

**PROCÈS-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE « GALERIE LOUISE BLOC III » (0836.425.852) DU 12 MARS 2025**

Le 12/03/2025 à 12h30 heures se sont réunis en les bureaux de MGS chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles et en visio conférence, les copropriétaires de la Résidence « **GALERIE LOUISE BLOC III** ».

Compte tenu que l'ag se fait en hybride à savoir en visio-conférence et en présentiel, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui seront uniquement utilisables par la justice en cas de nécessité.

Compte tenu de la mise en place du vote électronique, la liste des présences et le détail du résultat de chaque vote est détaillé en annexe

## PROCES VERBAL

### **1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).**

Les propriétaires présents, représentés ou connectés sont 10 sur 42 formants ensemble 2.109/14.300°.

Le double quorum n'étant pas nécessaire, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 12h40

Est nommé Président de séance : Monsieur de Moreau

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par Messieurs Weicker et Sparenberg

Est invité : Monsieur Cottenier (Cottenier and Partners)

### **2. Comptes**

#### **2.1 Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes – Approbation des comptes annuels et bilan arrêtés au 30 septembre 2024 - Décision (majorité absolue)**

Sur base du rapport du commissaire aux comptes, les propriétaires approuvent les comptes du syndic arrêtés au 30 septembre 2024.

#### **2.2 Evolution des charges - Présentation et adoption du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) – projet en annexe de la présente**

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel avec la convocation.

Ce tableau est brièvement commenté.

#### **2.3 Situation des débiteurs et information sur les contentieux –rappel de la procédure de payement qui s'impose à tous en annexe de la convocation /au procès-verbal**

Le syndic fait un point sur la situation au soir de l'Assemblée Générale :

- 2 copropriétaires sont sous procédures judiciaires pour un montant de ± 29.000 €

- 8 copropriétaires sont en retard de paiement pour un montant de ± 14.440 €

Les dossiers non régularisés dans les 15 jours de la réception du présent PV, seront transmis à l'avocat pour recouvrement.

Le syndic rappelle l'importance du paiement des charges dans les temps, d'autant plus compte tenu des travaux qui attendent l'ACP (paiement fournisseur, acompte, EA, ...).

A défaut le syndic n'aura pas le choix que de faire des appels de fonds exceptionnels.



4

AW

2.4 Information sur les contrats « énergies » - voir rapport annexe – après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas une nouvelle étude de marché

Le syndic a joint un rapport : le contrat cadre MGS reste avantageux.

Le syndic est remercié pour cette information et sa proactivité.

2.5 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement et/ou de la provision trimestrielle – Décision

MGS a réalisé un budget prévisionnel : 160.600 €

Les propriétaires décident d'appeler des provisions de 37.500 € / trimestre, jusqu'à la prochaine AGO, soit un budget annuel de 150.000 €

2.6 Contentieux Nyondagara – Point sur la situation et éventuelles mesures à prendre - Décision

Le syndic et le CDC font état de la situation et répondent aux questions des propriétaires.

Ce dossier dure depuis des années et s'était amélioré suite au paiement des charges en direct par le locataire.

Depuis l'appartement est vide et la dette recommence à se creuser : ce jour ± 13.204 €

Voici les termes du dernier courrier de Me Persyn (en charge des recouvrements pour l'ACP) :

*« Cher Monsieur,*

*Les frais de signification du jugement devraient être du même ordre que ceux de la citation soit environ 1100€*

*Il faudra ensuite procéder au commandement et à la saisie ce qui à mon estime devrait coûter environ 1.600€ pour chaque acte*

*En ce qui concerne le Notaire, les pratiques sont très variables*

*Certains exigent une provision, d'autres pas*

*Si c'est le cas, en général on parle de 3.000€*

*Tous ces frais sont privilégiés de façon absolue lors de la vente*

*Tous les détenteurs de droits réels sur le bien étant à présent à la cause, je ne vois pas à priori ce qui pourrait faire obstacle à la vente sauf si bien entendu ils paient tout, frais inclus »*

A ceci il faudrait ajouter les honoraires de l'avocat et de suivi par MGS.

Ce qui porterait le budget de la procédure à ce jour à ± 13.500 €

Les propriétaires donnent mandat au CDC et à Maître Persyn pour continuer la procédure, prendre toutes les mesures nécessaires à la défense des intérêts de l'ACP, et tenter la vente forcée de l'appartement.

### 3. Rapport sur l'exercice

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.

Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux copropriétaires et leurs locataires éventuels de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Il est acté en cours de séance :

- M Minerva indique les problématiques de son lot avec l'inspection régionale du logement (suite dénonciation par son locataire) . L'ACP a déjà entrepris tout une série de travaux à sa charge (MEC électrique, placement d'un garde-corps, ...).

M Minerva indique qu'il resterait encore des points à charge de l'ACP (purge façade/balcons, ...)

L'ACP et MGS réitèrent leur demande de recevoir une liste claire des points manquants par le propriétaire.

Le propriétaire est également prié d'organiser une réunion sur place avec le CDC, l'architecte Cottenier, et MGS afin de prendre les mesures urgentes nécessaires qui s'imposeraient.

- Il est rappelé la sinistralité importante de l'immeuble (nombreux et importants sinistres), et ce principalement via les pièces d'eau (salle de bain, cuisine, toilette, ...).

Il est rappelé à tous de réaliser les entretiens/vérifications cruciales de ces éléments (joints baignoire/douche, robinets, décharges, ...) et de faire les éventuels travaux nécessaires.

Il est rappelé que la responsabilité du locataire/propriétaire peut être engagée en cas de manquement.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : **le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires** ainsi que **toutes les annexes nécessaires** en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et traiter vos demandes de manière encore plus efficace. Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre **les références du sinistre** qui vous auront été communiquées.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai)

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à la préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

#### **4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)**

##### **4.1 Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)**

Les propriétaires donnent décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

L'ACP les remercie chaleureusement pour leur investissement.

##### **4.2 Au commissaire aux comptes**

Les propriétaires donnent décharge pleine et entière au commissaire aux comptes Monsieur de Moreau.

L'ACP le remercie chaleureusement pour son travail.

##### **4.3 Au syndic**

Les propriétaires donnent décharge pleine et entière à MGS SRL.

Le gestionnaire M. Weicker remercie l'ACP pour sa confiance.

#### **5. Elections : (majorité absolue)**

##### **5.1 Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission - les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion**

Les propriétaires nomment les membres suivants jusqu'à la prochaine AGO :

Monsieur de Moreau (Président), Monsieur Scharpe, Madame Herrenschmidt et Madame Depessemier.

##### **5.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes - les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle**

Les copropriétaires nomment Monsieur de Moreau en tant que vérificateur aux comptes jusqu'à la prochaine AGO.

##### **5.3 Du syndic**

Les copropriétaires reconduisent MGS srl, représentée par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic, jusqu'à la prochaine AGO.

Le gestionnaire M. Weicker, remercie l'ACP pour sa confiance.

Il est rappelé que MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, pour éviter la problématique de faux indépendant permet au gestionnaire IPI de facturer directement des honoraires à l'ACP correspondant à la gestion technique et administrative de celle-ci. Ceci ne change rien pour l'ACP : les honoraires restent les mêmes, et MGS garde l'entière responsabilité des actions de l'ensemble de ses gestionnaires. Ceci est également un gage de qualité pour l'ACP (gestionnaire agréé IPI)

##### **5.4 Des membres du comité vert/jardin**

Les copropriétaires nomment les membres suivants jusqu'à la prochaine AGO :

Monsieur Toussaint, Monsieur Baytar, Monsieur De Moreau, Monsieur Kubeneck, Madame Herrenschmidt

Le comité jardin peut faire des améliorations, ... pour un budget maximal de 1.500 € d'AGO en AGO.

## 5.5 Demande de plusieurs copropriétaires : continuation/augmentation de la gratification pour le président du CDC – Décision

Ce point a été ajouté à la demande de plusieurs copropriétaires pour souligner et remercier l'investissement et le travail du président du CDC.

Sans cette aide (de nombreuses heures par semaines), l'ACP n'aurait pu si bien avancer dans tous les dossiers et résoudre ou éviter des sinistres (présence immeuble, connaissance de l'historique des installations, guidance des fournisseurs, coupure eau en pleine nuit, ...).

Les propriétaires décident d'accorder jusqu'à la prochaine AGO un dédommagement de 100€/mois au président du CDC, Monsieur de Moreau pour le temps et les frais engagés.

## 6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 11 FEVRIER 2026

Il est proposé à 16H00 chez MGS en hybride.

**Il est encore rappelé à tous l'importance de se rendre à la première AGO**

Les copropriétaires doivent se présenter 15 minutes avant le début de l'AG. Si le double quorum n'est pas atteint à l'heure précise, l'AG sera reportée à une date que fixera arbitrairement le syndic et qui pourra éventuellement être en journée

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1er jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

## 7. Information – Rappel – Suggestion du syndic

### 7.1 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision

Le syndic explique les tenants et aboutissants de cette proposition

Cela laisse, par exemple, la possibilité à l'ACP d'intégrer le contrat cadre des énergies MGS (meilleur tarif grâce au volume des immeubles MGS : tarif « industriel » et aux opportunités de marchés)

Ceci évite également de devoir prolonger pour une année supplémentaire un fournisseur dont l'ACP est mécontent, car la date de préavis serait antérieure à la date d'AG (ex : nettoyage, ascensoriste, ...)

Cela se fait toujours avec l'accord du CDC

Les copropriétaires marquent accord sur la proposition

### 7.2 Location de courte durée style Airbnb – Mesure à prendre – Décision

Plusieurs copropriétaires signalent des nuisances récurrentes liées à la location de courte durée au sein de la résidence (bruits, déplacements de meubles, musique, fêtes, déchets, etc.).

Il est rappelé que sans décision favorable de l'AG à ce sujet, les locations de type « courte durée » (AIRBNB, ...) sont interdites.

Il est aussi rappelé que ce type de location sont soumises à des réglementations/normes spécifiques (Horeca, location touristique, ...) et l'immeuble n'y répond pas.

Les copropriétaires confirment l'interdiction et décident d'intégrer ce point dans le ROI

Tout propriétaire lésé, peut interpellier les autorités compétentes (police, commune, SPF, ...)

### 7.3 Nomination d'un syndic judiciaire pour le G4 – Etat du dossier – Eventuelles mesures à prendre – Décision

Le syndic et le CDC font état de l'avancement du dossier.

Conformément à la décision de la dernière AG, Me Riquier a introduit une requête devant le juge de paix afin de faire désigner un syndic judiciaire pour le G4.

La requête tend également à ce que ce syndic soit habilité par le juge à prendre toutes les décisions utiles regardant les ascenseurs, en concertation avec le syndic du G3. En effet, le syndic informe que pour les ascenseurs, il y a urgence, car il semblerait que les rapports SECT soient négatifs (soit une MEC est effectuée rapidement, soit ils doivent être mis à l'arrêt)

A l'heure d'envoyer les convocations, le juge n'a pas encore prononcé son ordonnance.

L'assemblée sera invitée à prendre toutes décisions utiles concernant les ascenseurs, notamment quant à leur maintien en fonctionnement malgré les rapports du SETC.

#### 7.4 Problématique et nuisances de l'occupant de l'appartement 4L – Eventuelles mesures à prendre –

##### Décision

Plusieurs propriétaires se sont plaints des comportements et nuisances provenant de l'occupant de l'appartement 4L : cris pendant la nuit, déchets jetés par les fenêtres, comportements inappropriés, ...  
Il est demandé à l'occupant de l'appartement 4L de stopper toute nuisance.

Le syndic rappelle qu'il n'a pas un rôle de police et ne peut pas gérer des troubles de voisinages

Les résidents peuvent appeler la police si nécessaire.

Le CDC se réunira pour tenter de rencontrer le locataire/propriétaire, afin de conscientiser le récalcitrant à dégager des solutions.

#### **8. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – Mode de financement – Planification – Décision**

##### 8.1 Rénovation de la toiture – Informations et état du dossier – Eventuelles mesures à prendre – Décision

Le CDC élargi à Me Toussaint (propriétaire), MGS, KX Construct et l'architecte Cottenier se sont réunis le 22/01/25.

Le CDC et Me Toussaint ont eu réponse à toutes leurs dernières questions (solidité de la société, nombre d'ouvriers, fonctionnement suivi travaux via contremaître, montant de l'acompte, garanties bancaire, expériences, historique de projets similaires, ...)

La commande a donc été confirmée à KX Construct pour un démarrage en juin 2025 (trémie), et toiture en août 2025.

Lors de cette réunion, il a été évoqué l'utilisation d'un revêtement de teinte claire.

Architecte et entrepreneur ont confirmé les avantages : même qualité, moins chaud dans les appartements sous toiture, meilleur rendement pour l'éventuel placement de panneaux photovoltaïques, même prix, ...

Seule « gêne » : les verdissements/mousses sont plus « visibles » sur une toiture claire (sans incidence technique). Depuis la reprise par MGS, la toiture est de toute façon entretenue annuellement

Les propriétaires marquent accord pour une toiture de couleur claire et donnent mandat au CDC pour faire le choix de la teinte.

##### 8.2 Suite infiltrations et fuites – Pré études pour travaux de réfection Balcon et façades – Présentation par l'architecte Cottenier – Dossier en cours de finalisation, sera envoyé à tous dès réception – Décision

L'architecte Cottenier présente le dossier et répond aux questions des propriétaires.

##### - Balcons

Les balcons présentent des dégradations importantes, notamment au niveau des bandeaux de terrasse et des garde-corps (qui ne sont pas conformes aux normes de sécurité actuelle).

Les infiltrations d'eau sont fréquentes, causant des dommages aux plafonds des étages inférieurs.

Plusieurs options sont expliquées.

L'architecte préconise l'option des nouveaux gardes corps, afin que l'ACP bénéficie d'une garantie totale sur le travail qui sera effectué.

##### - Façade :

Les façades de l'immeuble sont en mauvais état, avec des joints de briques altérés et des infiltrations d'eau.

Trois solutions de rénovation ont été étudiées : rénover la façade telle quelle, isoler la façade avec un enduit sur isolant, ou utiliser des panneaux de façade sur une structure en aluminium.

La solution d'isolation par enduit sur isolant est recommandée pour améliorer l'efficacité énergétique et résoudre certains problèmes de ponts thermiques.

##### - Travaux façade cage d'escalier :

Refaire l'isolation des façades sans isoler/fermer la cage d'escalier n'aurait pas de sens (gouffre énergétique)

Plusieurs possibilités sont évoquées : mur rideau et façade polycarbonate

L'architecte préconise une paroi polycarbonate qui répond aux exigences esthétique, énergétique actuelle, tout en étant moins onéreux.

Voici le résumé des budgets des travaux :



FACADES ET TERRASSES – PRE-ETUDE  
BUDGETS ESTIMATIFS RECAPITULATIFS

| Rénovation des terrasses                      |                   |                 |
|-----------------------------------------------|-------------------|-----------------|
| OPTION 1 : Maintien des garde-corps           | 316.000 € HTVA    |                 |
| OPTION 2 : Nouveaux garde-corps               | 384.000 € HTVA    |                 |
|                                               |                   |                 |
| Traitement des façades (hors façade escalier) |                   |                 |
| OPTION 1 : à l'identique                      | 317.000 € HTVA    |                 |
| OPTION 2 : Enduit sur isolant                 | 495.000 € HTVA    |                 |
| OPTION 3 : Panneaux de finition + enduit      | 720.000 € HTVA    |                 |
|                                               |                   |                 |
| Isolation façade escalier                     |                   |                 |
| OPTION 1 : Mur rideau                         | ± 140. 000 € HTVA |                 |
| OPTION 2 : Façade polycarbonate               | Double peau       | ± 72.000 € HTVA |

Les propriétaires reportent ce point à une prochaine AG.

Le CDC et MGS, accompagnés de l'architecte COTTENIER, reçoivent mandat pour réaliser tous les travaux urgents et conservatoires en cas de nécessité (sinistre, aggravations, ...)

8.3 Infiltrations vers le groupe II (garages) – Mesures prises et mesures à prendre (devis en cours de réalisation/actualisation – seront transmis dès réception) – Décision

Dans le cadre d'un sinistre et procédure/expertise (initié par le G2) certaines recherches de fuite et réparations ont déjà été exécutées, sous le contrôle du CDC

Les propriétaires donnent mandat au CDC pour continuer et prendre toutes les mesures nécessaires en cours d'année pour stopper ces infiltrations dans les garages avec l'aide de l'architecte Cottenier.

8.4 Problème de pression dans certains appartements – Mesures mises en place – Mesures éventuelles à prendre – Décision

Après certains ajustements et réparations, par Go4green (négocié par MGS), les problèmes semblent résolus. Après un tour de table cela est confirmé.

Il est rappelé qu'il y a régulièrement des fuites sur le réseau de chauffage.

La pression descend alors, jusqu'à la réparation effective qui peut prendre un certain temps (recherche, accès, vétusté, ...). MGS continuera de tout mettre en œuvre pour résoudre cela dans les meilleurs délais.

9. Alimentation du fonds de réserve - Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion :

- le fonds de réserve général est de 144.107€
- Le fonds de réserve « loyer cogénération » est de 19.125 €

Pour rappel, suite à la dernière AGE (vote des travaux de toiture), l'ACP alimente le fonds de réserve à hauteur de 55.000 € / trimestre, jusqu'au 1T26 inclus.

Les propriétaires confirment ces appels.

*G de Moreau*  
*Président AG.*

Le syndic remercie les copropriétaires et clôture la séance à 14h45

Date d'expédition par mail et mise en ligne sur le site le 14 mars 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière. Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

MGS SPRL  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Audoux-elles  
Tél. 02/534.48.87 Fax 02/534.48.87  
@info@mgsyndic.net

# AGO GALERIE LOUISE 2eme

12/03/2025 12:30

## Quorum au début de la séance

### Generale

La séance à commencé le  
12/03/2025 12:36

|                             |      |        |         |       |
|-----------------------------|------|--------|---------|-------|
| Copropriétaires présents    | 8    | sur 42 | 19,05%  | 1648  |
| Copropriétaires représentés | 2    | sur 42 | 4,76%   | 461   |
| Copropriétaires absents     | 32   | sur 42 | 76,19%  | 12191 |
| Totaux                      | 42   | sur 42 | 100,00% | 14300 |
| AG valide en participants   | 10   |        | 23,81%  |       |
| AG valide en quotités       | 2109 |        | 14,74%  |       |

### Ascenseur

|                             |     |        |         |     |
|-----------------------------|-----|--------|---------|-----|
| Copropriétaires présents    | 8   | sur 42 | 19,05%  | 130 |
| Copropriétaires représentés | 2   | sur 42 | 4,76%   | 38  |
| Copropriétaires absents     | 32  | sur 42 | 76,19%  | 700 |
| Totaux                      | 42  | sur 42 | 100,00% | 868 |
| AG valide en participants   | 10  |        | 23,81%  |     |
| AG valide en quotités       | 168 |        | 19,36%  |     |

## Votes

01

Voté le: 12/03/2025 12:37

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                   |       |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous nommer Monsieur de Moreau comme président de séance ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                              | 3344  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                      | Contre                                                                                                                                                                                                                                            | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                      | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                    | 3344  | -       |                            |
|                                                                      | Abstention                                                                                                                                                                                                                                        | 151   | -       |                            |
|                                                                      | Absent                                                                                                                                                                                                                                            | 10805 | -       |                            |
| POUR                                                                 | BEZDROB Leila, BOISSELEAU François, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIEP Déborah, DÍK Lukáš, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                 |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                           | VAN CAUBERGH                                                                                                                                                                                                                                      |       |         |                            |

02.1

Voté le: 12/03/2025 12:40

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous approuver les comptes et le bilan réalisé par MGS arrêté au 30 septembre 2024 ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                      | 3075  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                | Contre                                                                                                                                                                                                                                                    | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                            | 3075  | -       |                            |
|                                                                                                | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                | 1040  | -       |                            |
|                                                                                                | Absent                                                                                                                                                                                                                                                    | 10185 | -       |                            |
| POUR                                                                                           | BEZDROB Leila, BOISSELEAU François, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIEP Déborah, DÍK Lukáš, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                     | MINERVA MENI MALLIORI                                                                                                                                                                                                                                     |       |         |                            |

|                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous approuver le budget de 160.600€ et d'appeler des provisions de 37.500 € / trimestre, jusqu'à la prochaine AGO ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                      | 2880  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                | Contre                                                                                                                                                                                                                                    | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                            | 2880  | -       |                            |
|                                                                                                                                | Abstention                                                                                                                                                                                                                                | 1235  | -       |                            |
|                                                                                                                                | Absent                                                                                                                                                                                                                                    | 10185 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                           | BEZDROB Leila, BOISSELEAU François, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, DÍK Lukáš, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                     | DALCINAR Selin, MINERVA MENI MALLIORI                                                                                                                                                                                                     |       |         |                            |

|                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner mandat au CDC et à Maître Persyn pour continuer la procédure, prendre toutes les mesures nécessaires , et tenter la vente forcée de l'appartement ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                      | 3075  | 100,00% | Majorité des 2/3 (66.67%)  |
|                                                                                                                                                                           | Contre                                                                                                                                                                                                                                                    | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                           | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                            | 3075  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                           | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                | 1040  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                           | Absent                                                                                                                                                                                                                                                    | 10185 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                                                                      | BEZDROB Leila, BOISSELEAU François, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, DÍK Lukáš, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                    | -                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                | MINERVA MENI MALLIORI                                                                                                                                                                                                                                     |       |         |                            |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |      |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner décharge pleine et entière aux membres du CDC ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                          | 2924 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                       | Contre                                                                                                                                                                                                                                        | 0    | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                       | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                | 2924 | -       |                            |
|                                                                       | Abstention                                                                                                                                                                                                                                    | 1755 | -       |                            |
|                                                                       | Absent                                                                                                                                                                                                                                        | 9621 | -       |                            |
| POUR                                                                  | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |      |         |                            |
| CONTRE                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                             |      |         |                            |
| ABSTENTION                                                            | BOISSELEAU François, DÍK Lukáš, MINERVA MENI MALLIORI, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                      |      |         |                            |

|                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner décharge pleine et entière au commissaire aux comptes | Pour                                                                                                                                                                                                                                                               | 3027  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                             | Contre                                                                                                                                                                                                                                                             | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                             | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                     | 3027  | -       |                            |
|                                                                             | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                         | 1191  | -       |                            |
|                                                                             | Absent                                                                                                                                                                                                                                                             | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                        | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                  | MINERVA MENI MALLIORI, VAN CAUBERGH                                                                                                                                                                                                                                |       |         |                            |

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |       |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner décharge pleine et entière au syndic MGS Srl ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                 | 3769  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                      | Contre                                                                                                                                                                                                                                               | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                      | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                       | 3769  | -       |                            |
|                                                                      | Abstention                                                                                                                                                                                                                                           | 449   | -       |                            |
|                                                                      | Absent                                                                                                                                                                                                                                               | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                 | BEZDROB Leila, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                           | DALCINAR Selin, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |

|                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                      |       |         |                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous élire:<br>- Monsieur de MOREAU<br>- Monsieur SCHARPE<br>- Madame DEPESEMIER<br>- Madame HERRENSCHMIDT<br><br>en tant que membres du CDC jusqu'à la<br>prochaine AGO ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                                 | 3964  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                                                      | Contre                                                                                                                                                                                                                                                               | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                      | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                       | 3964  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                      | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                           | 254   | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                      | Absent                                                                                                                                                                                                                                                               | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                                                                                 | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                           | SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous élire Monsieur de MOREAU en tant que vérificateur aux comptes pour un nouvel exercice d'un an ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4067  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                | Contre                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                                            | 4067  | -       |                            |
|                                                                                                                | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                                                | 151   | -       |                            |
|                                                                                                                | Absent                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                                                           | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                     | VAN CAUBERGH                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |         |                            |

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous élire MGS srl en tant que syndic jusqu'à la prochaine AGO ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                                      | 3872  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                            | Contre                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                            | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                            | 3872  | -       |                            |
|                                                                            | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                                | 346   | -       |                            |
|                                                                            | Absent                                                                                                                                                                                                                                                                    | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                       | BEZDROB Leila, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                 | DALCINAR Selin, VAN CAUBERGH                                                                                                                                                                                                                                              |       |         |                            |

|                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |       |         |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous élire                                                                                        | Pour                                                                                                                                                                                                                                             | 3654  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
| Monsieur Toussaint,<br>Monsieur Baytar,<br>Monsieur De Moreau,<br>Monsieur Kubeneck<br>Madame Herrenschmidt | Contre                                                                                                                                                                                                                                           | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                             | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                   | 3654  | -       |                            |
|                                                                                                             | Abstention                                                                                                                                                                                                                                       | 564   | -       |                            |
|                                                                                                             | Absent                                                                                                                                                                                                                                           | 10082 | -       |                            |
| en tant que comité jardin jusqu'à la<br>prochaine AGO ?                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                  |       |         |                            |
| POUR                                                                                                        | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                  | HENDRICKX Frédéric, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                                                            |       |         |                            |

|                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous accorder jusqu'à la prochaine AGO un dédommagement de 100€/mois au président du CDC, Monsieur de Moreau pour le temps et les frais engagés ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 4023  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                             | Contre                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                             | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4023  | -       |                            |
|                                                                                                                                                             | Abstention                                                                                                                                                                                                                                                                              | 195   | -       |                            |
|                                                                                                                                                             | Absent                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                                                        | BEZDROB Leila, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                       |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                  | DALCINAR Selin                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |         |                            |

|                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                         |       |         |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous confirmer le mandat donné au syndic, avec l'accord des membres du CDC, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent de la copropriété en cours d'année ? | Pour                                                                                                                                                                                                                                                    | 3713  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                                                         | Contre                                                                                                                                                                                                                                                  | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                         | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                                          | 3713  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                         | Abstention                                                                                                                                                                                                                                              | 505   | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                         | Absent                                                                                                                                                                                                                                                  | 10082 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                                                                                    | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                                                                       |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                              | HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca                                                                                                                                                                                                          |       |         |                            |

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                      |       |        |                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------------|
| Souhaitez vous intégrer dans le ROI l'interdiction de la location de courte durée ? | Pour                                                                                                                                                                                 | 2268  | 81,79% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                     | Contre                                                                                                                                                                               | 505   | 18,21% | La résolution est acceptée |
|                                                                                     | Voix exprimées                                                                                                                                                                       | 2773  | -      |                            |
|                                                                                     | Abstention                                                                                                                                                                           | 1445  | -      |                            |
|                                                                                     | Absent                                                                                                                                                                               | 10082 | -      |                            |
| POUR                                                                                | DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH |       |        |                            |
| CONTRE                                                                              | BEZDROB Leila, DALCINAR Selin                                                                                                                                                        |       |        |                            |
| ABSTENTION                                                                          | MINERVA MENI MALLIORI, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY                                                                                                   |       |        |                            |

|                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                  |       |        |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------------|
| Souhaitez vous ratifier les actions dorées et déjà entreprises et confirmer le mandat au CDC et à Maître Riquier pour prendre toutes les mesures nécessaires à la sauvegarde des intérêts de l'ACP ? | Pour                                                                                                                                                                                                                             | 3411  | 91,67% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                                                                                      | Contre                                                                                                                                                                                                                           | 310   | 8,33%  | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                                      | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                                   | 3721  | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                      | Abstention                                                                                                                                                                                                                       | 497   | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                      | Absent                                                                                                                                                                                                                           | 10082 | -      |                            |
| POUR                                                                                                                                                                                                 | DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas |       |        |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                                               | BEZDROB Leila                                                                                                                                                                                                                    |       |        |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                                           | DALCINAR Selin, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY                                                                                                                                                                           |       |        |                            |

|                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                             |       |         |                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner accord pour une toiture de couleur claire et donner mandat au CDC pour faire le choix final de la teinte ? | Pour                                                                                                                                                                                                                        | 2729  | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|                                                                                                                                  | Contre                                                                                                                                                                                                                      | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                  | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                              | 2729  | -       |                            |
|                                                                                                                                  | Abstention                                                                                                                                                                                                                  | 1386  | -       |                            |
|                                                                                                                                  | Absent                                                                                                                                                                                                                      | 10185 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                             | BEZDROB Leila, BOISSELEAU François, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, DÍK Lukáš, GALEONE Francesco, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, SCHARPE-LEGRAND, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                           |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                       | DALCINAR Selin, MINERVA MENI MALLIORI, VAN CAUBERGH                                                                                                                                                                         |       |         |                            |

|                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                           |      |        |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------|----------------------------|
| Souhaitez-vous reporter ce point à la prochaine AG et donner mandat au CDC, aidé par l'architecte Cottenier (qui connaît bien l'immeuble) pour prendre les mesures nécessaire sur les terrasses qui ont des problèmes (infiltration/....) ? | Pour                                                                                                                                                      | 2013 | 73,76% | Majorité des 2/3 (66.67%)  |
|                                                                                                                                                                                                                                             | Contre                                                                                                                                                    | 716  | 26,24% | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                                                                             | Voix exprimées                                                                                                                                            | 2729 | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                                                             | Abstention                                                                                                                                                | 1950 | -      |                            |
|                                                                                                                                                                                                                                             | Absent                                                                                                                                                    | 9621 | -      |                            |
| POUR                                                                                                                                                                                                                                        | BEZDROB Leila, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, GALEONE Francesco, SCHARPE-LEGRAND, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |      |        |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                                                                                      | DEPESEMIER Déborah, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca                                                                                        |      |        |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                                                                                  | BOISSELEAU François, DALCINAR Selin, DÍK Lukáš, MINERVA MENI MALLIORI, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                  |      |        |                            |

|                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                      |       |         |                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous donner mandat au CDC aidé par l'architecte Cottenier pour prendre toutes les mesures nécessaires en cours d'année pour stopper ces infiltrations dans les garages ? | Pour                                                                                                                                                                                                                 | 2839  | 100,00% | Majorité des 2/3 (66.67%)  |
|                                                                                                                                                                                    | Contre                                                                                                                                                                                                               | 0     | 0,00%   | La résolution est acceptée |
|                                                                                                                                                                                    | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                       | 2839  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                    | Abstention                                                                                                                                                                                                           | 1184  | -       |                            |
|                                                                                                                                                                                    | Absent                                                                                                                                                                                                               | 10277 | -       |                            |
| POUR                                                                                                                                                                               | DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, MINERVA MENI MALLIORI, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |         |                            |
| CONTRE                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                    |       |         |                            |
| ABSTENTION                                                                                                                                                                         | BEZDROB Leila, SCHARPE-LEGRAND, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                    |       |         |                            |

|                                                                                       |      |      |         |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------|----------------------------|
| Souhaitez vous continuer l'alimentation du fonds de réserve telle que voté lors de la | Pour | 2109 | 100,00% | Majorité absolue (50% + 1) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------|---------|----------------------------|

|                |                                                                                                                                                                                                                |       |       |                            |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------|----------------------------|
| dernière AGE ? | Contre                                                                                                                                                                                                         | 0     | 0,00% | La résolution est acceptée |
|                | Voix exprimées                                                                                                                                                                                                 | 2109  | -     |                            |
|                | Abstention                                                                                                                                                                                                     | 1294  | -     |                            |
|                | Absent                                                                                                                                                                                                         | 10897 | -     |                            |
| POUR           | BEZDROB Leila, DE FORMANOIR DE LA CAZERIE, De MOREAU Geoffroy, DELVOYE Romain, DEPESEMMEIER Déborah, GALEONE Francesco, HENDRICKX Frédéric, HERRENSCHMIDT Aude Rébecca, VAN CAUBERGH, WAJDENBAUM Kevin-NOWOTNY |       |       |                            |
| CONTRE         | -                                                                                                                                                                                                              |       |       |                            |
| ABSTENTION     | MINERVA MENI MALLIORI, SUTHERLAND SHERRIFF beau Nicholas                                                                                                                                                       |       |       |                            |

## Présences

| Nom du Propriétaire               | Lots    | Quotité         | Présent/Représenté                   | Signature                                                                            | S/N du boîtier | Inscrit·e à      | A quitté la session à |
|-----------------------------------|---------|-----------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|-----------------------|
| BAYTAR Anil Sabri                 | AE2/AF2 | 469             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| BELFIORE Andrea                   | AD3     | 310             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| BEZDROB Leila                     | AE4     | 310             | Présent                              |     | Mobile         | 12/03/2025 12:18 | —                     |
| BOISSELEAU François               | AH5     | 151             | Présent                              |     | Mobile         | 12/03/2025 12:34 | 12/03/2025 14:03      |
| BORGES Antonio Paulo              | AF4     | 310             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| BOUAKAZ Mostefa c/o Monsieur AZIZ | AD2     | 310             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| DALCINAR Selin                    | AA3     | 195             | Présent                              |   | Mobile         | 12/03/2025 12:31 | 12/03/2025 14:28      |
| De BROUWER Anne                   | AL4     | 151             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| DE COSTER Catherine               | AC5     | 355             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| DE FORMANOIR DE LA CAZERIE        | AC4     | 310             | Représenté(e) par De MOREAU Geoffroy |  | 502111010185   | 12/03/2025 12:17 | —                     |
| DE LA BRASSINE Oriante            | AL3     | 151             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| De MOREAU Geoffroy                | AD4     | 310 + 461 = 771 | Présent                              |  | 502111010185   | 12/03/2025 12:16 | —                     |
| DELVOYE Romain                    | AK5     | 151             | Représenté(e) par De MOREAU Geoffroy |  | 502111010185   | 12/03/2025 12:17 | —                     |
| DEPESEMMEIER Déborah              | AJ2     | 211             | Présent                              |  | Mobile         | 12/03/2025 12:28 | —                     |
| DÍK Lukáš                         | AC1     | 310             | Présent                              |   | Mobile         | 12/03/2025 12:28 | 12/03/2025 14:03      |
| DROUILLON Christine               | AH3     | 151             | Absent                               | —                                                                                    | —              | —                | —                     |
| GALEONE Francesco                 | CONC    | 10              | Présent                              |  | 502111010356   | 12/03/2025 12:29 | —                     |
| HENDRICKX Frédéric                | AF5     | 310             | Présent                              |   | Mobile         | 12/03/2025 13:00 | —                     |

| Nom du Propriétaire                     | Lots            | Quotité | Présent/Représenté | Signature                                                                            | S/N du boîtier | Inscrit-e à         | A quitté la session à |
|-----------------------------------------|-----------------|---------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------------|-----------------------|
| HERRENSCHMIDT<br>Aude Rébecca           | AG3             | 195     | Présent            |     | Mobile         | 12/03/2025<br>12:36 | —                     |
| IMINVEST                                | AD1             | 310     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| KUBENECK Markus<br>- KABIBAY Mehme      | AB2             | 630     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| LORET – TAMAMES<br>GONZALEZ             | AG2/ AH2        | 512     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| MAERTENS<br>Delphine                    | AA4             | 195     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| MINERVA MENI<br>MALLIORI                | AB1             | 1040    | Présent            |     | Mobile         | 12/03/2025<br>12:36 | —                     |
| MUTOMBO<br>OBIEKWE Steve                | AJ3             | 151     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| NONZIO BOBAKI<br>Despinah               | AI2             | 164     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| NYONDAGARA<br>(P7117)                   | AJ1             | 130     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| OTTOCASA (P7628)                        | AE1/AF1/AG1/AH1 | 1060    | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| PETY de THOZEE<br>Olivier               | AD5/AE5         | 575     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| PIPERNO BEER<br>Silvia                  | AJ4             | 151     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| RIDENE NEJIB BEN<br>MAHMOUND            | AK4             | 151     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| RUSTENHOLZ c/o<br>Lamy Belgium          | AE3             | 310     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| SCHARPE-<br>LEGRAND                     | AC2/AF3         | 620     | Présent            |  | Mobile         | 12/03/2025<br>12:38 | 12/03/2025<br>14:36   |
| SCHEPENS Jean-<br>Marie - AA5           | AA5/AB3/AB4/AB5 | 1620    | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| SENEQUE Isabelle                        | AC3             | 310     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| STEFANOVIC<br>Alexandre                 | AG4             | 195     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| SUTHERLAND<br>SHERRIFF beau<br>Nicholas | AK2             | 254     | Présent            |   | Mobile         | 12/03/2025<br>13:04 | —                     |
| TAKIZAWA CHIE-<br>AKASAKA TAMEIKI       | AK3             | 151     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| VAN CAUBERGH                            | AI5             | 151     | Présent            |  | Mobile         | 12/03/2025<br>12:36 | —                     |
| VANSTEENBRUGGE<br>Lieven                | AG5/AH4/AI3/AL5 | 648     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| Vansteenbrugge-<br>immobiliën BV        | AI4             | 151     | Absent             | —                                                                                    | —              | —                   | —                     |
| WAJDENBAUM<br>Kevin-NOWOTNY             | AJ5             | 151     | Présent            |   | Mobile         | 12/03/2025<br>12:33 | —                     |

**GALERIE LOUISE**  
**Avenue Louise 32 A - 1050 Bruxelles**  
**BCE 0.836.425.852**

**EXERCICE COMPTABLE DU 01/10 AU 30/09**

| <b><u>FRAIS ENTRETIEN</u></b>                        | <b><u>BUDGET ESTIME</u></b> | <b><u>REEL 01-10-2023</u><br/><u>au 30-09-2024</u></b> | <b><u>BUDGET</u><br/><u>PREVISIONNEL</u></b> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| PROTECTION ANTI-INCENDIE (1)                         | 2.000,00                    | 1.475,07                                               | 1.000,00                                     |
| CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS                     | 7.000,00                    | 7.354,48                                               | 7.500,00                                     |
| NETTOYAGE BATIMENT                                   | 16.500,00                   | 16.016,43                                              | 16.300,00                                    |
| ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (2) | 15.500,00                   | 11.041,65                                              | 11.200,00                                    |
| EAU + SEL ADOUCISSEUR                                | 20.000,00                   | 13.236,44                                              | 15.000,00                                    |
| ENTRETIEN CHAUFFAGE                                  | 2.500,00                    | 3.209,02                                               | 3.500,00                                     |
| GAZ                                                  | 30.000,00                   | 32.874,02                                              | 33.500,00                                    |
| FRAIS RELEVÉ COMPTEURS                               | 1.500,00                    | 2.449,67                                               | 2.500,00                                     |
| ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES                         | 1.000,00                    | 498,90                                                 | 800,00                                       |
| HONORAIRES SYNDIC                                    | 21.500,00                   | 21.761,00                                              | 22.800,00                                    |
| PROVISION                                            | 2.000,00                    | 801,92                                                 | 1.600,00                                     |
| FRAIS DIVERS OCCUPANTS                               | 2.500,00                    | 694,80                                                 | 700,00                                       |
| ASSURANCES                                           | 9.500,00                    | 10.560,79                                              | 11.000,00                                    |
| FRAIS AG                                             | 1.900,00                    | 154,21                                                 | 3.000,00                                     |
| FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES                | 400,00                      | 151,67                                                 | 200,00                                       |
|                                                      | <b>133.800,00</b>           | <b>122.280,07</b>                                      | <b>130.600,00</b>                            |

(1) Nous avons reçu facture d'entretien pour l'année 2022 et 2 factures pour 2024 suite changement fournisseur

(2) Installations électriques + Evacuation égouts et installations sanitaires + entretien divers + entretien bâtiment + entretien jardin

| <b><u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u></b>                                                                      | <b><u>BUDGET ESTIME</u></b> | <b><u>REEL 01-10-2023</u><br/><u>au 30-09-2024</u></b> | <b><u>BUDGET</u><br/><u>PREVISIONNEL</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Charges exceptionnels (divers txv - réparations - sinistres..non prélevés sur le fonds de réserve (3)) | 36.000,00                   | 25.762,53                                              | 12.900,00                                    |
|                                                                                                        | <b>36.000,00</b>            | <b>25.762,53</b>                                       | <b>30.000,00</b>                             |

(3) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2023-2024

|              |                   |                   |                   |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>TOTAL</b> | <b>169.800,00</b> | <b>148.042,60</b> | <b>160.600,00</b> |
|--------------|-------------------|-------------------|-------------------|

SITUATION ACTUELLE

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Charges trimestre en cours  | -158 528,75      |
| Anciens prop/frs            | -17 136,00       |
| Compte BPT en cours         | 73 056,66        |
| Sinistres                   | -23 828,34       |
| Stock clés                  | -1 717,43        |
| Situation prop              | 106 357,67       |
| Situation four              | 41 875,27        |
| Compte d'attente            | 1 174,30         |
| <b>Liquidités restantes</b> | <b>21 253,38</b> |

|                      |                 |           |
|----------------------|-----------------|-----------|
| <b>Comptes à vue</b> | <b>46742,63</b> | 25 489,25 |
|----------------------|-----------------|-----------|

|                                     |                  |
|-------------------------------------|------------------|
| Fonds de réserve général            | 76 107,42        |
| Fonds de réserve loyer cogénération | 17 000,00        |
| Réserve différences d'arrondi       | 5,64             |
| <b>Total réserves</b>               | <b>93 113,06</b> |

|                       |                 |            |
|-----------------------|-----------------|------------|
| <b>Compte épargne</b> | <b>67623,81</b> | -25 489,25 |
|-----------------------|-----------------|------------|

CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

En alignement avec notre proposition budgétaire et dans le but de maintenir le ratio pour 5/12, nous vous proposons de porter les appels de provisions à 60 000€ par trimestre.

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

|                                                  |                 |
|--------------------------------------------------|-----------------|
| Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres |                 |
| 01/10/22 - 30/09/23                              | 138782,36       |
| <b>MOYENNE</b>                                   | <b>34695,59</b> |
| <b>ESTIMATION AUGMENTATION</b>                   |                 |
| Estimation charges trimestrielles                | 34695,59        |
| <b>Pour 5 mois de charges il faut :</b>          | <b>57825,98</b> |

# ACP GALERIE LOUISE - GROUPE III Building

BCE 0836 425 852

Avenue Louise 32A à 1050 IXELLES

## RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 2023-2024

Le commissaire aux comptes a été invité à contrôler les comptes à partir du 2 janvier dernier. Il a eu accès à toutes les informations nécessaires.

Le commissaire aux comptes a, par mail, formulé des observations et a demandé de procéder à des modifications et précisions justifiées. Toutes les remarques/observations ont été levées.

**Le commissaire aux comptes conseille donc d'approuver, les comptes arrêtés au 30-09-2024.**

*NB : En cette période spéciale d'appels de fonds travaux toiture votés lors de l'AGE du 25-11-24, le syndic & le conseil de copropriété y apporteront un contrôle tout particulier. Nous vous invitons, une nouvelle fois, à respecter les délais de paiement. L'idée est qu'à la fin de chaque trimestre, le montant dû soit totalement apuré.*

## RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIETE 2023-2024

Cette année il a été mis l'accent sur 3 objectifs :

- SECURITE INCENDIE : Remplacement des blocs de secours dans les couloirs et dans la cage d'escalier, renouvellement des extincteurs, renouvellement contrat entretien de la centrale incendie. Reste à souscrire un contrat d'entretien des dévidoirs et lances incendie.

*PS : Il est expressément ici demandé de signaler au syndic tout extincteur usagé pour permettre aussitôt de le remplacer.*

- LA MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DES COMMUNS avec l'attribution du certificat de conformité. Il s'agit d'une obligation légale.
- AMÉLIORATION ESTHÉTIQUE DE NOTRE LIEU DE VIE :

- Les copropriétaires ont mis la main à la pâte pour réaliser des travaux de remise en peinture et de renouvellement des sols des cabines ascenseurs. Certains hall ascenseurs, couloir appartements et locaux de tri des déchets ont également été repeints. Un effort a également été fourni pour embellir, quelque peu, l'esthétique du hall ascenseurs au rez-de-chaussée,

*NB : Du matériel & outils de peinture acheté par la copropriété est disponible aux copropriétaires désireux d'en faire de même. (S'adresser au conseil de copropriété).*

- En plus de notre ROI version longue, le ROI simplifié est désormais disponible. Ce document, en même temps que la version longue, pourra être joint lors de la signature bail.

*NB : Enfin, le conseil de copropriété & le syndic ont constaté que les parties privatives de certains appartements font défauts à l'harmonie et au standing de l'immeuble :*

*1 : la porte d'appartement sera vierge de tout signe extérieur. (Autocollant, grigri, etc.)*

*2 : la porte d'entrée des lots privatifs devra être tenue en état de propreté de manière à conserver l'aspect de soin et de bon entretien de l'immeuble.*

*En cas de défaut, le nettoyage de la face extérieure de la porte et des chambranles sera facture, par la société de nettoyage, entre 25 & 40€ (selon la saleté) à l'occupant négligent.*

*3 : Il existe un paillason commun dans chaque hall ascenseurs. Le paillason privatif sera rentré & déposé dans l'appartement.*

*Enfin, il est rappelé que la discrétion des occupants ainsi que de leurs visiteurs est de mise dans les communs à tout moment. Les cris, claquement de porte, etc. sont à proscrire.*

Le syndic & le conseil de copropriété vous remercie de votre bonne collaboration afin de nous aider à améliorer le standing de notre lieu de vie.

## **TOITURE, FACADES & TERRASSES**

- Mention spéciale cette année sur la décision de l'AGE du 25-11-24, de réaliser les travaux de rénovation de la toiture. Le syndic fera rapport à l'AGO sur l'évolution de ce dossier.
- Le syndic, avec le soutien et l'accord du conseil de copropriété, a signé, avec le bureau d'architecte Cottenier & Partners, pour la réalisation d'une étude de rénovation/isolation des façades & terrasses.

L'étude de faisabilité chiffrée sera présentée par l'architecte lors de l'assemblée générale. Il s'agit de ;

- 1/ poser un diagnostic sérieux sur l'état des terrasses et des façades,
- 2/ proposer des solutions pour ces rénovations.

**Le 5 février prochain, l'AG sera dument informée sur ces dossiers terrasses et façades. Vous l'aurez compris, il s'agit aujourd'hui d'offrir à la copropriété les moyens de se projeter dans le temps et de proposer un calendrier des travaux de rénovation.**

## **ASCENSEURS**

Le montant du contrat d'entretien Kone indexé est, cette année de 7.762,46€, dont 80% à la seule charge du G3 Building. La question du renouvellement des installations sera posée compte tenu de sa vétusté et du montant élevé du contrat d'entretien. Dans le cas du renouvellement des installations, le contrat d'entretien annuel s'élèverait à +-2200€. Dès lors, pourquoi ne pas prendre le parti d'investir cette somme dans une nouvelle installation ? Le syndic fera le point sur la nomination, par le Juge de paix, du syndic G4 (Plénière)

## SINISTRE DEGATS DES EAUX (DDE)

Le conseil alerte **une nouvelle fois** sur l'augmentation des sinistres dégâts des eaux (DDE) avec pour corollaire, l'augmentation significative de la franchise et le risque de se voir exclure de la compagnie d'assurance. Or, la majorité des sinistres sont dus à un mauvais entretien des installations privatives. Il est fait ici une nouvelle fois rappel, qu'en toute circonstance, l'installation de salle de bain & cuisine (*en particulier les joints d'étanchéité, l'amorce de la baignoire et des éviers, les raccords des machines à laver*) doit être entretenue et en bon état. Dans le cas contraire, l'eau continue de s'infiltrer dans la chape ayant pour effet de ruiner les canalisations encastrées de chauffage et d'arrivée d'eau.

## INFILTRATIONS G2

Il existe des infiltrations entre le G2 "Parking" / G3 "Building" & plusieurs causes ont été identifiées, dont entre autre : (Voir aussi rapport du CC 2022-2023)

- Infiltrations par l'étanchéité du jardin suspendu :
  - o Les 3 sterfput du jardin ne sont plus étanches. Il s'agit des sterfput des garages 85, 87 & 89. Des actions devront être prises pour y remédier.
  - o Les infiltrations au niveau de l'étanchéité autour d'un secteur à déterminer au niveau de la rampe d'accès vers le 2G.

La situation ne s'améliore pas avec le temps. Ce point sera abordé à notre assemblée générale du 5 février prochain.

## INCIVILITÉS

Rappel de l'interdiction de jeter, par les fenêtres, les canettes et déchets de toute nature. Il est fait ici rappel de garder dans un état de propreté les communs. Les papiers, canettes seront déposés dans les poubelles, Il est demandé aux résidents de réaliser le tri des déchets dans le local "TRI DE DÉCHETS" mis à disposition par la copropriété à chaque étage. Les encombrants seront mis à la rue par les occupants eux-mêmes et enlever gratuitement par Bruxelles Propreté moyennant rdv préalable au 0800.98.181.

*NB : La copropriété est en mesure de mettre à disposition du demandeur un diable à roulette.*

## REMERCIEMENTS

Le conseil de copropriété tient à adresser les remerciements :

- Aux occupants du 2AB pour temps & l'énergie qu'ils ont mis à l'entretien du jardin.
- Au syndic pour son travail durant cette année d'activité. Le conseil de copropriété demande au syndic de se montrer plus réactif dans le suivi de certains dossiers sinistres tout en reconnaissant la difficulté liée aux multiples intervenants à coordonner. (agendas, rendez-vous, etc.) La bonne volonté du syndic aidé par le bon esprit des copropriétaires et du conseil de copropriété devraient avoir raison d'un résultat satisfaisant.

-----

**Le conseil de copropriété insiste sur la nécessité d'être  
présents ou de se faire représenter à l'AGO.**

**Pensez y !**

**Ceci constitue un résumé du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) voté par l'AG du 10/10/2024  
destiné à assurer l'harmonie du bien commun et la bonne tenue des rapports entre les habitants  
de l'ACP Galerie Louise Groupe III Building.**

Le Syndic, contrôlé par le Conseil de Copropriété, veillera à la bonne application du présent règlement et a reçu pleins pouvoirs pour en faire respecter les clauses. Le présent règlement est imposable et opposable à tous les occupants, propriétaires, locataires ou ayant-droits, sans exception. Le syndic est autorisé à réclamer une indemnité conventionnelle forfaitaire aux contrevenants.

**1) TRANQUILITE - MORALITÉ – SALUBRITÉ – NUISANCES SONORES**

- Les copropriétaires, leurs locataires et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement, et en personne normalement prudente, attentive, soigneuse et consciencieuse
- Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens de service, de leurs domestiques, de leurs locataires, visiteurs ou clients.
- Chaque habitant doit veiller à ne commettre aucun acte qui puisse porter préjudice à la bonne conservation des biens ou qui soit contraire à la moralité ou au bon maintien
- Il est interdit de fumer dans toutes les parties intérieures communes de l'immeuble.
- Nuisances sonores : des normes en matière d'émission de bruit sont applicables partout en Région Bruxelloise. Le non-respect de ces normes peut être dénoncé par l'IBGE (Institut Bruxellois de la Gestion de l'Environnement) et faire l'objet de poursuites judiciaires. Les occupants ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal.
  - Les occupants sont priés d'observer les règles suivantes :
    - Eviter tous bruits excessifs lors des allées et venues dans l'immeuble principalement dans les cages d'escaliers, halls et parties communes,
    - Eviter le claquement des portes d'ascenseur, d'appartement,
    - Eviter les talons sur les parquets, dans les cuisines, etc...
  - Entre 22 heures et 8 heures:
    - La puissance du son des appareils de radio, hi-fi, téléviseurs (ou home cinéma), électrophones, appareils d'enregistrement et instruments de musique, doit être modérée.
    - Il ne peut être fait usage d'appareils électro-ménagers ou autres appareils bruyants.
    - Les personnes qui quittent ou rejoignent l'immeuble doivent le faire avec toute la discrétion possible, notamment en évitant de fermer violemment les portes.
    - Il y a lieu d'éviter l'utilisation des robinets à grand débit.
  - Entre 9 et 18 h :
    - les travaux bruyants et de démolitions sont tolérés, avec obligation d'afficher dans les ascenseurs et communs la date du début et de fin de ceux-ci et de respecter l'heure de table de 12 à 13 h.
    - Les travaux bruyants sont à éviter le samedi et sont interdits le dimanche et les jours fériés.

**2) ENTRETIEN & ORDRE**

- Les habitants doivent veiller à prendre toutes les précautions nécessaires pour ne pas détériorer les peintures et autres revêtements des halls, cages d'escalier, cabines d'ascenseurs et autres parties communes. Ils doivent éviter d'abandonner des papiers et débris dans les parties communes de l'immeuble de même que sur la terrasse commune. Ils doivent veiller à ce que leurs visiteurs, leur personnel et leurs enfants respectent les mêmes règles de discipline et aviser immédiatement le Syndic de tout acte de vandalisme ou de mauvais gré qu'ils auraient vu se commettre dans la propriété.
- Afin d'éviter les bouchons par solidification il est interdit de jeter des graisses ou huiles dans les canalisations d'évacuation d'eaux usées ou dans les WC.
- Afin d'éviter les bouchons dans les canalisations et des dégâts des eaux, il est interdit de jeter des objets (lingettes, serviettes hygiéniques, etc.) dans les canalisations d'évacuation d'eaux usées et dans les WC.
- Il est interdit de faire usage de produits abrasif ou caustiques dans les canalisations d'évacuation d'eaux usées et dans les WC.

**3) TRI ET GESTION DES DÉCHETS MÉNAGERS ET ÉLIMINATION DES ENCOMBRANTS.**

- Un local tri des déchets est mis à disposition des résidents à chaque étage. Il s'agit d'un service offert par la copropriété et qui doit permettre de réaliser, dans de bonnes conditions, le tri des déchets. Le Syndic se charge de la gestion dudit local et de l'enlèvement des déchets. Les déchets organiques relevant de la poubelle orange ne pourront pas être déposés

dans le local poubelles et seront gérés & mis à la rue par les résidents eux-mêmes. Le verre ne pourra pas être déposé dans le local poubelles, il sera déposé à la bulle à verre du quartier par les résidents eux-mêmes.

Veuillez à garder ce local propre au même titre que les ascenseurs et autres parties communes. C'est une marque de respect vis-à-vis de vos voisins.

- L'élimination d'objets encombrants sera prise en charge et organisée par les résidents eux-mêmes. Un service gratuit est offert par L'AGENCE BRUXELLES PROPRIÉTÉ (TÉL. GRATUIT 0800 981 81)

#### 4) ASPECT & PARTIES COMMUNES

- Les parties communes, notamment les halls d'entrée, cages d'escaliers et d'ascenseurs, dégagements, devront être maintenus libres en tout temps..
- Les portes communes coupe-feu devront être tenues fermées en toutes circonstances.
- Aucun propriétaire ou occupant ne peut laisser séjourner des vélos ou autres véhicules à deux roues, dans les parties communes, sauf dans les espaces spécialement réservés à ces usages.
- En cas de perte ou de vol de la clé –badge de la porte d'entrée de l'immeuble, le propriétaire ou l'occupant est tenu d'avertir immédiatement le syndic.

#### 5) ASCENSEURS

- Lors d'un déménagement ou d'un emménagement, l'utilisation de l'ascenseur pour le transport de meubles ou objets encombrants peut être autorisé par le Syndic pour autant que cette tolérance ne cause pas d'inconvénient aux autres occupants de l'immeuble et que l'ascenseur soit protégé afin d'éviter des dégâts à la cabine et/ou à son habillage.

#### 6) ANIMAUX

- Les copropriétaires, de même que leurs locataires ou occupants, ne pourront avoir à titre de tolérance que des chats, des chiens et des oiseaux, tous ces animaux étant de petite taille. Si l'un ou l'autre de ces animaux était une cause de trouble dans l'immeuble par bruit, odeur ou autrement.

#### 7) FAÇADES - FENÊTRES - TERRASSES & BALCONS

- Il est interdit de jeter des papiers, mégots, détritiques et autres objets quelconques par les fenêtres ou par-dessus les garde-corps ainsi que de la nourriture pour animaux.
- Aucune inscription ne pourra être placée aux fenêtres des étages, sur les portes et sur les murs extérieurs ni dans les escaliers, halls et passages.

#### 8) JARDIN COMMUN

- Il convient de ne pas organiser de barbecue ou autres festivités dans le jardin commun.
- Il convient de ne pas jeter de déchets dans le jardin commun et y compris pour nourrir les oiseaux, chats ou autres animaux.

#### 9) VÉLOS / TROTINETTES

- Ceux-ci ne peuvent être parqués que dans les endroits prévus. Il ne sera en aucun cas toléré de les laisser dans les halls communs.

#### 10) CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE OU LOCATAIRE / DÉMÉNAGEMENT – EMMÉNAGEMENT

- Tout propriétaire qui vend, cède ou loue son appartement, doit en aviser le Syndic dans le délai le plus bref, en communiquant les nom et adresse du nouveau locataire ou propriétaire, celui-ci est tenu de surveiller le bon déroulement de l'emménagement ou du déménagement de son locataire. Propriétaire et locataire sont solidairement responsables de tous les dégâts aux biens communs qui pourraient en résulter. Pour rappel, le déménagement le dimanche ou jour férié n'est pas autorisé.
- Tout nouvel occupant d'appartement doit, dès son emménagement, fournir au Syndic les renseignements qui lui sont nécessaires pour la confection - aux frais du titulaire - des plaquettes destinées aux boîtes aux lettres & parlophone,...
- Les propriétaires sont tenus d'informer le syndic de l'identité des occupants.
- Les baux accordés contiennent l'engagement des locataires d'habiter l'immeuble conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaissent avoir pris connaissance.

## RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE GALERIE LOUISE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 5 FEVRIER 2025

1. **Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
  - Etude panneaux photovoltaïques et communauté d'énergie - FINSTRAT
  - Réalisation rénovation façades/ terrasses étude faisabilité tech/fin- COTTENIER et PARTNERS
- 2 **Travaux décidés mais non réalisés**
  - Néant
- 3 **Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
  - Dératisation du 14/11/2024 - DICLO LABORATOIRES
  - Recherche cause humidité - INFRASONOR
  - Intervention du 05/08/24 pour débouchage sterfputs - ESB Sprl
  - Réparation fissure dans la pierre sous garde-corps - RENOV HOME CONCEPT SPRL
  - Fourniture et placement 4 loquets et 2 portillons avec charnières en toiture - ESB Sprl
  - Intervention urgente du 09/02 pour débouchage 2 sterfputs terrasse 2EF - ESB Sprl
  - Intervention urgente du 05/01 pour débouchage colonne des eaux usées - ESB Sprl
  - Réparation fissure sur bandeau de terrasse - RENOV HOME CONCEPT SPRL
  - Recherches et rapport suite fuite - ESB Sprl
  - Intervention urgente pour dépannage suite panne courant générale - SERVI - SYNDIC
  - Fourniture et remplacement robinets suite problème de pression - ESB Sprl
  - Fourniture/remplacement vanne/compteur d'eau chaude-DANI PLOMBERIE
  - Recherche fuite - DANI PLOMBERIE
  - Intervention pour dépannage adoucisseur, le 27/06/24 - EURODYNAMICS
  - Inspection 3 sterfputs par caméra - DANI PLOMBERIE
  - Intervention du 08/08 suite panne électrique - EFELTRIX
  - Intervention du 25/06 suite panne ascenseur - KONE BELGIUM
  - Intervention du 24/06 suite fuite adoucisseur - DERIDDER
  - Fermeture et réparation eau chaude - DANI PLOMBERIE
- 4 **Sinistres en cours ou clôturés**
  - 2024-1 Infiltration Terrasse Baytar - Rosemayr
  - 2024-2 DELVOYE infiltration - Apt 5K
  - 2024-3 Infiltration corridor et touche bouton élec Baytar/Bonfitto
  - SIN 2024-4 (3 apt) - gaine technique commune
  - SIN 2024-5 Fuite d'eau du 3eme au 2eme étage - motumbo -Depessemier
- 5 **Dossiers litigieux et procédures en cours**
  - Nyandogara – Avocat – Défaut paiement charge – tentative vente forcée de l'appartement
  - Vansteenbrugge et Vansteenbrugge immobilier : Suite à la procédure de rappel, citation a été envoyé par l'avocat.

- 6 Les contrats de fournitures régulières**  
- Liste des fournisseurs mise à jour en annexe
- 7 Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**  
- Néant

### Horaires

|                          |              |
|--------------------------|--------------|
| Bureau (sur rendez-vous) | 8h30 – 16h30 |
| Permanence téléphonique  | 8h30 – 12h30 |
| Service de garde*        | Après 12h30  |

(Taper le 0 avant le bip)

### Contacts - TEAM 1

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Gestionnaire | Monsieur Weicker      |
| Assistant    | Monsieur Sparenberg   |
| Comptable    | Monsieur Van Ginneken |

### Principaux fournisseurs

|                                                                 |                           |                                                                           |                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Numéros d'urgence                                               | POLICE                    | 101                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|                                                                 | AMBULANCE                 | 112                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|                                                                 | POMPIERS                  | 112                                                                       |                                                                                                                                                                       |
|                                                                 | CENTRE ANTI-POISONS       | 070 245 245                                                               |                                                                                                                                                                       |
| Clés                                                            | FERONIMMO                 | 0475/979.899                                                              | <a href="mailto:fabriziocasciaro@hotmail.com">fabriziocasciaro@hotmail.com</a>                                                                                        |
| Serrurier dépannage                                             | FERONIMMO                 | 0475/979.899                                                              | <a href="mailto:fabriziocasciaro@hotmail.com">fabriziocasciaro@hotmail.com</a>                                                                                        |
| Serrurier dépannage                                             | CLABOTS                   | 02/346.02.70                                                              | <a href="mailto:planning@pierreclabots.be">planning@pierreclabots.be</a>                                                                                              |
| Parlophonie - Sonnettes                                         | CLABOTS                   | 02/346.02.70                                                              | <a href="mailto:badges@pierreclabots.be">badges@pierreclabots.be</a>                                                                                                  |
| Electricien                                                     | DEFITECH srl              | 0476.27.67.23                                                             | <a href="mailto:o.pizziga@hotmail.be">o.pizziga@hotmail.be</a>                                                                                                        |
| Electricité dépannage en dehors des heures                      | ETS                       | 0471 84 29 50                                                             | <a href="mailto:info@etsgroupe.be">info@etsgroupe.be</a>                                                                                                              |
| Ascenseurs entretien                                            | KONE                      | 02/346.21.00                                                              | <a href="mailto:kc3.be@KONE.com">kc3.be@KONE.com</a>                                                                                                                  |
| SECT                                                            | ATK                       | 015/55.51.51                                                              |                                                                                                                                                                       |
| Courtier                                                        | CRAB                      | 02 535 94 00                                                              | <a href="mailto:vhm@jeancrab.be">vhm@jeancrab.be</a>                                                                                                                  |
| Plombier et déboucheur                                          | Dani plomberie            | 0486 51 28 21                                                             | <a href="mailto:info@dani-plomberie.be">info@dani-plomberie.be</a>                                                                                                    |
| Égout/déboucheur                                                | PSD                       | 0485/874.563                                                              | <a href="mailto:info@psdgroup.be">info@psdgroup.be</a>                                                                                                                |
| Entretien toiture/corniche/etc                                  | ESB                       | 0471/500.671                                                              | <a href="mailto:info@esbcare.be">info@esbcare.be</a>                                                                                                                  |
| Chauffagiste                                                    | DERIDDER                  | 02/366 93 19                                                              | <a href="mailto:info@deridderenergy.be">info@deridderenergy.be</a>                                                                                                    |
| Gaz et électricité                                              | LUMINUS                   | 02/224.96.00                                                              | <a href="mailto:gp.brussels.salessupport@total.com">gp.brussels.salessupport@total.com</a>                                                                            |
| Relevé répartiteurs                                             | TECHEM                    | 02/529.63.00                                                              | <a href="mailto:caloribel@techem.be">caloribel@techem.be</a>                                                                                                          |
| Entretien Extincteur                                            | SICLI                     | 02 370 24 11                                                              | <a href="mailto:info@sicli.be">info@sicli.be</a>                                                                                                                      |
| Entretien                                                       | DC&CO                     | 0475/89.43.64                                                             | <a href="mailto:diversecleaning.andco@gmail.com">diversecleaning.andco@gmail.com</a>                                                                                  |
| Eau                                                             | VIVAQUA                   | 02/518 88 10                                                              | <a href="mailto:info@vivaqua.be">info@vivaqua.be</a>                                                                                                                  |
| Clés boîtes aux lettres (privatif)                              | HAFELE                    | +32 (0) 52 45 83 58                                                       | <a href="mailto:sales@hafele.be">sales@hafele.be</a>                                                                                                                  |
| Porte automatique av. Louise (géré par le syndic de la GALERIE) | TORMAX<br>PHICAP (syndic) | 0800 12 000 (urgence)<br>T: <a href="tel:+3225350920">+32 2 535 09 20</a> | <a href="mailto:info@tormax.be">info@tormax.be</a><br><a href="mailto:info@phicap.eu">info@phicap.eu</a> - <a href="mailto:agilbart@phicap.eu">agilbart@phicap.eu</a> |

\*Payant – voir contrat syndic