

Le 18 mai 2026

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

ACP ANCIENS COMBATTANTS PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Tenue le lundi 18 mai 2026 à 18h00 en la salle

« Marriott Brussels Hôtels »
Avenue des Olympiades, 6 à 1140 Evere.

2eme séance pour manque de quorum à la 1ère

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

130 propriétaires présents ou valablement représentés sur 274 copropriétaires. Soit **5380** quotités sur 10.000.

Le listing des présences et procurations est disponible en nos bureaux sur simple demande. Le pv manuscrit et signé le soir de l'AG est également disponible sur demande.

Ouverture de la séance à 18h20'

Le détail des votes est repris dans un document ci-annexé.

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

Le syndic est représenté par M. Y. Herman.

Président : **Madame BECK est élue présidente de séance. Mme Aspendius est élue scrutatrice.**

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

Vers 19H00, M. Lambert Noël de la société BE MODE sera présent pour expliquer l'état d'avancement du dossier toitures et présenter son contrat pour le chantier façades/terrasses.

3. Rapport du Conseil de copropriété:

Le rapport composé de deux parties a été envoyé avec la convocation.

Intervention verbale de M. Van Durme pour marquer son désaccord sur 2 points :

- C'est le syndic, en 2022, qui a donné l'accès aux tickets et non par l'intermédiaire de Mme Blanco, qui elle, a reçu l'accès en 2023.
- S'il est exact que Mme Blanco, membre du CDC en 2023 a demandé le nettoyage des bordures, elle n'est plus jamais intervenue pour ce nettoyage après.

4. Rapport du syndic.

Rapport verbal fait le soir de l'assemblée.

L'assemblée se prononce pour un maintien de deux concierges au sein de la copropriété avec un respect absolu pour leur personne et leur travail.

Tout est mis en place afin d'éviter le harcèlement.

L'assemblée fait part au syndic de la nécessité d'avoir plusieurs devis en cas de travaux d'un montant supérieur à ce qui avait été décidé en Assemblée générale antérieure et ROI. Le syndic prend acte. (Seuil de frais de 7500€)

MM. Rodriguez et Van Durme sont intervenus pour mettre en avant des lacunes concernant la gestion du syndic.

5. Rapport du Commissaire aux comptes.

Rapport écrit du commissaire aux comptes a été envoyé avec la convocation.

Prise de la parole de M. Van Durme pour compléter quelques informations.

Demande de Mise en concurrence des fournisseurs.

6. Comptes et bilan de l'exercice (quorum vote > 50%).

- a. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2025 - (VOTE N°1)

Pour : 4944 Contre : 198 Abstention : 238

Résultat : Approuvé à la majorité de 96%.



b. Approbation du bilan au 31/12/2025 - (VOTE N°2)

Pour : 4942 Contre : 219 Abstention : 219

Résultat : Approuvé à la majorité de 96%.

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

a. au Conseil de copropriété : - (VOTE N°3)

Pour : 2041 Contre : 3029 Abstention : 310

Résultat : Refusé à la majorité de 60%.

b. au Commissaire aux comptes : - (VOTE N°4)

Pour : 4911 Contre : 189 Abstention : 280

Résultat : Approuvé à la majorité de 96%.

c. au Syndic - (VOTE N°5)

Pour : 2544 Contre : 2500 Abstention : 336

Résultat : Approuvé à la majorité de 50,44%

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

a. du Conseil de copropriété :

• M. RODRIGUEZ - (VOTE N°6)

Pour : 2821 Contre : 2401 Abstention : 158

Résultat : Approuvé à la majorité de 54,02%.

• M. JANSSENS Geoffroy - (VOTE N°7)

Pour : 4508 Contre : 633 Abstention : 239

Résultat : Approuvé à la majorité de 87,69%.

• Mme TETART - (VOTE N°8)

Pour : 3437 Contre : 1627 Abstention : 316

Résultat : Approuvé à la majorité de 67,87%.

• Mme ASPENDUS - (VOTE N°9)

Pour : 3520 Contre : 1655 Abstention : 205

Résultat : Approuvé à la majorité de 68,02%.

• M. MEGANCK - (VOTE N°10)

Pour : 4145 Contre : 1043 Abstention : 192

Résultat : Approuvé à la majorité de 79,90%.

• Mme POWIS - (VOTE N°11)

Pour : 3753 Contre : 1380 Abstention : 247

Résultat : Approuvé à la majorité de 73,12%.

- Mme POLORI - (VOTE N°12)

Pour : 4631 Contre : 487 Abstention : 262

Résultat : Approuvé à la majorité de 90,48%.

- Mme BECK- (VOTE N°13)

Pour : 3440 Contre : 1781 Abstention : 159

Résultat : Approuvé à la majorité de 65,89%.

Au sujet de la candidature de M. Goolaerts, l'assemblée n'a pas désiré se prononcer car son absence malgré sa procuration ne permettait pas d'avoir une idée de son projet ou de ses motivations. Complémentairement à cela, le désistement à sa fonction lors de la dernière élection n'aide pas à gagner la confiance des copropriétaires. C'est donc un refus à la majorité de passer au vote.

b. du commissaire aux comptes :

- le bureau EXTERNE - BCF - (VOTE N°14)

Pour : 1714 Contre : 3587 Abstention : 79

Résultat : REFUS à la majorité de 90,42%.

- M. VAN DURME - (VOTE N°15)

Pour : 3698 Contre : 1546 Abstention : 136

Résultat : Approuvé à la majorité de 70,52%.

- M. GOOLAERTS - (VOTE N°16)

Pour : 480 Contre : 4531 Abstention : 369

Résultat : REFUS à la majorité de 90,42%.

c. du Syndic : CALLEO SRL - (VOTE N°17)

Pour : 3664 Contre : 1594 Abstention : 122

Résultat : Approuvé à la majorité de 69,68%.

Il est observé une pause de 10min le temps de laisser M. Lambert préparer sa présentation.

9. Gros travaux : (quorum vote > 50%).

9.1 Travaux toitures – compte-rendu de l'état d'avancement des travaux par M. Noel Lambert.

- Fin du chantier prévu pour fin du mois d'août.
- Les relations entre les parties sont excellentes pour le moment.
- Economies actuelles sur les devis signés : 181.173,00 euros
- Les remarques concernant les travaux sont à faire au Syndic qui centralise et en informe Bemode.

9.2 Travaux façades/terrasses :

9.2.1 Présentation de la proposition du contrat de Be Mode

Prise de la parole par Mme BLANCO qui a une série de questions que vous retrouverez dans le document en annexe.

Il en ressort que la proposition de contrat est à revoir en fonction de ses remarques ainsi que la possibilité de le soumettre à une personne compétente ou juridique. Cela sera étudié en CDC avant renvoi devant l'assemblée générale. Pas de vote.

9.2.2 En cas de refus, explications des montants à facturer par Be Mode pour la préparation du dossier de part le passé jusqu'à ce jour.

Pas de vote. Voir point 9.2.1

9.2.3 En cas d'accord au point 9.2.1, présentation du dossier façades/terrasses en phasage des travaux et estimation des montants

Voir annexes à la convocation. Pas de vote.

10. Travaux :

- 10.1** Parlophonie au n°111 à remplacer, vote pour un budget de 5000€:
(Pas d'accord global pour terminer le remplacement de toutes les anciennes
Pour : 4470 Contre : 281 Abstention : 629
Résultat : Approuvé à la majorité de 94,09%.

10.2 Colonne d'arrivée d'eau dans les cuisines :

L'assemblée se prononce pour des réparations ponctuelles avec obtention de 3
devis pour le remplacement complet des colonnes d'eau.

10.3 Information sur l'obligation légale de relier les détecteurs incendie en 2028

Devis en attente.

11. Budget et fixation de l'appel de fonds de réserve : (quorum vote > 50%).

11.1 Evaluation du budget en fonction du point 4 et du point 10.

Vote sur un budget de 900.000€ à partir du 1/07/2026 - (VOTE n°19)

Pour : 4476 Contre : 527 Abstention : 377

Résultat : Approuvé à la majorité de 89,47%.

11.2 Appels de fonds de réserve, estimation en fonction du point 9.2.3

Afin de financer les travaux façades/terrasses, l'assemblée propose de voter pour une dotation fonds de réserve de 150.000€/ trimestre à partir du 01/07/2026 jusqu'à la prochaine AG.

Pour : 3840 Contre : 277 Abstention : 1263

Résultat : Approuvé à la majorité de 93,27%.

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

12.1 Arriérés de charges , rôle du syndic.

12.2 Procédure IBGE pour nuisances de la cheminée des chaudières – état de la situation.

Vu l'heure tardive, pas de discussion sur ce point.

12.3 Rappel de l'interdiction des AIR BNB – nomination d'un bureau d'avocats pour l'éventuelle poursuite des contrevenants.

Vu l'heure tardive, pas de vote sur ce point.

13. Points demandés par des copropriétaires :

- Vote dans le cadre de l'accès aux informations comptables, les Commissaires aux comptes ont également accès au système des tickets, au même titre que les membres du Conseil de copropriété - *à la demande de M. Van Durme-Buyse.*

Le syndic s'engage à donner accès au système.

- Est-ce nécessaire d'avoir une concierge ? Une société de nettoyage n'est-elle pas suffisante ? L'appartement peut être loué et ceci paiera les frais de nettoyage sans augmenter les charges qui sont déjà très élevées - *à la demande de Mme Podduba.*

OUI ! L'assemblée s'offusque de la question et confirme la nécessité absolue d'avoir 2 concierges.

- Déplacement des butoirs permettant l'ouverture d'une des portes d'entrée à 90° avec maintien de la porte ouverte – *à la demande de Mme Blanco (VOTE n°22)*

Pour : 2561 Contre : 2123 Abstention : 696

Résultat : Approuvé à la majorité de 54,68%.

- Installation sur l'une des deux portes de chacune des six entrées d'un système d'ouverture avec fermeture différée (côté main courante), pour un coût estimé à environ 5000/6000 euros pour les six entrées - *à la demande de Mme Blanco*

Pas de vote - refus majoritaire en vue de la décision précédente.

• à la demande de Mme Blanco

- Analyse du document BeMode (dossier 13175.2 du 28/01)
- Compte tenu
- Vote sur la désignation et la mission d'un ingénieur civil en stabilité chargé :
 - d'analyser l'état structurel des sous-sols,
 - d'évaluer l'évolution des désordres,
 - de proposer des solutions techniques appropriées,
 - et d'établir un rapport écrit circonstancié dans le cadre de sa responsabilité professionnelles.

Vote sur le devis estimé de la carbonatation à 10.000€ soit 1€/quotité. (VOTE n°18)

Pour : 3817 Contre : 1261 Abstention : 302

Résultat : Approuvé à la majorité de 75,17 %.

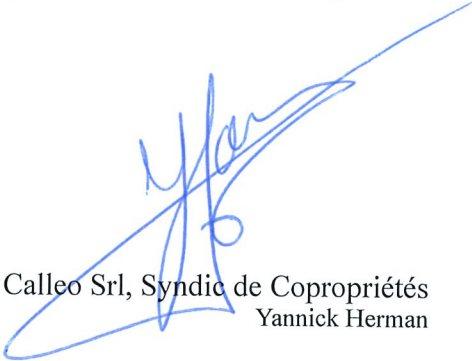
14. Tour de table (non soumis au vote)

- * Le syndic renverra le rapport de BE MODE sur les terrasses avec l'ensemble des photos. (Déjà transmis)
- * Le syndic transmettra le courrier de l'urbanisme sur la hauteur des garde-corps.
- * Organiser une AGE concernant les budgets des terrasses et du contrat BE MODE. (Avec présentation PPT du plan financier)
- * L'AG demande plus de clarté dans les présentations.
- * Demande au syndic pour des présentations en Power Point.

15. Etablissement et signature du procès-verbal.

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.

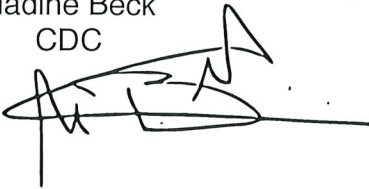
Fin à 23h42'



Calleo Srl, Syndic de Copropriétés
Yannick Herman

En annexe:

Nadine Beck
CDC



- détails des votes.
- Document de Mme Blanco sur le contrat de BE MODE.