remboursés, sous réserve :
 - d'une note de frais dûment justificative, et
 - du contrôle du Commissaire aux comptes.
3. Les frais remboursables peuvent notamment concerner :
 - déplacements nécessaires,
 - frais postaux,
 - frais administratifs (copies, recommandations, etc.),



Ce point vise à clarifier que le mandat est exercé dans l'intérêt de la copropriété, sans qu'il en résulte un avantage patrimonial personnel.

D'autre part, conformément au Code civil, aucune limite théorique ne peut être imposée quant au nombre de membres élus au sein du Conseil de copropriété (art. 3.90).

a. Nomination de [REDACTED] [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 25. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - a. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	2 227	38,40 %
	Non	3 572	61,60 %
	Voix exprimées	5 799	-
	Abstentions	1 005	-

La résolution est rejetée.

b. Nomination de [REDACTED] [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 26. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - b. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	3 171	53,63 %
	Non	2 742	46,37 %
	Voix exprimées	5 913	-
	Abstentions	891	-

La résolution est acceptée.

c. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 27. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - c. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	4 287	74,50 %
	Non	1 467	25,50 %
	Voix exprimées	5 754	-
	Abstentions	1 050	-

La résolution est acceptée.

d. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 28. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - d. Nomination Comme membre du CDC



Majorité absolue	Oui	3 868	64,24 %
	Non	2 153	35,76 %
	Voix exprimées	6 021	-
	Abstentions	783	-

La résolution est acceptée.

e. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 29. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - e. Nomination Comme membre du CDC

	Oui	5 040	85,70 %
	Non	841	14,30 %
	Voix exprimées	5 881	-
	Abstentions	923	-

La résolution est acceptée.

f. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 30. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - f. Nomination Comme membre du CDC

	Oui	3 665	64,80 %
	35/48		

Majorité absolue	Non	1 991	35,20 %
	Voix exprimées	5 656	-
	Abstentions	1 148	-

La résolution est acceptée.

g. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 31. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - g. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	4 622	78,00 %
	Non	1 304	22,00 %
	Voix exprimées	5 926	-
	Abstentions	878	-

La résolution est acceptée.



h. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 32. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - h. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	3 420	56,74 %
	Non	2 608	43,26 %
	Voix exprimées	6 028	-
	Abstentions	776	-

La résolution est acceptée.

i. Nomination de [REDACTED] comme membre du CDC

VOTE : 33. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - i. Nomination Comme membre du CDC

Majorité absolue	Oui	2 597	50,88 %
	Non	2 507	49,12 %
	Voix exprimées	5 104	-
	Abstentions	1 700	-

La résolution est acceptée.

Commissaire aux comptes

L'Assemblée Générale est invitée à procéder à la nomination de : [REDACTED] en qualité de Commissaire aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

Conformément à l'article 3.91 du Code civil, le Commissaire aux comptes a pour mission de contrôler la comptabilité, les mouvements financiers, les pièces justificatives, ainsi que la conformité des opérations comptables présentées par le syndic.

VOTE : 36. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. - Commissaire aux comptes

	Oui	3 109	71,57 %
	Non	1 235	28,43 %
	Voix exprimées	4 344	-
	Abstentions	2 460	-

La résolution est acceptée.

j. Mandat spécial – Participation au Conseil de copropriété



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Afin de permettre au Commissaire aux comptes d'exercer pleinement sa mission de contrôle et d'assurer un suivi continu au cours de l'exercice, l'Assemblée Générale est invitée à lui octroyer un mandat spécial, consistant à l'autoriser :

- à assister aux réunions du Conseil de copropriété,
- à y participer avec une voix décisionnaire,
- et à bénéficier des mêmes droits d'accès à l'information que les membres du Conseil de copropriété.

Ce mandat spécial est octroyé pour une durée d'un an, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

VOTE : 37. Juridique/Contentieux - i. Constitution du conseil de copropriété , commissaire aux comptes et mandat spécifique octroyé. -j. Mandat spécial – Participation au Conseil de copropriété

Majorité absolue	Oui	1 910	37,70 %
	Non	3 156	62,30 %
41/48			

	Voix exprimées	5 066	-
	Abstentions	1 738	-

La résolution est rejetée.

k. Détermination d'un mandat financier au Conseil de copropriété pour autoriser des travaux urgents et nécessaires n'entrant pas dans le champ conservatoire – Proposition : 10.000 € HTVA par intervention

Il est proposé à l'Assemblée Générale d'autoriser le Conseil de copropriété à donner mandat au syndic pour exécuter des travaux urgents et nécessaires qui ne relèvent pas du champ « conservatoire » au sens de l'article 3.88, § 1er, al. 2 du Code civil, mais pour lesquels une intervention rapide s'impose, sans qu'il soit matériellement possible d'attendre la prochaine Assemblée Générale.

Ce mandat permet de couvrir les situations où :

- un dommage survient dans l'immeuble,
- l'absence d'intervention aggraverait le préjudice ou augmenterait le coût,
- le dommage n'est pas couvert par une assurance ou un sinistre déclaré,
- et où ni le syndic seul, ni la procédure conservatoire ne permettent une exécution immédiate.

À cette fin, il est proposé d'octroyer au Conseil de copropriété un mandat d'autorisation financière plafonné à 10.000 € HTVA par intervention.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Toute décision prise dans ce cadre devra être consignée par écrit, transmise au syndic et rapportée à l'Assemblée Générale suivante avec justificatifs (factures, devis, explications). C'est le syndic qui administrera les dossiers et non le conseil de copropriété.

Ce mécanisme vise à éviter des pertes de temps préjudiciables à la copropriété, tout en assurant

- le contrôle du Conseil,
- la transparence financière,
- et la protection juridique de l'ACP.

VOTE : 38. Juridique/Contentieux - k. Détermination d'un mandat financier au Conseil de copropriété pour autoriser des travaux urgents et nécessaires n'entrant pas dans le champ conservatoire – Proposition : 10.000 € HTVA par intervention

Majorité absolue	Oui	1 955	32,79 %
	Non	4 008	67,21 %
	Voix exprimées	5 963	-
	Abstentions	841	-

La résolution est rejetée.

L. Mandat au Conseil de copropriété pour la modification ou le remplacement de contrats de fourniture régulière en cours d'exercice

Il est proposé à l'Assemblée Générale de conférer au Conseil de copropriété un mandat limité lui permettant, sur proposition du syndic, de modifier ou de remplacer certains contrats de fourniture régulière lorsque :

- l'échéance du contrat intervient en dehors de la période d'Assemblée Générale, ou
- l'existence d'un manquement du fournisseur justifie une résiliation anticipée ou un changement de prestataire ou
- une offre plus avantageuse et limitée dans le temps est présentée à la copropriété, et qu'attendre la prochaine AG ferait perdre cet avantage.

Ce mandat ne concerne pas :

- le contrat du syndic,
- le mandat de l'avocat,
- les contrats relatifs à des travaux extraordinaires soumis à vote AG.

Le syndic expose que ce mécanisme permet d'éviter que la copropriété ne soit pénalisée par la temporalité des Assemblées et qu'elle puisse tirer profit d'opportunités tarifaires, notamment dans les secteurs soumis à fluctuation ou mise



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

en concurrence tels que, sans s'y limiter : énergie, assurances, télécommunications, services de nettoyage, gestion des extincteurs, etc.

Dans ce cadre, le Conseil exercerait un contrôle complémentaire au nom de l'ACP, et toute décision prise dans le cadre de ce mandat serait communiquée à la copropriété lors de l'Assemblée Générale suivante.

VOTE : 39. Juridique/Contentieux - [REDACTED] au Conseil de copropriété pour la modification ou le remplacement de contrats de fourniture régulière en cours d'exercice

Majorité absolue	Oui	1 449	24,21 %
	Non	4 535	75,79 %
	Voix exprimées	5 984	-
	Abstentions	820	-

La résolution est rejetée.

[REDACTED] de l'avocat en charge des dossiers contentieux et de recouvrement – Harmonisation et mandat au Conseil de copropriété

Il est proposé à l'Assemblée Générale de désigner un avocat chargé d'assurer l'ensemble des dossiers contentieux, notamment ceux relatifs :

- au recouvrement des charges impayées,
- aux contentieux techniques ou administratifs impliquant l'ACP,
- à toute procédure ou consultation nécessaire à la défense des intérêts de la copropriété.

Afin d'assurer une gestion harmonisée, centralisée et cohérente des dossiers, il est proposé de transférer les dossiers actuellement ouverts auprès de différents conseils désignés précédemment par l'Office des Propriétaires vers un seul et même avocat, spécialisé en droit de la copropriété.

Il est en outre proposé de conférer au syndic un mandat d'urgence limité lui permettant de désigner un avocat sans devoir convoquer une Assemblée générale extraordinaire, lorsqu'un dossier présente un caractère de nécessité ou d'urgence manifeste, notamment pour la protection des intérêts de l'ACP.

Dans une telle hypothèse, le syndic veillera à solliciter au préalable l'intervention de la protection juridique ARAG de l'immeuble, pour autant que l'objet du dossier soit couvert par le contrat. À défaut de couverture, le syndic pourra désigner directement un avocat afin d'assurer la défense des droits et intérêts de la copropriété.

Le syndic propose de désigner :

[REDACTED]
Avocat au Barreau de Bruxelles



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Quai au Bois de Construction 5
B-1000 Bruxelles
mathias.deruyver@lawstory.be
Tél : +32 (0)2/648.07.44

VOTE : 40. Juridique/Contentieux - M. Désignation de l'avocat en charge des dossiers contentieux et de recouvrement – Harmonisation et mandat au Conseil de copropriété

Majorité absolue	Oui	3 247	53,53 %
	Non	2 819	46,47 %
	Voix exprimées	6 066	-
	Abstentions	738	-

La résolution est acceptée.

7. Installation d'une antenne GSM 5G sur la toiture – Offre DIGI – Loyer 9.500 €/an

L'Assemblée générale prend connaissance de la proposition formulée par la société DIGI Communications Belgium par le biais du syndic visant à installer trois antennes mobiles 5G sur la toiture de l'immeuble, pour une occupation d'environ 33 m², moyennant un loyer annuel de 9.500 €, soit 85.500 € pour une durée de 9 ans, contrat renouvelable.

L'objectif est d'apporter à la copropriété un moyen de financement extérieur pour la rénovation de la toiture de l'immeuble.

Décision soumise au vote :

1. Accord sur le projet d'installation de l'antenne DIGI et sur les conditions financières proposées (9.500 €/an).
2. Mandat est donné au syndic pour signer le contrat au nom de l'ACP, après levée des conditions ci-après.
3. Mandat est donné à l'avocat de la copropriété pour procéder à une relecture juridique complète du contrat proposé par DIGI, afin de vérifier :
 - la conformité juridique du montage contractuel,
 - les obligations de l'ACP,
 - les responsabilités et assurances,
 - les servitudes éventuelles,
 - les modalités de renouvellement et de résiliation,
 - les interactions avec les travaux de toiture,
 - la conformité technique et urbanistique.
4. Le syndic ne pourra signer le contrat qu'après avis juridique favorable et signature du rapport de conformité.

VOTE : 41. Installation d'une antenne GSM 5G sur la toiture – Offre DIGI – Loyer 9.500 €/an



Majorité des 2/3	Oui	1 452	23,22 %
	Non	4 801	76,78 %
	Voix exprimées	6 253	-
	Abstentions	498	-

La résolution est rejetée.

8. Information – Dossiers Techniques

Au regard de la situation héritée lors de la reprise de gestion, le syndic estime indispensable d'exposer à l'Assemblée générale l'ordre de priorité qui doit guider l'action de l'ACP.

Les constats réalisés depuis décembre 2025 mettent en évidence :

- des lacunes administratives importantes.
- des incohérences comptables nécessitant une remise en ordre.
- des zones d'incertitude juridique quant à certains dossiers antérieurs.
- une situation financière fragile qui doit être stabilisée.

Face à ces éléments, il apparaît indispensable de résoudre en priorité les aspects administratifs, juridiques et financiers de l'immeuble afin de reconstruire une base saine et durable.

Comme pour une maison, il faut d'abord consolider les fondations avant d'ériger les murs.

En l'occurrence, ces fondations sont :

- une comptabilité fiable et contrôlée.
- une situation juridique clarifiée.
- une trésorerie stabilisée.
- une organisation administrative complète.

Les dossiers techniques qui ont déjà fait l'objet d'analyses, de demandes de devis ou de consultations de fournisseurs et d'architectes ne sont ni abandonnés ni laissés sans suivi.

Ils sont toutefois temporairement suspendus, le temps strictement nécessaire au rétablissement préalable des bases essentielles de l'ACP.

Une fois la situation administrative, juridique et financière remise en ordre, le syndic convoquera une prochaine assemblée générale ayant spécifiquement pour objet :

- la présentation des dossiers techniques déjà étudiés.
- l'analyse des priorités d'investissement.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

- la prise de décisions éclairées sur base d'une situation financière stabilisée.

Le délai nécessaire dépendra directement des décisions prises par la présente Assemblée et de la capacité de l'ACP à reconstituer une structure saine.

Le syndic confirme que, durant cette période de transition :

- les urgences techniques continueront d'être traitées,
- la sécurité de l'immeuble restera une priorité absolue,
- les démarches déjà entreprises seront conservées et valorisées.

Cette approche vise à protéger l'intérêt collectif des copropriétaires et à éviter que des engagements techniques coûteux ne soient pris sur des bases fragiles.

8. Élection du syndic.

Quorum Immo ayant été désigné syndic pour une durée d'un an à compter du 1er décembre 2025, reconductible jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée générale ordinaire, il n'y a pas lieu de soumettre le mandat à un vote.

Dans le cadre du présent point, le syndic souhaite apporter aux copropriétaires une information complète et transparente concernant :

- les modalités de fonctionnement d'un syndic professionnel .
- les obligations légales qui régissent cette fonction, conformément à l'article 3.89 du Code civil .
- le rôle d'assistance et de contrôle exercé par le Conseil de copropriété, étant rappelé que ce rôle :
 - ne confère aucun pouvoir décisionnel au Conseil, lequel ne peut se substituer ni à l'Assemblée générale ni au syndic .
 - ne peut en aucun cas conduire à entraver l'exécution de la mission légale du syndic, lorsque celle-ci est accomplie dans l'intérêt de l'immeuble et conformément aux articles 3.89 et suivants du Code civil .
 - doit s'exercer de manière collégiale et unanime, dans le respect du cadre légal, sans initiatives individuelles ou de sous-groupes se présentant comme « le Conseil » sans mandat formel.
- la distinction entre gestion courante incluse dans le contrat de syndic et gestion extraordinaire résultant de la reprise d'un dossier présentant des manquements antérieurs.

1. Frais spécifiques liés à la reprise de gestion



Le syndic rappelle qu'un contrat de syndic couvre la gestion normale et récurrente de l'immeuble.

Il ne peut juridiquement inclure :

- la reconstitution de dossiers incomplets ou inexistants,
- la correction d'erreurs comptables antérieures,
- les recherches documentaires rendues nécessaires par la gestion du précédent syndic,
- les démarches exceptionnelles imposées par des situations héritées.

Un syndic ne peut en effet supporter, sur ses honoraires ordinaires, les coûts découlant de fautes ou carences imputables à son prédécesseur.

Le syndic précise qu'il n'a aucune volonté de surfacturer pour le plaisir.

Il préférerait, de très loin, une gestion simple et fluide plutôt que de devoir travailler le soir et le week-end pour des prestations qui, au regard du temps réellement consacré, de la fatigue engendrée et du temps retiré à sa vie familiale, ne peuvent en aucun cas être considérées comme « gagnantes ».

2. Geste commercial déjà consenti

Malgré ce contexte, le syndic a déjà posé un geste commercial significatif :

- 117 fiches ont dû être réencodées suite à la situation héritée .
- en considérant qu'une mise à jour de dossier nécessite en moyenne 15 minutes, certains dossiers étant plus complexes que d'autres .
- cela représente un effort financier de 2.495 € pris en charge par Quorum Immo.

Ce geste a été consenti :

- au regard de la situation financière de l'immeuble,
- en gage de bonne foi vis-à-vis du Conseil de copropriété,
- en reconnaissance de l'aide apportée par certains membres du Conseil, sans lesquels la reprise n'aurait pas été possible, et qui ont travaillé de manière entièrement bénévole, en consacrant un temps considérable à l'intérêt de l'immeuble.

Le syndic rappelle qu'au-delà de l'aspect économique de son activité, il agit également avec une dimension humaine et dans l'intérêt général de l'ACP.

3. Justification et transparence

L'ensemble des prestations exceptionnelles :



- fait l'objet d'une justification détaillée,
- est repris dans un tableau explicatif accessible à tous les copropriétaires via leur plateforme individuelle,
- est soumis au contrôle de la commissaire aux comptes.

Il est matériellement impossible de remettre un dossier en état sans y consacrer un temps significatif, temps qui, contractuellement, ne relève pas de la gestion courante.

4. Décision de l'Assemblée

L'Assemblée générale est invitée :

- à prendre acte de cette distinction entre gestion courante et gestion extraordinaire
- à marquer son accord sur la prise en charge par l'ACP des frais exceptionnels liés à la remise en ordre du dossier, sous le contrôle de la commissaire aux comptes
- à confirmer la poursuite des démarches nécessaires au rétablissement d'une gestion conforme.

Conformément au point précédent de l'ordre du jour, le syndic mettra tout en œuvre pour récupérer ces frais auprès du syndic précédent et/ou de tout tiers responsable, dans l'intérêt financier de l'ACP.

5. Modalités en cas de désaccord

Dans l'hypothèse où l'Assemblée ne confirmerait pas les modalités prévues au contrat de syndic, Quorum Immo présente sa démission en assemblée générale. Celui-ci rappelle que :

- il n'exercera ses fonctions que durant son préavis contractuel de six mois, pour la gestion courante et les décisions prises durant l'AG le temps qu'un nouveau syndic soit désigné.
- l'Assemblée peut toutefois décider d'un préavis raccourci, par exemple à trois mois, afin d'assurer une transition plus rapide.

Les copropriétaires sont donc invités à se prononcer en toute connaissance de cause sur le cadre de fonctionnement nécessaire à une gestion professionnelle et sécurisée de l'immeuble.

VOTE : 42. Élection du syndic – Accord sur les modalités contractuelles de Quorum Immo et sur la loi relative à la copropriété.



Association des copropriétaires
Av J.S.Bach 24
1083 Ganshoren
BCE: 0850.198.862

Majorité absolue	Oui	3 115	51,58 %
	Non	2 924	48,42 %
	Voix exprimées	6 039	-
	Abstentions	765	-

La résolution est acceptée.

Ziggy ANCET
IPI : 518.658



Signature du président de séance



Signature du secrétaire



Signature du scrutateur



Signature des personnes encore présente.



LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

	Oui	3 828	97,60 %
	Non	94	2,40 %
	Voix exprimées	3 922	-
	Abstentions	2 928	-

Majorité absolue

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - D. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2024-2025.

Oui	2 924	46,66 %
-----	-------	---------

Majorité absolue	NON	3 342	33,34 %
	Voix exprimées	6 266	-
	Abstentions	538	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

Majorité absolue	Oui	3 252	51,64 %
	Non	3 046	48,36 %
	Voix exprimées	6 298	-
	Abstentions	506	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée

4. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - F. DÉCISION QUANT À LA RÉALISATION D'UN AUDIT VISANT À EFFECTUER UN NETTOYAGE DES POSTES DU BILAN.

Majorité absolue	Oui	3 156	50,42 %
	Non	3 104	49,58 %
	Voix exprimées	6 260	-
	Abstentions	544	-

Oui	
Non	

Abstention	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]
	[REDACTED]

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - G. DÉCISION QUANT À L'IMPUTATION DES MONTANTS CONTESTÉS LIÉS À L'ANCIEN SYNDIC OFFICES DES PROPRIÉTAIRES.

Majorité absolue	Oui	3 252	53,36 %
	Non	2 843	46,64 %
	Voix exprimées	6 095	-
	Abstentions	709	-
Oui	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		
	[REDACTED]		

Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. SITUATION DE L'ANNÉE ÉCOULÉE - H. MANDAT EN VUE D'INTRODUIRE UNE PROCÉDURE JUDICIAIRE À L'ENCONTRE DE L'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES (OP)

Majorité absolue	Oui	3 327	53,10 %
	Non	2 938	46,90 %
	Voix exprimées	6 265	-
	Abstentions	539	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES POUR L'ANNÉE ÉCOULÉE - A. DÉCHARGES AUX COMMISSAIRES AUX COMPTES.

Oui	5 347	87,40 %
Non	771	12,60 %

	voix exprimées	0 110	-
	Abstentions	686	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

	Oui	4 829	83,49 %
	Non	955	16,51 %
Majorité absolue	Voix exprimées	5 784	-
	Abstentions	1 020	-
Oui	<p>[Redacted names and data]</p>		
Non	<p>[Redacted names and data]</p>		
Abstention	<p>[Redacted names and data]</p>		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DECHARGES POUR L'ANNEE ECOULEE - DECHARGES AU SYNDIC JUSQU'AU 30/11/2025

Majorité absolue	Oui	495	7,75 %
	Non	5 895	92,25 %
	Voix exprimées	6 390	-
	Abstentions	414	-

Oui	
Non	
Abstention	

10. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - B. SUR LA BASE DU RÉALISÉ CONSTATÉ POUR L'EXERCICE 2024–2025, QUI S'ÉLÈVE À 738.109 EUR, LE SYNDIC PROPOSE D'AJUSTER LE BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE 2025–2026 À 740.000 EUR.

Majorité absolue	Oui	5 461	90,16 %
	Non	596	9,84 %
	Voix exprimées	6 057	-
	Abstentions	747	-

Oui	
Non	

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - C. INFORMATION DU SYNDIC SUR L'OPTIMISATION DES COÛTS ET LA REDISTRIBUTION CORRECTE DES CHARGES

Majorité absolue	Oui	3 842	59,82 %
	Non	2 581	40,18 %
	Voix exprimées	6 423	-
	Abstentions	381	-

Oui

Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - D. PRÉSENTATION DES FOURNISSEURS ACTUELS DE LA COPROPRIÉTÉ ET VALIDATION DES CHANGEMENTS DE CONTRATS

Majorité absolue	Oui	3 473	55,59 %
	Non	2 774	44,41 %
	Voix exprimées	6 247	-
	Abstentions	557	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - E. LE SYNDIC EXPOSE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE LES MODIFICATIONS INTERVENUES CONCERNANT LE CONTRAT D'ASSURANCE DE L'ACP, À SAVOIR :

	Oui	5 774	30,99 %
	Non	2 624	41,01 %
Majorité absolue	Voix exprimées	6 398	-
	Abstentions	406	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. FINANCIER PRESENT ET FUTUR DE LA COPROPRIETE - F. LE SYNDIC EXPOSE QUE, SUITE A L'ANALYSE DU CONTRAT ACTUEL DE FOURNITURE DE GAZ, UNE RENÉGOCIATION A PERMIS D'OBTENIR UNE OFFRE PLUS AVANTAGEUSE AUPRÈS DE ENGIE, PERMETTANT UNE RÉDUCTION SIGNIFICATIVE DU CO

Majorité absolue	Oui	6 487	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 487	-
	Abstentions	317	-

Oui			
Non			

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - G. PORTES DE GARAGE – CHANGEMENT DE FOURNISSEUR (VIPER → PORTOMATIC) & SITUATION TECHNIQUE

Majorité absolue	Oui	3 207	50,95 %
	Non	3 087	49,05 %
	Voix exprimées	6 294	-
	Abstentions	510	-

Oui

Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - H. FONDS DE ROULEMENT – DÉCISION SUR L'AJUSTEMENT DU MONTANT

Majorité absolue	Oui	2 623	42,49 %
	Non	3 550	57,51 %
	Voix exprimées	6 173	-
	Abstentions	631	-

Oui	
------------	--

Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

17. FINANCIER PRÉSENT ET FUTUR DE LA COPROPRIÉTÉ - I. FONDS DE RÉSERVE – DÉCISION SUR LE MAINTIEN OU L'AJUSTEMENT DE LA COTISATION ANNUELLE

Majorité absolue	Oui	5 683	91,85 %
	Non	504	8,15 %
	Voix exprimées	6 187	-
	Abstentions	617	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - A. CLAUSE PÉNALE – CONDITIONS DE PAIEMENT ET PÉNALITÉS DE RETARD

Oui	4 385	95,06 %
Non	228	4,94 %

	voix exprimées	4 013	-
	Abstentions	2 191	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

	Oui	3 240	52,15 %
	Non	2 973	47,85 %
Majorité absolue	Voix exprimées	6 213	-
	Abstentions	591	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - B. CONTENTIEUX EN COURS OU POTENTIELS CONCERNANT LA COPROPRIETE - DOSSIER LOKIN – DÉFAILLANCE DU FOURNISSEUR ET PERTE D'ACOMPTE

Majorité absolue	Oui	3 201	51,42 %
	Non	3 024	48,58 %
	Voix exprimées	6 225	-
	Abstentions	579	-
Oui			
Non			
Abstention			

21. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - C. ADOPTION D'UNE CLAUSE RELATIVE AUX INCIVILITÉS

Majorité absolue	Oui	6 117	98,52 %
	Non	92	1,48 %
	Voix exprimées	6 209	-
	Abstentions	595	-

Oui			
Non			

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - D. DOSSIER CONCIERGE — MISE EN CONFORMITÉ DU POSTE ET RÉNOVATION DU CADRE LÉGAL

Majorité absolue	Oui	3 701	56,17 %
	Non	2 888	43,83 %
	Voix exprimées	6 589	-
	Abstentions	215	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - G. ASSURANCE – INTRODUCTION D'UNE CLAUSE SPÉCIFIQUE POUR L'APPLICATION DES DOSSIERS SINISTRES DE L'IMMEUBLE

Majorité absolue	Oui	3 709	61,69 %
	Non	2 303	38,31 %
	Voix exprimées	6 012	-
	Abstentions	792	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - H. ACTE DE BASE/STATUTS

Oui	3 532	60,06 %
Non	2 349	39,94 %

	voix exprimées	100 %	-
	Abstentions	923	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

	Oui	2 221	38,40 %
	Non	3 572	61,60 %
Majorité absolue	Voix exprimées	5 799	-
	Abstentions	1 005	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

26. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIETE , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - B. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

Majorité absolue	Oui	3 171	53,63 %
	Non	2 742	46,37 %
	Voix exprimées	5 913	-
	Abstentions	891	-

Oui	
Non	
Abstention	

27. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - C. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

Majorité absolue	Oui	4 287	74,50 %
	Non	1 467	25,50 %
	Voix exprimées	5 754	-
	Abstentions	1 050	-

Oui	
Non	

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - D. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

Majorité absolue	Oui	3 868	64,24 %
	Non	2 153	35,76 %
	Voix exprimées	6 021	-
	Abstentions	783	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - E. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

	Oui	5 040	85,70 %
	Non	841	14,30 %
	Voix exprimées	5 881	-
	Abstentions	923	-

Majorité absolue

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

30. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - F. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

Oui	3 665	64,80 %
-----	-------	---------

Majorité absolue	NON	1 991	33,20 %
	Voix exprimées	5 656	-
	Abstentions	1 148	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

MANDAT DE LOI QUE CONTRÔLE - 3. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDS

Majorité absolue	Oui	4 622	78,00 %
	Non	1 304	22,00 %
	Voix exprimées	5 926	-
	Abstentions	878	-

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée

32. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - H. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

Majorité absolue	Oui	3 420	56,74 %
	Non	2 608	43,26 %
	Voix exprimées	6 028	-
	Abstentions	776	-

Oui	
Non	

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

34. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - J. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

35. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - K. NOMINATION COMME MEMBRE DU CDC

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

36. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. - COMMISSAIRE AUX COMPTES

Oui	3 109	71,57 %
Non	1 235	28,43 %
Voix exprimées	4 344	-
Abstentions	2 460	-

Majorité absolue

Oui	
Non	
Abstention	

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

37. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - I. CONSTITUTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ , COMMISSAIRE AUX COMPTES ET MANDAT SPÉCIFIQUE OCTROYÉ. -J. MANDAT SPÉCIAL – PARTICIPATION AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Oui	1 910	37,70 %
Non	3 156	62,30 %

	voix exprimées	3 000	-
	Abstentions	1 738	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

Majorité absolue	Oui	1 955	32,79 %
	Non	4 008	67,21 %
	Voix exprimées	5 963	-
	Abstentions	841	-

Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée

39. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - L. MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA MODIFICATION OU LE REMPLACEMENT DE CONTRATS DE FOURNITURE RÉGULIÈRE EN COURS D'EXERCICE

Majorité absolue	Oui	1 449	24,21 %
	Non	4 535	75,79 %
	Voix exprimées	5 984	-
	Abstentions	820	-

Oui	
Non	

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

40. JURIDIQUE/CONTENTIEUX - M. DÉSIGNATION DE L'AVOCAT EN CHARGE DES DOSSIERS CONTENTIEUX ET DE RECOUVREMENT – HARMONISATION ET MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	3 247	53,53 %
	Non	2 819	46,47 %
	Voix exprimées	6 066	-
	Abstentions	738	-

Oui

Non

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

41. INSTALLATION D'UNE ANTENNE GSM 5G SUR LA TOITURE – OFFRE DIGI – LOYER 9.500 €/AN

Majorité des 2/3	Oui	1 452	23,22 %
	Non	4 801	76,78 %
	Voix exprimées	6 253	-
	Abstentions	498	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est votée

42. ÉLECTION DU SYNDIC – ACCORD SUR LES MODALITÉS CONTRACTUELLES DE QUORUM IMMO ET SUR LA LOI RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ.

Majorité absolue	Oui	3 115	51,58 %
	Non	2 924	48,42 %
	Voix exprimées	6 039	-
	Abstentions	765	-

Oui	
Non	

Abstention

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.