Association de copropriétaires

Résidence Industrie 42

Rue de l'Industrie 42
1040 Brussel (Etterbeek)
BCE: 0830.736.011
Banque: [redacted] BIC: GEBABEBB

B V H
Immo Dominique

Syndic

Romboutsstraat 3/3
1932 Sint-Stevens-Woluwe

Données soumises au RGDP, à traiter avec soins appropriés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 14-10-2025 à 14:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

Participant	*Lot(s)*	*Prés*	*De*	*Au*	*Dist*	*Ecr*	*Procuration*	*Parts*
[redacted]	APP 07D	☑			☐	☐	[redacted]	575
[redacted]	APP 02G/STUDIO RDCG/CH6/CH7	☑			☐	☐		925
[redacted]	G1	☑			☐	☐		225
[redacted]	APP 05D	☑			☐	☐		575
[redacted]	APP 05G/APP 06G	☑			☐	☐	[redacted]	1150
[redacted]	APP 04G	☑			☐	☐	[redacted]	575
[redacted]	APP 07G	☑			☐	☐	[redacted]	575
[redacted]	G2	☐			☐	☐		0
[redacted]	APP 03G	☐			☐	☐		0
[redacted]	APP 01G	☑			☐	☐		575
[redacted]	APP 08D/G4	☑			☐	☐		650
[redacted]	APP 06D	☑			☐	☐		575
[redacted]	APP 04D	☑			☐	☐	[redacted]	575
[redacted]	G3	☐			☐	☐		0
[redacted]	APP 02D	☑			☐	☐		575
[redacted]	APP 08G	☑			☐	☐	[redacted]	575
[redacted]	APP 01D/APP 03D	☑			☐	☐		1150

L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants	14	De	17		
Quotités présents	9275	De	10000	% quotités	92.75%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE

N°	*Ordre du jour*
0	Accueil et vérification des présences.

[redacted]

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.
Etant donné que le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour

1 Désignation d'un(e) président(e) et un secrétaire de séance

Il est proposé à l'assemblée générale que [redacted] préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH, représenté par Madame Desurmont Eléonore et Madame Vanessa Watt

2 Approbation du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 07.04.2025

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §8 & 9 du Code Civil. En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

3 Rapport du syndic et du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes, concernant les activités des deux années comptables écoulées

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.
Plusieurs sujets y ont été discuté:

- Problèmes d'infiltrations
- Problèmes ascenseurs
- Numéro de BCE
- Reprise / remise des documents de l'ancien syndic ADAL
- Mise à jour des dossiers sinistres
- Mise en concurrence du contrat d'assurance et courtage de l'ACP. Le syndic s'est mis en relation avec le bureau Agesim afin d'obtenir de nouvelle offre.

Les comptes ont été vérifiés par le bureau Blue s'Quare. Le rapport de vérification sera envoyé en même temps que le procès-verbal de cette assemblée.

Mr. [redacted] fait remarquer que des mégots sont jetés au travers des balcons ainsi que des déchets.
Qu'il y a un câble qui pend sur la façade de rue.
Il est aussi signalé que des occupants laissent des encombrants dans les parties communes.
Il est aussi signalé que le rail des portes de l'ascenseur n'est pas régulièrement.

Les syndics se chargera de lancer une campagne de communication.

4 Approbation du bilan au 30.06.2024 et des comptes de l'exercice 01.07.2023 au 30.06.2024 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
0	9.275	0

Votes 0 van 9275 ***Résultat*** 0,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Non approuvé [redacted]

Vote négatif de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (925 quotités); [redacted] (225 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] - [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités);

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le bilan au 30.06.2024 et des comptes de l'année écoulée soit du 01.07.2023 au 30.06.2024 (4 trimestres) et de donner décharges au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes.
Les comptes ont été vérifié par la société Fideos.
Le syndic a aussi vérifié les comptes de cet exercice.

---

5 Approbation du bilan au 30.06.2025 et des comptes de l'exercice 01.07.2024 au 30.06.2025 avec décharge au syndic, au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes- vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
0	9.275	0

Votes 0 van 9275 ***Résultat*** 0,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Non approuvé

Vote négatif de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (925 quotités); [redacted] (225 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] (575 quotités); [redacted] - [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités);

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver le bilan au 30.06.2025 et des comptes de l'année écoulée soit du 01.07.2024 au 30.06.2025(4 trimestres) et de donner décharges au syndic, au conseil de copropriété et aux commissaires aux comptes.
Les comptes ont été vérifié par Blue s'Quare.Le rapport de vérification sera envoyé en même temps que le procès-verbal de cette assemblée.

---

6 Budget 2025-2026 - Information

Lors de la dernier assemblée le budget a été est i mé à +/- 50 000 00€ Les charges annuel es del' exerci ce payées par trimestres dépassent ce montant. Le budget 2025-2026 est est i mé à 68 355 43€

---

7 Fonds de réserve - fixation de la dotation annuelle - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Au 01.04.2025 le fonds de réserve s'élève à 147.885,93€
Il est proposé à l'assemblée de maintenir la même dotat i on annuel e de 20 000 00€, par appels def onds trimestriels à hauteur de 5.000,00€, comme suit :
01.07.2025 : 5.000,00€ (déjà appelés avec les charges trimestriel)
01.10.2025: 5.000,00€ (déjà appelés avec les charges trimestriel)
01.01.2026: 5.000,00€
01.04.2026: 5.000,00€

8	Évaluation des fournisseurs - vote	*Pour*	*Contre*	*Abstention*
		9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Ceci est un point informatif et reprend tous les fournisseurs qui travaillent sous contrat pour votre ACP:

- ADS-Net (nettoyage)
- AG assurance (assurance)
- Coficré (courtier)
- Sicli (sécurité incendie)
- Liftinc (entretien ascenseurs)
- BE MAINTENANCE (chauffage)
- Vinçotte (contrôle périodique ascenseurs)
- Techem (relevés des compteurs)
- Engie(gaz)
- Engie (électricité)
- Vivaqua (eau)
- BVH (syndic)

Il est proposé à l'Assemblée Générale de donner mandat au syndic en accord avec le conseil de corpropriété de souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

9	Mandat au conseil de copropriété pour pouvoir exécuter des travaux dans un budget annuel maximal à définir par l'assemblée générale - vote	*Pour*	*Contre*	*Abstention*
		9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété afin de pouvoir décider au cours de l'année comptable de faire exécuter, via le syndic, des travaux qu'il estime être importants et utiles et ce pour un budget annuel de 7.500,00€
Ce budget sera revoté annuellement à chaque assemblée générale.

10	Mandater un bureau d'architecte afin de réaliser une étudeet/ou cahier des charges avec appel d'offre dans le cadre des travaux «toiture» Travaux de la toiture- explication	*Pour*	*Contre*	*Abstention*
		9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Comme expliqué dans le cadre de la toiture, un projet de rénovation totale de celle-ci est à réaliser. Dans le cadre de ce dossier le syndic a sollicité 3 bureaux d'architectes pour leur demander de remettre une offre pour la réalisation d'une étude une étude complète de réfection de la toiture, de la réalisation d'un cahier des charges et suivi de chantier durant les travaux.

- Bureau G concept : a remis une offre qui s'élève à 9.900,00€ htva (ce montant comprend 7 réunions de suivi de chantier ainsi que les vérifications) Toutes réunions supplémentaires seront facturées tarif horaire.
Leurs honoraires sont donc de 10.604 HTVA (Soit des honoraires de8%)

Total d'heures proposées pour tout le projet de A à Z : 120h, soit 15 jours de travail de 8h. Cela me semble très, très faible pour fourni un service de qualité. Donc il sera très probablement demandé des suppléments sans quoi le travail risque d'être expédié.
NB : Références en copropriété : Je n'en ai qu'une

- Le bureau ID Cité : Les honoraires sont fixés comme suit par phase
1. Montant de 4.750,00€ (sur valeur estimée des travaux qui comprend la pré-étude ainsi que la prescription à savoir cahier des charges et appel d'offres).
2. Les honoraires sont fixés à 5,5 % du montant htva des travaux réalisés.
Ils estiment le coût des travaux à 128.500 HTVA.
Leurs honoraires :
- Honoraires phase 2 (appel d'offres) : 4.750 HTVA
- Honoraires phase 3 (chantier) : 128.500 X 5.5% = 7067.5 HTVA
Total : 11.817 HTVA (Soit des honoraires de9%)
NB : Références en copropriété : une petite dizaine

- Le bureau Art's Architecte qui a remis une offre en trois phases :
1. Pré-étude : Forfait de 1.950,00€ htva (qui n'est pas obligatoire mais que je recommande vivement)
2. Prescriptions (cahier des charges et appel d'offres) : Au pourcentage de 3.5% htva du montant des travaux réellement étudiés.
3. Suivi des travaux et contrôle de l'exécution : Au pourcentage de 3.5% htva du montant des travaux réellement exécutés.
Sur base d'un montant de travaux de 128.000,00 HTVA pour comparer vis-à-vis de ID-Cité es honoraires seraient de 7% (128.500 X 7% = 8.895 HTVA), donc moins cher que ID-CITE et G-Concept pour les mêmes missions
Si ajout de la pré-étude (qui n'est pas une obligation) : 10.845 HTVA. Donc à honoraire équivalent de ceux de G-Concept ou pour moins cher qu'ID-Cité, ART'S ARCHITECTS offre plus.
Référence en copropriété :actif uniquement en copropriété, voir références de toitures jointes à l'offre. De plus, nous avons un portefeuille d'entreprises qui travaillenténormément en copropriété, donc qui en connaissent les contraintes.

A ce stade, le syndic recommande vivement de commencer par un pré-étude avant de s'engager dans un cahier des charges.
Premièrement car les réparations conservatoires ont déjà été effectuées mais aussi pour ne pas être tenu à un cahier des charges qui ne serait pas le bon.

Après discussion il est proposé de choisir de réaliser une pré-étude avec le bureau Art's Architect, d'ajouter une pré-étude aussi de la façade , le prix de la pré-étude pour ces deux éléments s'élève à (toiture et façades arrière) 2.950 htva et de financer cette étude par le fonds de réserve.

10.1 Choix du bureau d'architecte - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Après discussion il est proposé de choisir de réaliser une pré-étude avec le bureau Art's Architect, d'ajouter une pré-étude aussi de la façade arrière, le prix de la pré-étude pour (toiture et façades arrière) 2.950 htva et de financer cette étude par le fonds de réserve.

[redacted]

10.2 Choix de la mission - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 2/3 ***Concl.*** Approuvé

Après discussion il est proposé de choisir de réaliser une pré-étude avec le bureau Art's Architect, d'ajouter une pré-étude aussi de la façade arrière, le prix de la pré-étude pour (toiture et façades arrière) 2.950 htva et de financer cette étude par le fonds de réserve.

10.3 Financement - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
9.275	0	0

Votes 9275 van 9275 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Il est proposé à l'assemblée de financer le montant de la mission par le fonds de réserve.

11 Mise en conformité des ascenseurs - explication - financement - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 2/3 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Les ascenseurs ne sont pas aux normes.
La prochaine analyse de risque doit être effectuée avant le : 20/01/2035
Suite à la réception du dernier rapport de contrôle de Vinçotte, une offre de mise en conformité a été demandé à LiftInc qui a été relancé à plusieurs reprises mais le syndic n'a toujours pas reçu les offres.
Malheureusement linftinc n'a toujours pas envoyé cette offre.
Actuellement les frais des repartions et contrat d'entretien sur les ascenseurs pour cet exercice s'élève à 4.897,34 €.
Le syndic confirme qu'il devra entreprendre toutes les mesures conservatoires dans le cadre de la mise aux normes des ascenseurs.

Dans le cadre du dossier ascensoriste t il est proposé à l'assemblée de demander des offres à différentes compagnies afin de changer le contrat d'entretien.

Dans le cadre du dossier ascenseur, il est proposé à l'assemblée de demander des offres à différentes compagnies afin de changer le fournisseur du contrat d'entretien.
Il est demandé au syndic de vérifier tous les travaux entrepris et payés (pour les annès 2022 et 2023 et 2024) sur les ascenseurs.

Madame [redacted] a quitté l'assemblée.
La propriétaire [redacted] a quitté la séance.

[redacted]

		Pour	Contre	Abstention
12	Modification du numéro BCE de l'immeuble - explication - vote	6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 4/5 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Le numéro BE 0830.736.011 est relié à plusieurs ACP ce qui peut poser des problèmes. Actuellement, ce numéro est relié à 2 copropriétés : A et B et au 40A rue de l'industrie (qui est une copropriété privée et qui ne devrait pas avoir de numéro de BCE). Il conviendra de demander un nouveau numéro BCE qui permettrait une entité à part entière.
Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic afin d'entreprendre les actions nécessaires dans le cadre de l'obtention d'un nouveau n°BCE.

		Pour	Contre	Abstention
13	Mandater un géomètre dans le cadre du recalcule des quotités - vote	6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Il est proposé à l'assemblée de mandater un géomètre. Un offre a été demandé au bureau GEOMETRIE.
L'offre s'élève à 3500,00€ hors TVA(21 %
La mission comprend :
Le mesurage complet du bâtiment
L'établissement des plans du bâtiment
La rédaction d'une note descriptive précisant les lots privatifs et les parties communes, afin de permettre au notaire de rédiger l'acte de base.

Ainsi que le recalcul de l'ensemble des quotités conformément aux méthodes actuellement en vigueur. Etant donné que l'acte de base date d'avant 2010, et que les méthodes de calcul utilisées à l'époque différaient de celles appliquées aujourd'hui, il est préférable de tout recalculer selon les normes actuelles. En conséquence, les quotités de l'ensemble des lots seront probablement légèrement modifiées par rapport à celles établies jusqu'à présent.

Après discussion, il est décidé de mandater le GEOMETRIE dans le cadre de cette mission et de financer les frais par le fonds de réserve.

Après discussion, il est décidé de faire appel au bureau Géométrie afin de procéder au recalcul des quotités et de finacer le montant de 3500htva par le fonds de réserve.

		Pour	Contre	Abstention
14	Mandater le syndic pour entreprendre toutes les démarches administratives en vue de modifier l'acte de base - explication - vote	6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 4/5 ***Concl.*** Approuvé

[redacted]

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

L'acte de base doit être mis à jour. Cela est déjà discuté depuis des années). Le syndic BVH doit être mandaté afin de reprendre et d'entreprendre toutes les démarches administratives en vue de modifier l'acte de base.
Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic BVH afin d'entreprendre toutes les démarches administratives en vue de modifier l'acte de base.

---

15 Questions et remarques des locataires

Le syndic informe ne pas avoir reçu de remarques ou questions de locataires à présenter à cette assemblée générale.

---

16 Election du syndic avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Vote pour le bureau de syndic BVH srl; représenté Madame Céline Vanhuylenbroeck, avec mandat au Président de la séance pour signer le contrat.

---

17 Election des membres du conseil de copropriété - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de copropriété pour l'agréable collaboration.
Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété:

- Monsieur [redacted]
- Monsieur [redacted]
- Monsieur [redacted]
- Madame [redacted]
- Madame [redacted]
- Monsieur [redacted]

---

18 Election du commissaire aux comptes - vote

Pour	*Contre*	*Abstention*
6.325	0	2.950

Votes 6325 van 6325 ***Résultat*** 100,0 % ***Quotité requise*** 50% + 1 ***Concl.*** Approuvé

Abstention de: [redacted] (575 quotités); [redacted] (1150 quotités); [redacted] (650 quotités); [redacted] (575 quotités);

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire la société Blue s'quare en tant que commissaire aux comptes

[redacted]

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 14-10-2025 à 14:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Lu et approuvé

Date	Nom
14/10/2025	[redacted]
14/10/2025	