

Le 13 mars 2025

Aux Copropriétaires de l'ACP « **Anciens Combattants** »
BCE 0884 081 457

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
ORDINAIRE DE L'ACP ANCIENS COMBATTANTS**

Tenue le jeudi 13 mars 2025 à 18h30 en la salle

« Marriott Brussels Hôtel »

Avenue des Olympiades, 6 à 1140 Evere .

1. Validité de l'assemblée – quorum de présence. (formalisme)

Le double étant atteint avec **148** propriétaires présents ou valablement représentés sur **274** copropriétaires. Soit **6128** quotités /**10.000**.

L'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour
Le listing des présences et procurations est disponible en nos bureaux sur simple demande.

2. Constitution du bureau : nomination du Président, des scrutateurs et du Secrétaire de l'assemblée

Le syndic est représenté par M. Y. Herman

Président :M. Janssens à la majorité des voix sauf le P06 qui est contre. (soit 59 quotités)

Le secrétaire de l'assemblée, de par la loi, est représenté par le syndic. M. Y. Herman

Etant donné la présence de M. Lambert qui représente le bureau BE MODE, on passe au point 9 de l'ODJ.



3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du Syndic. (information)

- Voir rapports envoyés régulièrement.
- Le rapport annuel a été envoyé mais sera remis en annexe de ce P.V.
- Le syndic se plaint des incivilités des certains occupants locataires et/ou propriétaires.

Le président de séance lève officiellement l'assemblée à 20h31' avec un départ de M. Janssens et de ses procurations.

Le syndic ne sachant pas quoi faire, l'assemblée décide de nommer un nouveau président.

M. Straven se propose comme président. Qui vote contre ? M. Moerman et ses procurations ne cautionnent pas cette idée.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 31/12/2024 ; (quorum vote > 50%)

- a- Rapport du Commissaire aux comptes. Présentation par M. Van Durme.
- b- Approbation des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024 – vote Q1
Pour :5205 Contre :224 Abstention :699
Résultat accord à 95,87%
- c- Approbation du bilan au 31/12/2024 – vote Q2
Pour :5115 Contre :100 Abstention :913
Résultat accord à 98,08%

5. Décharge entière en définitive : (quorum vote > 50%)

- a- au Conseil de copropriété 72,98– vote Q3
Pour :3930 Contre :1455 Abstention :743
Résultat accord à 72,98%
- b- au Commissaire aux comptes– vote Q4
Pour :5281 Contre :170 Abstention :677
Résultat accord à 96,88%
- c- au Syndic – vote Q5
Pour :4438 Contre :1187 Abstention :503
Résultat accord à 78,89%

6. Désignations /nominations /reconductions : (quorum vote > 50%)

- a- du Conseil de copropriété
Seuls les copropriétaires peuvent être candidats.
Mme Blanco demande que sa déclaration soit actée : *Il n'existe aucune règle dans nos statuts et notre ROI concernant la composition de notre conseil de copropriété ni de son fonctionnement (aucun vote à ce sujet) Le mot rappel est fallacieux et il n'a pas lieu de tenir compte de son contenu car il est nul et non avenu.*



Se portent candidats :

- Mme Pepermans vote Q6
Pour :2839 Contre :2281 Abs :1008
Résultat accord à 55,44%
- Monsieur Janssens vote Q7
Pour : 3297 :Contre :2042 Abs :789
Résultat accord à 61,75%
- Madame Tétard vote Q8
Pour :4370 Contre :1043 Abs :715
Résultat accord à 80,73%
- Monsieur Rodriguez vote Q9
Pour :2961 Contre :2059 Abs :501
Résultat accord à 58,98%

b- du Commissaire aux comptes.

Le copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature, sauf si le Commissaire aux comptes est externe à l'ACP.

- Vote pour le choix de « système » via le choix du commissaire :
VOTE Q10 : si le résultat est inférieur à 50%, on prend un commissaire externe.
- Monsieur Van Durme-Buyse se porte candidat interne
Vote en faveur à 70,44
Pour :3964 Contre :1663 Abs :501
Résultat accord à 70,44%

c- Du Syndic. Vote Q11 pour la candidature de CALLEO.

Pour :4958 Contre :124 Abs :1046
Résultat accord à 97,56%

7. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)

- Arriérés de charges – environ 10 dossiers.
- Dossier incendie
- Dossier « bruits de cheminée chaudière » - pas de procédure en justice mais une plainte a été introduite auprès de Bruxelles environnement.

8. Exercice 2025 -2026 : (Vote : quorum>50%)

a- analyse du budget des dépenses courantes (voir réalisé en annexes).

VOTE Q12 sur le montant de 830.000^E pour le budget annuel

Pour :5421 Contre :141 Abstention :566

Résultat accord à 97,46%



b- appel de fonds de réserve.

L'association des copropriétaires doit constituer un fond de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaire de l'exercice précédent. (article 3.88.§1).

VOTE Q13 sur le montant de 125000e pour le fonds de réserve trimestre.
Si le résultat est inférieur à 50%, on passe a 96000^E par trimestre.

Pour :5317 Contre :308 Abstention :503
Résultat accord à 94,52%

c- Proposition de la comptable de passer d'un délai de paiement de un mois à 15 jours. Vote Q14

Pour :1173 Contre :4208 Abstention :747
Résultat refus à 78,21%

9. Travaux à réaliser demandés par le Syndic :

- Toiture : état de la situation

Présentation des différentes offres par M. Lambert. Une Assemblée Générale exceptionnelle sera tenue ultérieurement pour ce point. L'envoi des devis relatifs au cahier des charges.

- Terrasses :

Présentation du dossier par M. Lambert. Les phases prioritaires ont été reprises dans le rapport transmis.

Il y a 9 phases prioritaires sur les 16 phases que font l'immeuble. Pour un budget estimé à 4.000.000E

10. Points sollicités par le Conseil de copropriété

- Réfections des couloirs et portes ascenseurs coût estimé à +/- 125 000,00€ pour les deux immeubles

VOTE Q15

Pour :1045 Contre :4363 Abstention :720
Résultat refus à 80,68%

11. Points sollicités par les Copropriétaires

- Bénévolat : lors de l'AG de l'an dernier, le syndic a clairement refusé le travail bénévole (volontaire) dans la copropriété parce que celui-ci est interdit. Force



est de constater que des copropriétaires exécutent de manière affirmée des travaux bénévolement. VOTE sur la motion suivante : « Je suis d'accord d'assumer la responsabilité et les frais en cas d'accident d'un copropriétaire ou résident qui exécuterait des travaux bénévoles dans la copropriété. » VOTE (Van Durme-Buyse)

VOTE Q16

Pour :68

Contre :3823

Abstention :2237

Résultat refus à 98,26%

- Espace nettoyage voitures : L'arrivée d'eau à l'espace de nettoyage des voitures des résidents a été supprimé sans l'accord préalable et obligatoire de l'AG. Cette décision a donc été prise et exécutée de manière irrégulière. Soit il faut remettre l'espace dans son état initial, soit l'AG confirme cette suppression. VOTE sur la motion suivante : « Souhaitez-vous supprimer l'arrivée d'eau »

VOTE Q17

Pour :3161

Contre :2179

Abstention :788

Résultat accord à 59,19%

- Parkings en surface : VOTE sur la mention suivante : « Les parkings extérieurs des deux immeubles sont réservés aux résidents et à leurs visiteurs » VOTE (Van Durme-Buyse)

VOTE Q18

Pour :2112

Contre :3045

Abstention :971

Résultat refus à 59,05%

12. Tour de table (Tout sujet peut être abordé sous ce point mais sans requérir de vote)
NEANT

13. Etablissement et signature du procès-verbal. (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu. Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'originale.

Fin 22h44'

En annexe : rapport du conseil de copropriétaires.

Calleo Sprl, Syndic de Copropriétés
Yannick Herman


C. STRAVEN

TRECK


VAN DURME-BUYSE


Blum

