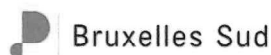


Boulevard de la Plaine 17
1050 Ixelles
BE 0898 261 372
I.P.I. : 800 049



Tél. : 02 378 20 33
Mail : bruxelles-plaine-team1@couet.be
Web : www.couet.be

**Association de copropriétaires
HELMET-LAMBOTTE**

176 Chaussée d'Helmet 176 - rue Dr Elie Lambotte, 92
1030 – Bruxelles
BCE 0838.226.686

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le jeudi 20 novembre 2025 à 16:00 heures
Tenue à 1050 Ixelles 17 boulevard de la plaine

1 - Validité de l'Assemblée Générale

7 Copropriétaires sur 10 sont présents ou représentés.

845 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue

Monsieur Broes a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale..

Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

Majorité absolue

Oui: 836 voix (89,03%)

Abstention : 103 voix (10,97%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62), ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de novembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 19-11-2026 même endroit, même heure.

Majorité absolue

Oui: 783 voix (83,39%)

Abstention : 156 voix (16,61%)

Se sont abstenus : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LIMPENS André (62),ZIZI NACER Hicham (41)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic informe avoir envoyé un rapport avant l'assemblée générale.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

M.Brões expose son rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/09/2025.

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic -(Période du 01/10/2024 au30/09/2025)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Majorité absolue

Oui: 844 voix (84,40%)

Abstention : 156 voix (15,60%)

Se sont abstenus : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LIMPENS André (62),ZIZI NACER Hicham (41)
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe qu'il y a des arriérés de charges

BNP doit 6 705.57€

Monsieur Myliotou doit 1 238.41€

Madame Laporte doit 216.37€

Madame Yassine doit 1 606.44€

Monsieur Limpens doit 1731.57€

Monsieur ZIZI Nacer doit 1236.82€

Monsieur Tonchev doit 1494.60€

Monsieur Kaboci 1423.32€

6 - Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

Le syndic informe qu'il y a un sinistre en cours

7.1.1 - sinistre au rez-de-chaussée - humidité du mur mitoyen -coté lambotte

Le syndic informe que le sinistre est toujours en cours et qu'un point de blocage persiste concernant la réparation de la cause.

Les tests réalisés ont mis en évidence plusieurs défauts d'étanchéité au rez-de-chaussée chez Mme Maddens :

Les joints silicone autour du châssis ont été remplacés,

L'étanchéité à l'air du caisson du volet a également été remise en ordre,

Il ne reste plus que les **joints de ciment en façade** à réparer.

Pour ces joints de façade, il avait été évoqué qu'ils relevaient d'abord de la banque, puis de la copropriété.

Afin d'avancer et de mettre fin au sinistre, le syndic propose de **faire réaliser les travaux immédiatement, pris en charge provisoirement par l'ACP,**

Monsieur Ramon qui représente la banque propose un rendez-vous avec le gestionnaire technique sur place afin de voir l'état du mur et de trouver une solution pour ce sinistre.

8 - Permis d'environnement

Le syndic informe qu'un permis d'environnement de **classe 3** est en vigueur pour la partie Lambotte concernant la cuve à mazout.

Ce permis n'a pas de date d'échéance tant que la cuve reste **en service et conforme aux normes.**

9 - Décharges et quitus - majorité absolue

9.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.

Majorité absolue

Oui: 938 voix (93,80%)

Abstention : 62 voix (6,20%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

Majorité absolue

Oui: 885 voix (88,50%)

Abstention : 115 voix (11,50%)

Se sont abstenus : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LIMPENS André (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

Majorité absolue

Oui: 885 voix (88,50%)

Abstention : 115 voix (11,50%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10 - Elections - majorité absolue

10.1 - Constitution du Conseil de Copropriété

Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

Majorité des deux tiers

Abstention : 1 000 voix (100,00%)

Se sont abstenus : BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),BROES - DUVAL (61),DE TANDT Roland (62),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LAPORTE Marcelle (53),LIMPENS André (62),MYLIOTOU - ANDREADIS Petro (53),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53),YASSINE (61),ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

10.2 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

Monsieur Broes et Monsieur Myliotou posent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 938 voix (93,80%)

Abstention : 62 voix (6,20%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

10.3 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

Monsieur Broes et Monsieur De Tandt pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

Majorité absolue

Oui: 885 voix (88,50%)

Abstention : 115 voix (11,50%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - RGPD

11.1 - Information relative au dossier RGPD

Dans le cadre de la poursuite de notre collaboration avec votre association de copropriétaires HELMET LAMBOTTE nous souhaitons vous informer de la mise à jour de la convention de traitement conclue entre votre ACP et notre organisation en tant que Syndic.

Cette convention, rendue obligatoire par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), encadre la manière dont nous, en tant que prestataire de services, traitons les données à caractère personnel des copropriétaires, résident et autres parties concernées.

11.2 - Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention

L'Assemblée, après avoir pris connaissance de la convention RGPD mise à jour, décide à l'unanimité d'approuver cette nouvelle version et d'en autoriser la signature.

En conséquence, l'assemblée donne mandat à Monsieur Broes pour signer ladite convention au nom et pour le compte de l'ACP HELMET LAMBOTTE

Majorité absolue

Oui: 885 voix (88,50%)

Abstention : 115 voix (11,50%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

12.1 - délai raisonnable pour l'envoi des décomptes annuels au commissaire aux comptes

Monsieur Broes demande un délai raisonnable pour l'envoi des décomptes aux commissaires aux comptes. Les commissaire aux comptes demandent à avoir la liasse comptable le 15 octobre.

Le syndic informe que ce sera un test pour l'année 2025-2026, voir si ça fonctionne.

Majorité absolue

Oui: 938 voix (93,80%)

Abstention : 62 voix (6,20%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

12.2 - Problème de nettoyage au niveau de la banque

Monsieur Myliotou a remarqué qu'il y avait souvent des déchets sur le toit de la banque. La dame de ménage de la banque jette de l'eau sur l'entrée et n'est pas bien raclée, donc Monsieur Myliotou s'inquiète de la sécurité car l'eau pourrait faire glisser quelqu'un.

Monsieur Ramon informe qu'il va envoyer un mail au responsable de la banque afin de régler la situation.

13 - Travaux et financements

13.1 - remplacement des calorimetre - Helmet

La société Techem propose de remplacer les calorimètres et le compteur de relevé afin de passer à leur système TTS.

L'équipement serait mis en location pour une durée de **10 ans**.

à la majorité requise la résolution est rejeté

Majorité des deux tiers

Oui: 106 voix (10,60%)

Non: 106 voix (10,60%)

Ont voté non : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),MYLIOTOU - ANDREADIS Petro (53)

Abstention : 788 voix (78,80%)

Se sont abstenus : BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),DE TANDT Roland (62),BROES - DUVAL (61),LIMPENS André (62),YASSINE (61),ZIZI NACER Hicham (41)

Avec 50,00% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

13.2 - remplacement des calorimètres - lambotte

La société Techem propose de remplacer les calorimètres et le compteur de relevé afin de passer à leur système TTS.

L'équipement serait mis en location pour une durée de **10 ans**.

à la majorité requise

Majorité des deux tiers

Non: 237 voix (23,70%)

Ont voté non : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),YASSINE (61),DE TANDT Roland (62),BROES - DUVAL (61)

Abstention : 763 voix (76,30%)

Se sont abstenus : BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),LAPORTE Marcelle (53),LIMPENS André (62),MYLIOTOU - ANDREADIS Petro (53),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53),ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité, la résolution est rejetée.

13.3 - Financement - majorité absolue

Point non applicable.

13.4 - Remplacement de la chaudière coté Helmet

Le syndic informe l'assemblée que la chaudière côté Helmet est en panne.

La société Baral est intervenue et confirme que le remplacement complet de la chaudière est nécessaire. Leur offre s'élève à **24 168,00 € HTVA**.

Monsieur Broes a également sollicité un chauffagiste ; son devis sera transmis vendredi matin.

L'assemblée décide que le syndic validera l'offre la moins onéreuse.

Ainsi, si le devis proposé par le chauffagiste de Monsieur Broes est inférieur à celui de Baral, il sera retenu. Dans le cas contraire, l'offre de la société Baral sera approuvée.

Majorité des deux tiers

Oui: 212 voix (21,20%)

Abstention : 788 voix (78,80%)

Se sont abstenus : DE TANDT Roland (62),BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),BROES - DUVAL (61),LIMPENS André (62),YASSINE (61),ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13.5 - Financement

Le financement sera via le fonds de réserve Helmet ainsi qu'un appel de fonds extraordinaire sur la base de la clé de répartition de chauffage Helmet.

Le syndic informe qu'il ne peut pas valider les travaux tant qu'il n'a pas la totalité de la somme du devis TVAC sur le compte.

Majorité absolue

Oui: 221 voix (22,10%)

Abstention : 779 voix (77,90%)

Se sont abstenus : BROES - DUVAL (61),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LIMPENS André (62),BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),YASSINE (61),ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Budget – majorité absolue

14.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

La liste des fournisseurs était jointe à la convocation dans le budget

14.1.1 - Augmentation du service de nettoyage- partie Helmet

Monsieur Myliotou demande d'augmenter le service de nettoyage.

Monsieur Myliotou demande que maintenant ses services de nettoyage soient déduits de ses charges (le gestionnaire ferait une note de frais tous les trimestres à déduire des charges de monsieur Myliotou)

Augmentation du service de nettoyage fait par monsieur Myliotou à 275€ par trimestre.

Majorité absolue

Oui: 274 voix (27,40%)

Abstention : 726 voix (72,60%)

Se sont abstenus : BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),BROES - DUVAL (61),LIMPENS André (62),YASSINE (61),ZIZI NACER Hicham (41)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de €28905.43 Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de Décembre suite à l'envoi.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

à l'unanimité l'assemblée approuve

14.3 - Fonds de roulement

En date du 30/09/2025 le fonds de roulement s'élevait à € 12 276.

L'Assemblée est invitée à maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Majorité absolue

Oui: 844 voix (84,40%)

Abstention : 156 voix (15,60%)

Se sont abstenus : LIMPENS André (62),ZIZI NACER Hicham (41),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

À cette même date :

Le **fonds de réserve général** s'élevait à **1.001 €** ;

Le **fonds de réserve Helmet – ascenseur** s'élevait à **449 €** ;

Le **fonds de réserve Lambotte – travaux** s'élevait à **2.005 €** ;

Le **fonds de réserve Helmet** s'élevait à **2.500 €**.

L'Assemblée a décidé d'augmenter un seul fonds de réserve (fonds de réserve travaux Lambotte) par 4 appels trimestriels de 1000€ chacun à partir du mois de janvier 2026

L'assemblée décide de ne pas augmenter les autres fonds de réserve.

Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 290 voix (29,00%)

Abstention : 710 voix (71,00%)

Se sont abstenus : BNP PARIBAS FORTIS N.V. (501),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53),ZIZI NACER Hicham (41),LIMPENS André (62),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Mandat

15.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

Majorité absolue

Oui: 791 voix (79,10%)

Abstention : 209 voix (20,90%)

Se sont abstenus : ZIZI NACER Hicham (41),LIMPENS André (62),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

Majorité absolue

Oui: 791 voix (79,10%)

Abstention : 209 voix (20,90%)

Se sont abstenus : ZIZI NACER Hicham (41),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53),LIMPENS André (62),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 2000 HTVA.

Majorité des deux tiers

Oui: 738 voix (73,80%)

Abstention : 262 voix (26,20%)

Se sont abstenus : KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53),LIMPENS André (62),ZIZI NACER Hicham (41),LAPORTE Marcelle (53),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

16 - Election du Syndic - majorité absolue

Il est proposé de réélire le syndic Parte Bruxelles Sud, sis 17, boulevard de la Plaine à 1050 Ixelles inscrit à la Banque Carrefour des Entreprises sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockhuys et Mandy Scholasse pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue

Oui: 791 voix (79,10%)

Abstention : 209 voix (20,90%)


Se sont abstenus : LIMPENS André (62),TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra (53),ZIZI NACER Hicham (41),KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme (53)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

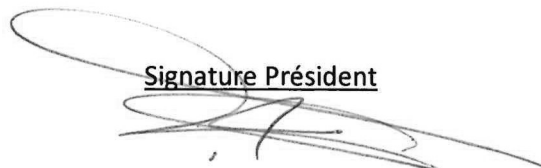
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:07.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Actionnaire ou membre	Présence	Mandataire et représentant
BNP PARIBAS FORTIS N.V.	En ligne	
BROES - DUVAL	Présent	
DE TANDT Roland	En ligne	
KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme	En ligne	
LAPORTE Marcelle	En ligne	
LIMPENS André	En ligne	
MYLIOTOU - ANDREADIS Petro	Présent	
TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra	En ligne	
YASSINE	Présent	
ZIZI NACER Hicham	En ligne	

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.



FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 20/11/2025 À 16:00

SRL PARTE
WATERLOO OFFICE PARK BÂT. N DRÈVE RICHELLE 161 N BTE 68
1410 WATERLOO
brabantwallon@parte.be

20/11/2025
FAIT LE :
IMMEUBLE :
0895 - HELMET-LAMBOTTE (0838.226.686)
CHAUSSÉE D'HELMET 176 - RUE DR ELIE LAMBOTTE, 92
1030 BRUXELLES

Copropriétaire		Lots			Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 10			Clé	Total	Présent	Procuration			
BNP PARIBAS FORTIS N.V.	Ensemble commercial, H1D, H1G		0001	501,00	<i>en ligne</i>				
BROES - DUVAL	L2D		0001	61,00	<i>[Signature]</i>				
DE TANDT Roland	L2G		0001	62,00	<i>en ligne.</i>				
KABOCI - RABIE Ilir - Meryeme	H3D		0001	53,00					
LAPORTE Marcelle	H2G		0001	53,00	<i>en ligne.</i>				
LIMPENS André	L1G		0001	62,00	<i>en ligne decedé</i>				
MYLIOTOU - ANDREADIS Petro	H2D		0001	53,00	<i>[Signature]</i>				
TONCHEV-TOPCUOGLU Naum-Kubra	H3G		0001	53,00	<i>en ligne</i>				
YASSINE <i>REIX</i>	L1D		0001	61,00	<i>[Signature]</i>				
ZIZI NACER Hicham	LREZA		0001	41,00					
TOTAL QUOTITÉS			0001	1 000,00					