



SA LA GESTION D'IMMEUBLES  
 CHAUSSÉE DE LA HULPE, 150  
 1170 WATERMAEL-BOITSFORT  
 TÉL. +32 (0)2 374.91.30  
 info@gestionimmeubles.be

## BILAN COMPTABLE AVANT RÉPARTITION AU 30/09/2025

FAIT LE : 01/08/2025  
 IMMEUBLE : 0126 - ACP SAINT-EXUPERY BLOC I (BE0832.991.557)  
 AVENUE DE L'OPTIMISTE, 91-93-95  
 1140 EVERE

Actif		Passif	
3112 - Stock clés	899,19	100000 - Fonds de roulement	75 000,00
3120 - Stock badges	644,48	160000 - Fonds de réserve	350 520,75
410 - Copropriétaires	207 305,23	160001 - Fonds de réserve 95 - Pavillon 1	39 702,37
415 - Anciens copropriétaires	1 315,80	160002 - Fonds de réserve 93 - Pavillon 2	4 250,00
440 - Fournisseurs	71 387,52	160003 - Fonds de réserve 91 - Pavillon 3	30 000,00
4990 - Compte d'attente	16 516,30	160004 - Fonds de réserve Pignon PAV I	60 329,14
49901 - A régulariser Parc	24 945,18	160005 - Fonds de réserve Pignon PAV III	33 347,95
499600 - Sinistre en attente	1 781,18	160006 - Fonds de réserve Pignon PAV II	11 421,20
499601 - Sinistre 2300	1 738,40	410 - Copropriétaires	107 586,04
499602 - Sinistre 022/2142/0126 ID20220969	1 095,76	440 - Fournisseurs	41 610,15
499603 - Sinistre 023/2166/0126	2 300,60	494 - Compte de régularisation	18 216,47
499604 - Sinistre 022/2150/0126	728,01	4995 - Charges et produits à régulariser	7 608,56
499605 - Sinistre 023/2263/0126	530,34		
499606 - Sinistre 024/2281/0126	1 172,20		
499607 - Sinistre 024/2299/0126	2 202,59		
5501 - Compte épargne Belfius - BE44088210805445	277 333,59		
5511 - Compte courant Belfius - BE28068909199720	167 200,77		
5512 - Compte courant ING - BE13363130940239	495,49		
<b>Total actif</b>	<b>779 592,63</b>	<b>Total passif</b>	<b>779 592,63</b>

0832.991.557 - SAINT EXUPERY Bloc I			
Lot	00 2G03	N°Client	0000019639
Document N°		14628	
Date document		30/09/2024	
Date d'échéance		25/04/2025	

Madame KAFUTA KONGOLO Alice

Av. De L'Optimisme 93 bte 40

1140 Evere

### Décompte du 01/10/2023 au 30/09/2024

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b>Charges occupants *</b>					
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	44 546.10	3 / 3000	365 / 365	44.55
021	FRAIS PARC	27 901.90	3 / 3000	365 / 365	27.90
022	FRAIS OCCUPANTS	34 827.18	3 / 3000	365 / 365	34.83
023	GARAGES	1 272.00	3 / 3000	365 / 365	1.27
003	2 - ASCENSEUR	6 314.25	3 / 1000	365 / 365	18.94
004	2 - CHAUFFAGE	1 582.04	3 / 1000	365 / 365	4.75
005	2 - CONCIERGE	1 042.05	3 / 1000	365 / 365	3.13
007	2 - ENTRETIEN	20 999.09	3 / 1000	365 / 365	63.00
008	2 - ELECTRICITE DES COMMUNS	3 228.16	3 / 1000	365 / 365	9.68
					<b>208.05</b>
<b>Charges propriétaires</b>					
019	ASSURANCES	31 097.24	3 / 3000	365 / 365	31.10
020	FRAIS PROPRIETAIRES	74 161.88	3 / 3000	365 / 365	74.16
711	Restitution Provisions	-532 149.56	532.11 / 532149.6		-532.11
020	2 - FRAIS PROPRIETAIRES	4 207.60	3 / 1000	365 / 365	12.62
					<b>-414.23</b>
<b>Privatif</b>					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				4.18
					<b>4.18</b>
<b>Arriérés :</b>				<b>-123.78 €</b>	
				<b>A recevoir :</b>	<b>-202.00 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde en votre faveur : -325.78 €**

#### Instruction pour votre paiement

Le solde est en votre faveur, ce montant sera reporté au credit sur votre prochain décompte

0832.991.557 - **SAINT EXUPERY Bloc I**

Lot	00 2G03	N°Client	0000019639
Document N°	10687		
Date document	16/05/2024		
Date d'échéance	31/05/2024		

**Madame KAFUTA KONGOLO Alice**

Av. De L'Optimisme 93 bte 40

**1140 Evere**

**Décompte du 01/10/2022 au 30/09/2023**

Cpt.	Rubrique de répartition	A répartir	Quotités	Prorata	Quote-Part
<b><u>Charges occupants *</u></b>					
009	GERANCE ET ADMINISTRATIF	43 531.04	3 / 3000	365 / 365	43.53
021	FRAIS PARC	26 428.75	3 / 3000	365 / 365	26.43
022	FRAIS OCCUPANTS	8 170.88	3 / 3000	365 / 365	8.17
023	GARAGES	1 788.67	3 / 3000	365 / 365	1.79
003	2 - ASCENSEUR	5 169.49	3 / 1000	365 / 365	15.51
005	2 - CONCIERGE	24 947.15	3 / 1000	365 / 365	74.84
007	2 - ENTRETIEN	17 363.83	3 / 1000	365 / 365	52.09
008	2 - ELECTRICITE DES COMMUNS	3 442.88	3 / 1000	365 / 365	10.33
					<b>232.69</b>
<b><u>Charges propriétaires</u></b>					
019	ASSURANCES	28 585.73	3 / 3000	365 / 365	28.59
020	FRAIS PROPRIETAIRES	93 391.38	3 / 3000	365 / 365	93.39
711	Restitution Provisions	-656 002.62	656.03 / 656002.6		-656.03
020	2 - FRAIS PROPRIETAIRES	67 431.16	3 / 1000	365 / 365	202.29
021	2 - FRAIS PROPRIETAIRES ASCENSEUR	2 650.88	3 / 1000	365 / 365	7.95
					<b>-323.81</b>
<b><u>Privatif</u></b>					
001	FRAIS PRIVATIFS OCCUPANTS				8.26
					<b>8.26</b>
<b>Arriérés :</b>				<b>58.94 €</b>	
				<b>A recevoir :</b>	<b>-82.86 €</b>

(\*) La répartition propriétaires/occupants est donnée à titre purement indicatif.

**Solde en votre faveur : -23.92 €**

**Instruction pour votre paiement**

Le solde est en votre faveur, ce montant sera reporté au credit sur votre prochain décompte

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Provisions 11/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	44345.83	3 / 3000	44.35

**Total de la facture : 44.35 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 : 44.35 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE28 0689 0919 9720

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0019/63945+++



**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Appel fonds de réserve 03/2025

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
APPEL FDRS PIGNON PAV II	2858.06	3 / 1000	8.57
APPEL REMB EMPRUNT PIGNON PAV II	1141.02	3 / 1000	3.42
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	16666.67	3 / 3000	16.67

**Total de la facture : 28.66 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **01/04/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 01/04/2025 : 28.66 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE44 0882 1080 5445

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0019/63945+++

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
**Av. De L'Optimisme 93 bte 40**  
**1140 Evere**

## Provisions 03/2025

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	44345.83	3 / 3000	44.35

**Total de la facture : 44.35 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **01/04/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 01/04/2025 : 44.35 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE28 0689 0919 9720

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0019/63945+++

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

Instruction pour votre paiement	
A payer avant le 01/03/2025 :	28.66 €
ACP SAINT EXUPERY Bloc I	
Iban : BE44 0882 1080 5445	
Bic : GKCCBEBB	
Communication : +++000/0019/63945+++	

<b>Immeuble</b>	<b>SAINT EXUPERY Bloc I</b>
	0832.991.557
Lot	00 / 2G03
Propriétaire	0000019639
Document n°	13885
Date	01/02/2025
Période du	01/02/2025 au 28/02/2025

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
**Av. De L'Optimisme 93 bte 40**  
**1140 Evere**

### Provisions 02/2025

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTE COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	44345.83	3 / 3000	44.35

**Total de la facture : 44.35 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **01/03/2025**.

#### Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

#### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 01/03/2025 : 44.35 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE28 0689 0919 9720

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0019/63945+++

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Appel fonds de réserve 01/2025

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
APPEL FDRS PIGNON PAV II	2858.06	3 / 1000	8.57
APPEL REMB EMPRUNT PIGONS PAV II	1141.02	3 / 1000	3.42
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	16666.67	3 / 3000	16.67

**Total de la facture : 28.66 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 : 28.66 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE44 0882 1080 5445

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0019/63945+++

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Provisions 01/2025

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	44345.83	3 / 3000	44.35

**Total de la facture : 44.35 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 : 44.35 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE28 0689 0919 9720

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0019/63945+++

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Appel fonds de réserve 12/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
APPEL FDRS PIGNON PAV II	2858.06	3 / 1000	8.57
APPEL REMB EMPRUNT PIGONS PAV II	1141.02	3 / 1000	3.42
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	16666.67	3 / 3000	16.67

**Total de la facture : 28.66 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 : 28.66 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE44 0882 1080 5445

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0019/63945+++

**Immeuble**     **SAINT EXUPERY Bloc I**  
0832.991.557  
Lot                00 / 2G03  
Propriétaire    0000019639  
Document n°    13082  
Date              01/12/2024  
Période du      01/12/2024 au 31/12/2024

**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
**Av. De L'Optimisme 93 bte 40**  
**1140 Evere**

### Provisions 12/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
ACOMPTE COPROPRIETAIRE FONDS ROULEMENT	44345.83	3 / 3000	44.35

**Total de la facture :                    44.35 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025**.

Remarque

Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 :            44.35 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

Iban : BE28 0689 0919 9720

Bic : CC BE BB

Communication : +++000/0019/63945+++



**Madame**

**KAFUTA KONGOLO Alice**  
Av. De L'Optimisme 93 bte 40  
1140 Evere

## Appel fonds de réserve 11/2024

Objet	Total à répartir	Quotités Ind. / Tot.	Total réparti
APPEL FDRS PIGNON PAV II	2858.06	3 / 1000	8.57
APPEL REMB EMPRUNT PIGONS PAV II	1141.02	3 / 1000	3.42
ACOMPTES COPROPRIETAIRE FONDS DE RESERVE	16666.67	3 / 3000	16.67

**Total de la facture : 28.66 €**

Nous vous prions de bien vouloir verser la somme ci-dessus sur le compte de la copropriété avant le **30/01/2025.**

### Remarque

Remarque  
Pour tout paiement, veuillez utiliser dorénavant la communication structurée fixe reprise ci-dessous.

### Instruction pour votre paiement

A payer avant le 30/01/2025 : 28.66 €

ACP SAINT EXUPERY Bloc I

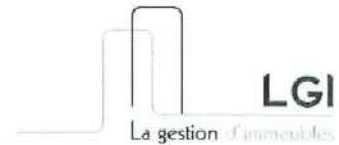
Iban : BE44 0882 1080 5445

Bic : GKCCBEBB

Communication : +++000/0019/63945+++

## Association des Copropriétaires

Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
A 1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIÉ DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23 AVRIL 2025

*Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.*

Le 23 avril 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «SAINT-EXUPERY BLOC I» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'hôtel Marriott sis Avenue des Olympiades 6 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 08/04/2025.

La séance est ouverte à 18h35. M. CIONI représente La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 84 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 156 forment 1.696 / 3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

Le résultat des votes détaillé est repris en annexe du présent procès-verbal.

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés de nommer comme Présidente de séance Mme FALKENBURG.

Votes pour : 1.585 / 1.609 quotités (98,51%).

Votes contre : 24 / 1.609 quotités (1,49%),

Abstentions : 87

#### 2. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 1).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, n'approuve pas les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2021.

Votes pour : 43,5 / 1.641 quotités (2,65%),

Votes contre : 1.597,5 / 1.641 quotités (97,35%).

Abstentions : 55.

### **3. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2022 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 2).**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, n'approuve pas les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2022.

Votes pour : 38,5 / 1.660 quotités (2,32%),  
Votes contre : 1.621,5 / 1.660 quotités (97,68%).  
Abstentions : 36.

### **4. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2024 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 3).**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2024.

Votes pour : 1.405,5 / 1.641 quotités (85,65%).  
Votes contre : 235,5 / 1.641 quotités (14,35%).  
Abstentions : 55.

### **5. Etat des contentieux en cours ;**

#### **5.1. Information à donner concernant le contentieux à l'égard du précédent syndic DUHO.**

Le syndic informe qu'un jugement a condamné le précédent syndic à verser des indemnités d'un montant de 75.000 €, ainsi que les frais de procédure. Toutefois, ce dernier a interjeté appel de cette décision. Il convient donc désormais d'attendre l'arrêt de la cour d'appel. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

#### **5.2. Information à donner concernant les différents contentieux à l'égard des propriétaires présentant des arriérés de charges.**

Le syndic informe qu'un contentieux est actuellement en cours à l'égard de feu PERMENTIER – JOIRIS, car la succession n'est toujours pas finalisée. L'avocat de la copropriété a saisi le tribunal en vue d'accélérer les procédures liées à la succession afin que la copropriété puisse récupérer les sommes dues.  
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

18h57 : Arrivée de DIEP - NGUYEN (19). Les 85 copropriétaires présents et/ou représentés forment 1.715 / 3.000èmes de la copropriété.

### **6. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget (Annexe 4).**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 467.800,00 €.

Votes pour : 1.484,5 / 1.636 quotités (90,74%).  
Votes contre : 151,5 / 1.636 quotités (9,26%).  
Abstentions : 79.

### **7. Décharges à donner**

#### **7.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Votes pour : 1.334 / 1.658 quotités (80,46%).  
Votes contre : 324 / 1.658 quotités (19,54%).  
Abstentions : 57.

19h13 : Arrivée de THANTANAPALLY-PANJALA (19). Les 86 copropriétaires présents et/ou représentés forment 1.734 / 3.000èmes de la copropriété.





**7.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par les syndics.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Votes pour : 1.310 / 1.661 quotités (78,87%).

Votes contre : 351 / 1.661 quotités (21,13%),

Abstentions : 73.

**7.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic DUHO pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, ne donne pas décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Abstention : 74

19h17 : Arrivée de LOMBAERTS (19) représenté par JOSSYYABHATLA. Les 87 copropriétaires présents et/ou représentés forment 1.753 / 3.000èmes de la copropriété.

**7.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Votes pour : 1.362 / 1.696 quotités (80,31%).

Votes contre : 334 / 1.696 quotités (19,69%),

Abstentions : 57.

**8. Nominations statutaires et mandats**

**8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mme MERINO

Votes pour : 1.134 / 1.707 quotités (66,43%).

Votes contre : 573 / 1.707 quotités (33,57%),

Abstentions : 46.

- Assesseur 2 : Mme EEMAN

Votes pour : 1.220 / 1.660 quotités (73,49%).

Votes contre : 440 / 1.660 quotités (26,51%),

Abstentions : 93.

- Assesseur 3 : M. GAUTIER

Votes pour : 1.720 / 1.734 quotités (98,91%).

Votes contre : 19 / 1.734 quotités (1,09%),

Abstentions : 14, RIDGE AVRIL (14).

- Assesseur 4 : M. LERCANGEE

Votes pour : 1.358 / 1.665 quotités (81,56%).

Votes contre : 307 / 1.665 quotités (18,44%),

Abstentions : 88.

**8.2. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du commissaire aux comptes.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne en nommant à cette fonction Mme FALKENBURG.

Abstentions : 291.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

**8.3. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne le(s) Commissaire(s) aux comptes en nommant à cette fonction la société SOCOMFIN.

Votes pour : 1.376 / 1.715 quotités (80,23%).

Votes contre : 339 / 1.715 quotités (19,77%),

Abstentions : 38.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

**8.4. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un copropriétaire comme membre effectif et d'un copropriétaire comme suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne en nommant à cette fonction :

Membre effectif : Mme EEMAN

Votes pour : 1.169 / 1.665 quotités (69,71%).

Votes contre : 508 / 1.665 quotités (30,29%),

Abstentions : 76.

Membre suppléant : Mme FALKENBURG

Votes pour : 1.701 / 1.720 quotités (98,90%).

Votes contre : 19 / 1.720 quotités (1,10%),

Abstentions : 33.

**8.5. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.**

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Abstentions : 38.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)



## 9. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

### Fonds de roulement.

- 9.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 75.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 75.000 €.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 75.000,00 €.

Votes pour : 1.520 / 1.701 quotités (69,71%).

Votes contre : 181 / 1.701 quotités (30,29%),

Abstentions : 52.

### Fonds de réserve (Annexe 5).

- 9.2. La situation du fonds de réserve GENERAL à la date de clôture des comptes est de 178.980,81 €. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 250.000 € via 12 appels mensuels de 20.833,33 €.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 178.980,81 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de constituer un fonds de réserve d'un montant de 250.000,00 € à financer par 12 appels mensuels 20.833,33 € à lancer au premier juillet 2025.

Votes pour : 1.098 / 1.638 quotités (67,03%).

Votes contre : 540 / 1.638 quotités (32,97%),

Abstentions : 96.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

- 9.3. La situation du fonds de réserve PAV I à la date de clôture des comptes est de 9.702,37 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 9.702,37 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de transférer 30.000,00 € du fond de réserve pignon pavillon 1 vers le fond de réserve du pavillon 1.

Abstentions : 24.

- 9.4. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV I à la date de clôture des comptes est de 90.329,14 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Rappel quant à l'utilisation de ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférents au Pavillon I (21.650,49 € restant à rembourser au 30/09/2024 et se terminant le 30/04/2026).

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 90.329,14 €.

Cfr point 9.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de transférer 30.000,00 € du fond de réserve pignon pavillon 1 vers le fond de réserve du pavillon 1.

Abstentions : 24



**9.5.** La situation du fonds de réserve PAV II à la date de clôture des comptes est de 4250 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 4250 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Abstentions : 41.

**9.6.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV II à la date de clôture des comptes est de - 25.709,56 €. Rappel quant aux appels de remboursement de l'emprunt pignon Pav II de 13.693,04 € par an à rembourser jusqu'au 30/04/2026).

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de - 25.709,56 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Votes pour : 539 / 558 quotités (96,59%).

Votes contre : 19 / 558 quotités (3,41%),

Abstentions : 25.

**9.7.** La situation du fonds de réserve PAV III à la date de clôture des comptes est de 30.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 30.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Votes pour : 391 / 434 quotités (90,09%).

Votes contre : 43 / 434 quotités (9,91%),

Abstentions : 19.

**9.8.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV III à la date de clôture des comptes est de 33.347,95 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Rappel quant à l'utilisation de ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférents au Pavillon III (21.650,49 € restant à rembourser au 30/09/2024 et se terminant le 30/04/2026).

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 33.347,95 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

Votes pour : 317 / 400 quotités (79,25%).

Votes contre : 83 / 400 quotités (20,75%),

Abstentions : 53.

## **10. Travaux, contrats, entretiens à prévoir**

### **Bloc**

**10.1.** Information à donner et décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des parkings et des réparations à effectuer dans la galerie des garages pour un budget de ± 800.000 € (Annexe 6).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

**10.2.** Information à donner et décision à prendre quant à la réfection des terrasses pour un budget de ± 3.000.000 € (Annexe 6).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.



- 10.3.** Information à donner et décision à prendre quant à la réfection et l'isolation de la toiture de l'immeuble pour un budget estimatif de  $\pm 250.000$  €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

- 10.4.** Information à donner quant aux moteurs des ascenseurs qui sont vétustes et qui devront être remplacés dans les prochaines années.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

- 10.5.** Information à donner quant à la mise en conformité de l'électricité des parties communes de l'immeuble pour un budget de  $\pm 11.000$  €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

- 10.6.** Information à donner quant au remplacement des colonnes verticales sous les sterfputs des parkings pour un budget de  $\pm 6.000$  €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

- 10.7.** Information à donner quant à l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings.

Il est mis au vote l'activation de la barrière sans attendre l'installation du système de parlophonie. L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte décide d'attendre l'activation du système de parlophonie avant l'activer la barrière.

Votes pour : 486 / 1.487 quotités (32,68%).

Votes contre : 1.001 / 1.487 quotités (67,32%),

Abstentions : 130.

- 10.8.** Information à donner quant à l'installation de caméras dans les parties communes. Rappel de la pénalité administrative votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30/10/2024.

Le syndic informe que les caméras sont actives dans les parties communes de l'immeuble. Il est rappelé la pénalité administrative de 100 € votée lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30/10/2024. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

#### **Pavillon I (N°95)**

- 10.9.** Information à donner et décision à prendre quant au remplacement des décharges privatives des cuisines du Pavillon I (N°95) qui ont été raccordées sur les décharges des appartements voisins à la place d'un raccord sur la décharge commune. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

#### **Pavillon II (N°93)**

- 10.10.** Information à donner quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II (N°93) pour un budget de  $\pm 3.500$  €.

Le syndic informe que cette installation sera réalisée avant les grandes vacances. L'électricien fournira des dates précises qui seront communiquées par le syndic. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.



### **Pavillon III (N°91)**

**10.11.** Information à donner quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III (N°91) pour un budget de  $\pm$  3.500 €.

Le syndic informe que cette installation sera réalisée postérieurement à l'installation de parlophonie du pavillon II. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

**10.12.** Information à donner quant au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III (N°91) à financer par les charges courantes.

Cette installation sera effectuée en même temps que le remplacement du système de parlophonie. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

### **11. Information à donner et décision à prendre quant au régisseur rentré en fonction le 10/06/2024.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de prolonger son CDD pour 1 an.

Votes pour : 916,5 / 1.509 quotités (60,74%).  
Votes contre : 592,5 / 1.509 quotités (39,26%),  
Abstentions : 108.

### **12. Information à donner concernant la mise en vente des conciergeries du Pavillon III (N°91) et Pavillon II (N°93).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.

### **13. Décision à prendre quant à l'inventorisation des vélos dans les parties communes.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés en prend acte et décide de donner la date finale du 31/08/2025 au propriétaire des vélos afin qu'ils les identifient. Passé ce délai, les vélos non-identifiés seront enlevés.

Votes pour : 1.404 / 1.445 quotités (97,16%).  
Votes contre : 41 / 1.445 quotités (2,84%),  
Abstentions : 131.

### **14. Information à donner sur la coupure de chauffage qui sera effectuée en vue de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide que du 11/06 au 18/06, en vue de permettre aux propriétaires qui en ont besoin, un rappel obligatoire sera envoyé concernant les vannes thermostatiques.

### **15. Information à donner concernant le Procès-verbal de la réunion du Conseil de Gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry. Décision à prendre quant à entériner les décisions du Conseil de Gestion. (Annexe 7)**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et se déclare valablement informée.



## 16. A la demande de copropriétaires :

### **16.1. A la demande de Mme DONGMO :** « *Décision à prendre quant à autoriser l'installation d'une borne de recharge dans mon box privatif.* »

Madame DONGMO fait la présentation de son projet d'installation d'une borne de recharge privative. Le syndic informe l'Assemblée Générale de l'obligation légale d'installer des bornes de recharge à la demande de copropriétaires mais rappelle toutefois que de graves infiltrations d'eau sont présentes dans les garages. Au vu du danger que représente cette installation au sein des garages à cause notamment des fortes infiltrations d'eau et que les appartements se situent au-dessus de ces garages, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés en prend acte et décide de refuser l'installation.

Votes pour : 1.497 / 1.521 quotités (98,42%).

Votes contre : 24 / 1.521 quotités (1,57%) - DONGMO.

### **16.2. A la demande de Mme DONGMO :** « *Décision à prendre quant à installer une borne de recharge commune sur les emplacements de parking communs.* »

Cfr point 16.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés en prend acte et décide de ne pas réaliser l'installation.

Votes pour : 1.497 / 1.521 quotités (98,42%).

Votes contre : 24 / 1.521 quotités (1,57%) - DONGMO.

### **16.3. A la demande de Mme Durviaux :** « *Décision à prendre quant à le replantation de sapin au niveau de la terrasse.* »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de procéder à la replantation de sapins au niveau de la terrasse de Mme DURVIAUX.

Votes pour : 882,5 / 1.106,5 quotités (79,76%).

Votes contre : 224 / 1.106,5 quotités (20,24%),

Abstentions : 415.



17. Information à donner sur les réalisations techniques et administratives accomplies à ce jour :

Année	Pav - Bloc	montant	descriptif
2018	Bloc	346 520.51 €	Rénovation des pignons
2018	Pav I (N°95)	34 888.83 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav II (N°93)	13 348.37 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav III (N°91)	46 693.44 €	Mise en conformité ascenseurs
2019	Bloc	10 642.40 €	Installation centrale badge bloc et chaufferie
2019	Bloc	7 925.50 €	Etude rénovation terrasses
2019	Bloc	11 448.00 €	Décoration cabines ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	2 442.24 €	Installation ferme-portes
2019	Pav I (N°95)	4 127.64 €	Remplacement système parlophonie
2019	Pav II (N°93)	13 600.09 €	Installation ferme-portes, extincteurs et boîtes inspection alarme
2019	Pav II (N°93)	18 353.82 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav III (N°91)	4 558.00 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	6 132.12 €	Remplacement boîtes aux lettres
2019	Bloc	4 743.50 €	Travaux de mise en conformité de l'électricité des communs
2019	Bloc	5 258.92 €	Travaux d'étanchéité
2019	Bloc	4 770.00 €	Réparation locale parking
2020	Bloc	19 873.72 €	Travaux étanchéité
2021	Pav I (N°95)	31 589.38 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2021	Bloc	51 556.76 €	Remplacement d'une grande partie des dalles du parking
2021	Bloc	14 999.85 €	Réparation locale du parking
2021	Bloc	26 880.94 €	Travaux de remise en état de terrasses en façade avant
2021	Pav III (N°91)	7 235.56 €	Remplacement d'une porte
2022	Bloc	13 464.12 €	Travaux de désamiantage
2022	Bloc	32 476.28 €	Rénovation des conciergeries
2022-2023	Pav II (N°93)	139 811.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2022-2023	Pav III (N°91)	140 110.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2023	Pav I (N°95)	12 876.52 €	Remplacement du moteur asc pair
2024	Bloc	10 335.00 €	Remplacement portes RF entre caves et garages
2024	Bloc	4 770.00 €	Installation extracteurs d'air en salle des machines ascenseurs
2024	Pav III (N°91)	1 208.40 €	Installation de ferme-portes sur les portes palières
2025	Bloc	12 058.56 €	Installation de caméras dans les parties communes

**18. Décision à prendre quant à la mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (Annexe 8).**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de valider le projet de ROI transmis en annexe de la convocation.

Votes pour : 1.108,5 / 1.132,5 quotités (97,88%).

Votes contre : 24 / 1.132,5 quotités (2,12%),

Abstentions : 389.

**19. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

Votes pour : 1.129,5 / 1.439,5 quotités (97,88%).

Votes contre : 310 / 1.439,5 quotités (2,12%),

Abstentions : 82.

**20. Information à donner sur les contrats actifs au niveau du Complexe Saint-Exupéry.**

VIVAQUA - Eau

ENGIE – Electricité et gaz

TEM – Chauffagiste

SIBELGA – Fourniture de chaleur et cogénération

ASVEDEC – Gestionnaire

MAGONETTE – Jardins

## 21. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Société	Fonction	N° contrat	début	fin	préavis
LGI	syndic	-	02-08-22	AG	3 mois
ASVEDEC	Gestionnaire parc	-	07-02-24	AG	3 mois
Meuwese & Gulbis	Courtier	-	-	-	3 mois
AXA	Responsabilité civile	518 205 694	13-09-21	10-03-25	3 mois
Allianz	Assurance incendie	ZCN566000205	31-12-20	31-12-25	3 mois
Legal Village	Protection juridique	568 290 132	27-09-22	31-12-25	3 mois
De Weghe	Ascenseurs entretien	100-24-08	04-01-21	03-01-25	3 mois
Konhef	Ascenseurs contrôle	9.275.500 (91) - 9.275.502 (93-95)			
Edan Clean	Nettoyage et sortie conteneurs	ED/01102024-0413	01-12-24	-	3 mois
MHD (Ex DMO)	Curage égouts	-	05-03-19	04-03-25	3 mois
Magonette	Jardinier	Devis annuel	-	-	-
Sicli	Entretien extincteurs Pav I et III	22825	21-04-05	20-04-25	3 mois
Dimex	Entretien extincteurs Pav II	43233.001	-	22-08-25	3 mois
Bruxelles Propreté	Conteneurs	17.295	02-04-12	01-04-25	3 mois
Proximus	Internet	102514972382	25-12-21	-	1 mois
Ista	Compteurs et calorimètres				
Engie	Electricité	EAN 541448920701922828 (91 gar)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922811 (91 conc)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922804 (91 asc)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922798 (91 asc)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923368 (93 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923344 (93 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923351 (93 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448965001397228 (91 gar)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920000195749 (95 gar)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923337 (93 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923900 (95 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923924 (95 conc)	01-01-24	30-09-25	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923917 (95 comm)	01-01-24	30-09-25	3 mois

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.



L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21h34.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)


Bruxelles, le 23 avril 2025.



Matthieu GEHOT  
Administrateur délégué



LGI  
La gestion d'immeubles  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140



Nicola CIONI  
Gestionnaire

# St Exupéry Bloc 1

23/04/2025 18:00

## Votes

Q01

Voté le: 23/04/2025 18:39

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.	Pour	15850	98,51%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	240	1,49%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16090	-	
	Abstention	870	-	
	Absent	13040	-	
CONTRE	PHILIPS			
ABSTENTION	GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, SERONT			

Q02

Voté le: 23/04/2025 18:45

2. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 1).	Pour	435	2,65%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	15975	97,35%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	16410	-	
	Abstention	550	-	
	Absent	13040	-	
CONTRE	AFOTA, BERO, BLONDEEL - FALKENBURG, BUDASU - GHERASIM, CEUPPENS, CHENOT, CHETIOUI, DE ROOVER, DE VOCHT, DECOSTER, DEDUSHI - HYSENAJ, DELPORTE, DEMEURE, DONGMO, DROGO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., DUMITRESCU, DURVIAUX - VAN DYCKE, EEMAN, ERRICO, FAACK, FERBERT, FLEURY, FOUBERT, FRANCHOT, GEGVATAJ, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., GREGOIRE, GUZIAK, IPPIA, JAAKKONEN, KAFUTA KONGOLO, KLIMCZAK, KNEIPE, LA ROCCA ET DE LUCA, LADZIAK, LAFONT, LAGRANGE, LEKENS, LERCANGEE, LORENZO, MAJERI OANA, MATHIEU, MAURISSEN - MOYSON, MERALI KAIM, MERINO ALVARO, MIHOV, MOERMAN, MOSSELMANS, OPREA, OUASSAL, PADOVANI, PERIN, PEROMET - BATAILLE YVES & MIREILLE, PHILIPS, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, RASIA DAL POLO, RHLID - BAZI, ROJO JAIME, RUJE, SCHEHLAKOVA, SCHROEDER, SERGEEV - PERCHINA, SERONT, SOENEN, STEENS - VAN DAMME, SZORC, TERRIE, THOMAS, VALIC, VAN DE WIELE, VANCUTSEM, VANMAELE, VERHOEVEN, VISANO-PIRARD, VOINEA, ZGHIBARTA			
ABSTENTION	BALLA - COSTAN, FLAMME, WENGUI			

Q03

Voté le: 23/04/2025 18:47

3. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2022 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 2).	Pour	385	2,32%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	16215	97,68%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	16600	-	
	Abstention	360	-	
	Absent	13040	-	
CONTRE	AFOTA, BERO, BLONDEEL - FALKENBURG, BUDASU - GHERASIM, CEUPPENS, CHENOT, CHETIOUI, DE ROOVER, DE VOCHT, DECOSTER, DEDUSHI - HYSENAJ,			



	DELPORTE, DEMEURE, DONGMO, DROGO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., DUMITRESCU, DURVIAUX - VAN DYCKE, EEMAN, ERRICO, FAACK, FLEURY, FOUBERT, FRANCHOT, GEGVATAJ, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., GREGOIRE, GUZIAK, IPPIA, JAAKKONEN, KAFUTA KONGOLO, KHANDELWAL, KLIMCZAK, KNEIPE, LA ROCCA ET DE LUCA, LADZIAK, LAFONT, LAGRANGE, LEKENS, LERCANGEE, LORENZO, MAJERI OANA, MATHIEU, MAURISSEN - MOYSON, MERALI KAIM, MERINO ALVARO, MIHOV, MOERMAN, MOSSELMANS, OPREA, OUASSAL, PADOVANI, PERIN, PEROMET - BATAILLE YVES & MIREILLE, PHILIPS, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, RASIA DAL POLO, RHLID - BAZI, ROJO JAIME, RUJE, SCHEHLAKOVA, SCHROEDER, SERGEEV - PERCHINA, SERONT, SOENEN, STEENS - VAN DAMME, SZORC, TERRIE, THOMAS, VALIC, VAN DE WIELE, VANCUTSEM, VANMAELE, VERHOEVEN, VISANO-PIRARD, VOINEA, WENGUI, ZGHIBARTA
ABSTENTION	BALLA - COSTAN, FLAMME

## Q04

Voté le: 23/04/2025 18:56

4. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2024 et décision à prendre quant à leur approbation (Annexe 3).	Pour	14055	85,65%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2355	14,35%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16410	-	
	Abstention	550	-	
	Absent	13040	-	
CONTRE	BALLA - COSTAN, CHETIOUI, DONGMO, DURVIAUX - VAN DYCKE, LERCANGEE, MATHIEU, MOERMAN, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, VOINEA, WENGUI			
ABSTENTION	DECOSTER, FOUBERT, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E.			

## Q05

5. Etat des contentieux en cours ; 5.1. Information à donner concernant le contentieux à l'égard du précédent syndic DUHO. 5.2. Information à donner concernant les différents contentieux à l'égard des propriétaires présentant des arriérés de charges.	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

## Q06

Voté le: 23/04/2025 19:09

6. Présentation du budget de l'exercice 2024-2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget (Annexe 4).	Pour	14845	90,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1515	9,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16360	-	
	Abstention	790	-	
	Absent	12850	-	
CONTRE	CHETIOUI, DIEP - NGUYEN, DONGMO, LERCANGEE, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, VOINEA			
ABSTENTION	DECOSTER, FOUBERT, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., PHILIPS			

## Q07.1

Voté le: 23/04/2025 19:13

7.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du	Pour	13340	80,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3240	19,54%	La résolution est acceptée



syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.	Voix exprimées	16580	-
	Abstention	570	-
	Absent	12850	-
CONTRE	BERO, DE VOCHT, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KLIMCZAK, LAFONT, LORENZO, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC, WENGUI		
ABSTENTION	DECOSTER, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., ZGHIBARTA		

## Q07.2

Voté le: 23/04/2025 19:15

7.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par les syndics.	Pour	13100	78,87%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3510	21,13%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16610	-	
	Abstention	730	-	
	Absent	12660	-	
CONTRE	BERO, DE VOCHT, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KHANDLWAL, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SERONT, SZORC, VISANO-PIRARD			
ABSTENTION	FLAMME, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., WENGUI, ZGHIBARTA			

## Q07.3

Voté le: 23/04/2025 19:18

7.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic DUHO pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.	Pour	0	0,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	16790	100,00%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	16790	-	
	Abstention	740	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	AFOTA, BERO, BLONDEEL - FALKENBURG, BUDASU - GHERASIM, CEUPPENS, CHENOT, CHETIOUI, DE ROOVER, DE VOCHT, DECOSTER, DEDUSHI - HYSENAJ, DELPORTE, DEMEURE, DIEP - NGUYEN, DONGMO, DROGO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., DUMITRESCU, DURVIAUX - VAN DYCKE, EEMAN, ERRICO, FAACK, FERBERT, FLEURY, FOUBERT, FRANCHOT, GEGVATAJ, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., GREGOIRE, GUZIAK, HERMANS, IPPIA, JAAKKONEN, KAFUTA KONGOLO, KHANDLWAL, KLIMCZAK, KNEIPE, LA ROCCA ET DE LUCA, LADZIAK, LAFONT, LAGRANGE, LEKENS, LERCANGEE, LORENZO, MAJERI OANA, MATHIEU, MAURISSEN - MOYSON, MERALI KAIM, MERINO ALVARO, MIHOV, MOERMAN, MOSSELMANS, OPREA, OUASSAL, PADOVANI, PERIN, PEROMET - BATAILLE YVES & MIREILLE, PHILIPS, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, RASIA DAL POLO, RHLID - BAZI, ROJO JAIME, RUJE, SCHEHLAKOVA, SCHROEDER, SERGEEV - PERCHINA, SERONT, SOENEN, STEENS - VAN DAMME, SZORC, TERRIE, THOMAS, VALIC, VAN DE WIELE, VANCUTSEM, VANMAELE, VERHOEVEN, VISANO-PIRARD, VOINEA, WENGUI, ZGHIBARTA			
ABSTENTION	BALLA - COSTAN, FLAMME, LOMBAERTS, THANTANAPALLY-PANJALA			

## Q07.4.

Voté le: 23/04/2025 19:20

7.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.	Pour	13620	80,31%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3340	19,69%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16960	-	
	Abstention	570	-	
	Absent	12470	-	

CONTRE	BERO, DE VOCHT, DIEP - NGUYEN, DONGMO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC
ABSTENTION	CHETIOUI, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., VOINEA

**Q08.1**

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

**Q08.1 (copy)**

Voté le: 23/04/2025 19:30

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	Pour	11340	66,43%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5730	33,57%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17070	-	
	Abstention	460	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	BALLA - COSTAN, BERO, BUDASU - GHERASIM, CEUPPENS, DE VOCHT, DUMITRESCU, ERRICO, KLIMCZAK, KNEIPE, LAFONT, LORENZO, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, ROJO JAIME, RUJE, SCHEHLAKOVA, STEENS - VAN DAMME, SZORC, VANCUTSEM, VERHOEVEN, WENGUI, ZGHIBARTA			
ABSTENTION	DELPORTE, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A.			

**Q08.1 (copy) 2**

Voté le: 23/04/2025 19:32

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	Pour	12200	73,49%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4400	26,51%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16600	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	BALLA - COSTAN, BERO, DE VOCHT, ERRICO, KLIMCZAK, LAFONT, LORENZO, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, STEENS - VAN DAMME, SZORC, VANCUTSEM, VERHOEVEN			
ABSTENTION	DELPORTE, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., DUMITRESCU, FLAMME, SERONT			

**Q08.1 (copy) 3**

Voté le: 23/04/2025 19:34

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	Pour	17200	98,91%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	190	1,09%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17390	-	
	Abstention	140	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	OUASSAL			
ABSTENTION	FLAMME			



## Q08.1 (copy) 4

Voté le: 23/04/2025 19:35

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	Pour	13580	81,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3070	18,44%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16650	-	
	Abstention	880	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	BERO, DE VOCHT, ERRICO, KLIMCZAK, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, OUASSAL, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SERGEEV - PERCHINA, SZORC, VALIC			
ABSTENTION	CHETIOUI, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., VERHOEVEN, ZGHIBARTA			

## Q08.1 (copy) 5

8.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

## Q08.2.

Voté le: 23/04/2025 19:38

8.2. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du commissaire aux comptes.	Pour	14620	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	14620	-	
	Abstention	2910	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	BERO, DE VOCHT, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC			

## Q08.3.

Voté le: 23/04/2025 19:39

8.3. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne.	Pour	13760	80,23%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3390	19,77%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17150	-	
	Abstention	380	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	BERO, DE VOCHT, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KHANDLWAL, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC, VERHOEVEN			
ABSTENTION	GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., WENGUI			

## Q08.4.

Voté le: 23/04/2025 19:49

8.4. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un copropriétaire comme membre effectif et d'un copropriétaire comme suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry.	Pour	11690	69,71%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5080	30,29%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16770	-	
	Abstention	760	-	

	Absent	12470	-	
CONTRE	BALLA - COSTAN, BERO, CEUPPENS, DE VOCHT, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, FERBERT, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC, VANCUTSEM, VERHOEVEN, VOINEA			
ABSTENTION	CHENOT, DELPORTE, DUMITRESCU, FAACK			

## Q08.4. (copy)

Voté le: 23/04/2025 19:50

8.4. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un copropriétaire comme membre effectif et d'un copropriétaire comme suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry.	Pour	17010	98,90%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	190	1,10%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17200	-	
	Abstention	330	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	VOINEA			
ABSTENTION	FLAMME, LOMBAERTS			

## Q08.5.

Voté le: 23/04/2025 19:53

8.5. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.	Pour	17150	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17150	-	
	Abstention	380	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	CHETIOUI, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E.			

## Q09.1.

Voté le: 23/04/2025 19:56

9.1. La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 75.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.	Pour	15200	89,36%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1810	10,64%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	17010	-	
	Abstention	520	-	
	Absent	12470	-	
CONTRE	CHETIOUI, DIEP - NGUYEN, DONGMO, KHANDLWAL, LAFONT, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, THANTANAPALLY-PANJALA			
ABSTENTION	FLAMME, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., WENGUI			

## Q09.2.

Voté le: 23/04/2025 20:05

9.2. La situation du fonds de réserve GENERAL à la date de clôture des comptes est de 178.980,81 €. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 250.000 € via 12 appels mensuels de 20.833,33 €.	Pour	10980	67,03%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5400	32,97%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16380	-	
	Abstention	960	-	
	Absent	12660	-	



CONTRE	BERO, CHENOT, CHETIOUI, DE VOCHT, DONGMO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, FAACK, FERBERT, KHANDLWAL, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, STEENS - VAN DAMME, SZORC, WENGUI
ABSTENTION	DECOSTER, FLAMME, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., MATHIEU, MOERMAN

## Q09.3.

Voté le: 23/04/2025 20:08

9.3. La situation du fonds de réserve PAV I à la date de clôture des comptes est de 9.702,37 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.	Pour	6740	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6740	-	
	Abstention	240	-	
	Absent	3020	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	KHANDELWAL			

## Q09.4.

Voté le: 23/04/2025 20:09

9.4. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV I à la date de clôture des comptes est de 90.329,14 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Rappel quant à l'utilisation de ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférents au Pavillon I (21.650,49 € restant à rembourser au 30/09/2024 et se terminant le 30/04/2026).	Pour	6740	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6740	-	
	Abstention	240	-	
	Absent	3020	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	KHANDELWAL			

## Q09.5.

Voté le: 23/04/2025 20:10

La situation du fonds de réserve PAV II à la date de clôture des comptes est de 4250 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.	Pour	5420	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5420	-	
	Abstention	410	-	
	Absent	4170	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	CHETIOUI, KHANDLWAL, WENGUI			

## Q09.6.

Voté le: 23/04/2025 20:12

9.6. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV II à la date de clôture des comptes est de - 25.709,56 €. Rappel quant aux appels de remboursement de l'emprunt pignon Pav II de	Pour	5390	96,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	190	3,41%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5580	-	
	Abstention	250	-	

13.693,04 € par an à rembourser jusqu'au 30/04/2026)	Absent	4170	-
CONTRE	CHETIOUI		
ABSTENTION	FERBERT, KHADELWAL		

## Q09.7.

Voté le: 23/04/2025 20:12

9.7. La situation du fonds de réserve PAV III à la date de clôture des comptes est de 30.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.	Pour	3910	90,09%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	430	9,91%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4340	-	
	Abstention	190	-	
	Absent	5470	-	
CONTRE	DIEP - NGUYEN, DONGMO			
ABSTENTION	GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E.			

## Q09.8.

Voté le: 23/04/2025 20:14

9.8. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV III à la date de clôture des comptes est de 33.347,95 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Rappel quant à l'utilisation de ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférents au Pavillon III (21.650,49 € restant à rembourser au 30/09/2024 et se terminant le 30/04/2026).	Pour	3170	79,25%	Majorité absolue (50% + 1)  
--	------	------	--------	--

## Q10.01

10.1. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des parkings et des réparations à effectuer dans la galerie des garages pour un budget de ± 800.000 € (Annexe 6).	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

## Q10.02

10.2. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection des terrasses pour un budget de ± 3.000.000 € (Annexe 6).	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

## Q10.03

10.3. Information à donner et décision à prendre quant à la réfection et l'isolation de la toiture	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--



de l'immeuble pour un budget  
estimatif de ± 250.000 €.

**Q10.04**

10.4. Information à donner quant  
aux moteurs des ascenseurs qui  
sont vétustes et qui devront être  
remplacés dans les prochaines  
années.

La question n'a pas été soumise au vote.

**Q10.05**

10.5. Information à donner quant à  
la mise en conformité de l'électricité  
des parties communes de  
l'immeuble pour un budget de ±  
11.000 €.

La question n'a pas été soumise au vote.

**Q10.06**

10.6. Information à donner quant au  
remplacement des colonnes  
verticales sous les sterfputs des  
parkings pour un budget de ± 6.000  
€.

La question n'a pas été soumise au vote.

**Q10.07**

Voté le: 23/04/2025 20:31

10.7. Information à donner quant à l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings.	Pour	4860	32,68%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	10010	67,32%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	14870	-	
	Abstention	1300	-	
	Absent	13830	-	
CONTRE	AFOTA, BALLA - COSTAN, BLONDEEL - FALKENBURG, BUDASU - GHERASIM, CEUPPENS, CHETIOUI, DE ROOVER, DECOSTER, DEDUSHI - HYSENAJ, DEMEURE, DONGMO, DROGO, EEMAN, FERBERT, FLEURY, FOUBERT, FRANCHOT, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., GUZIAK, HERMANS, IPPIA, JAAKKONEN, KAFUTA KONGOLO, KNEIPE, LA ROCCA ET DE LUCA, LADZIAK, LAGRANGE, LEKENS, LERCANGEE, MATHIEU, MERALI KAIM, MERINO ALVARO, MOERMAN, OPREA, PERIN, PEROMET - BATAILLE YVES & MIREILLE, RASIA DAL POLO, RHLID - BAZI, RUJE, SCHROEDER, SERGEEV - PERCHINA, SOENEN, TERRIE, VALIC, VAN DE WIELE, VANCUTSEM, VANMAELE, VERHOEVEN, VISANO-PIRARD, VOINEA, ZGHIBARTA			
ABSTENTION	DELPORTE, DIEP - NGUYEN, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., GREGOIRE, MIHOV, PHILIPS			

**Q10.08**

10.8. Information à donner quant à  
l'installation de caméras dans les  
parties communes. Rappel de la  
pénalité administrative votée lors de  
l'Assemblée Générale  
Extraordinaire du 30/10/2024.

La question n'a pas été soumise au vote.

**Q10.09**

10.9. Information à donner et décision à prendre quant au remplacement des décharges privatives des cuisines du Pavillon I (N°95) qui ont été raccordées sur les décharges des appartements voisins à la place d'un raccord sur la décharge commune. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

**Q10.10**

10.10. Information à donner quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II (N°93) pour un budget de ± 3.500 €.	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

**Q10.11**

10.11. Information à donner quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III (N°91) pour un budget de ± 3.500 €.	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

**Q10.12**

10.12. Information à donner quant au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III (N°91) à financer par les charges courantes.	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

**Q11**

Voté le: 23/04/2025 20:41

11. Information à donner et décision à prendre quant au régisseur rentré en fonction le 10/06/2024.	Pour	9165	60,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	5925	39,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	15090	-	
	Abstention	1080	-	
	Absent	13830	-	
CONTRE	BERO, BLONDEEL - FALKENBURG, CHENOT, CHETIOUI, DE ROOVER, DE VOCHT, DELPORTE, ERRICO, FAACK, FERBERT, KAFUTA KONGOLO, KLIMCZAK, LAFONT, LERCANGEE, LORENZO, MATHIEU, MAURISSEN - MOYSON, MOERMAN, MOSSELMANS, OUASSAL, PADOVANI, PEROMET - BATAILLE YVES & MIREILLE, PHILIPS - MERCATORIS, PHILIPS - SCHOONENBURG, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC, VERHOEVEN, WENGUI			
ABSTENTION	DIEP - NGUYEN, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., GREGOIRE, PHILIPS			

**Q12**

12. Information à donner concernant la mise en vente des conciergeries du Pavillon III (N°91) et Pavillon II (N°93).	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

**Q13**

Voté le: 23/04/2025 20:59



13. Décision à prendre quant à l'inventorisation des vélos dans les parties communes.	Pour	14040	97,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	410	2,84%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	14450	-	
	Abstention	1310	-	
	Absent	14240	-	
CONTRE	DE ROOVER, WENGUI			
ABSTENTION	DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., LEKENS, MAJERI OANA, MERINO ALVARO, PHILIPS			

**Q14**

14. Information à donner sur la coupure de chauffage qui sera effectuée en vue de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

**Q15**

15. Information à donner concernant le Procès-verbal de la réunion du Conseil de Gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry. Décision à prendre quant à entériner les décisions du Conseil de Gestion. (Annexe 7)	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

**Q16**

16.1. A la demande de Mme DONGMO : « Décision à prendre quant à autoriser l'installation d'une borne de recharge dans mon box privatif. »	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

**Q16.02**

16.2. A la demande de Mme DONGMO : « Décision à prendre quant à installer une borne de recharge commune sur les emplacements de parking communs. »	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

**Q16.03**

Voté le: 23/04/2025 21:27

16.3. A la demande de Mme Durviaux : « Décision à prendre quant à le replantation de sapin au niveau de la terrasse. »	Pour	8825	79,76%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	2240	20,24%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11065	-	
	Abstention	4150	-	
	Absent	14785	-	
CONTRE	BALLA - COSTAN, CEUPPENS, DIEP - NGUYEN, FERBERT, OUASSAL, PERIN, SERONT, STEENS - VAN DAMME, VAN DE WIELE, VANCUTSEM, VERHOEVEN			

ABSTENTION	BERO, DE ROOVER, DE VOCHT, DONGMO, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, GEGVATAJ, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., KLIMCZAK, LAFONT, LORENZO, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC
------------	--

## Q17

17. Information à donner sur les réalisations techniques et administratives accomplies à ce jour :	La question n'a pas été soumise au vote.
--	--

## Q18

Voté le: 23/04/2025 21:30

18. Décision à prendre quant à la mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (Annexe 8)	Pour	11085	97,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	240	2,12%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11325	-	
	Abstention	3890	-	
	Absent	14785	-	
CONTRE	DONGMO			
ABSTENTION	BERO, CHETIOUI, DE VOCHT, DECOSTER, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, FOUBERT, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, PHILIPS, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SOENEN, SZORC			

## Q19

Voté le: 23/04/2025 21:31

19. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.	Pour	11295	78,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3100	21,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	14395	-	
	Abstention	820	-	
	Absent	14785	-	
CONTRE	BERO, DE VOCHT, DELPORTE, DUFOUR D. ET DEMOULIN-MONNIER A., ERRICO, KLIMCZAK, LAFONT, MAJERI OANA, MAURISSEN - MOYSON, MOSSELMANS, PADOVANI, ROJO JAIME, SCHEHLAKOVA, SZORC			
ABSTENTION	DECOSTER, GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E., PHILIPS, TERRIE			

## Q20

20. Information à donner sur les contrats actifs au niveau du Complexe Saint-Exupéry.	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

## Q21

21. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.	La question n'a pas été soumise au vote.
---	--

## Association des Copropriétaires

Résidence « Saint-Exupéry Bloc I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
1040 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 19 JANVIER 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 19/01/2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Saint-Exupéry Bloc I » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion Simone De Beauvoir.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 04/01/2023.

La séance est ouverte à 18h30. Messieurs Gehot et Scherrens représentent La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 79 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 157 forment 1.611,50/3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme Falkenburg.

#### 2. Rapport de gestion et état des lieux de la reprise de la copropriété par La Gestion d'Immeubles S.A.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée quant au rapport de gestion établi en séance.

#### 3. Examen des comptes tenus par l'ancien syndic DUHO arrêtés au 30 septembre 2021 et du 01/10/2021 au 30/06/2022 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas approuver les comptes tenus par l'ancien syndic arrêtés à la date du 30/06/2022.

Arrivée de M. Budasu et M. Dumitrescu portant le double quorum à 81 copropriétaires présents et/ou représentés formant 1.649,50/3.000èmes.

#### **4. Décision à prendre quant à entériner les différents points listés dans l'annexe 1.**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide ne pas entériner les travaux cités aux points 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.10, 1.11, 1.14 et 1.17 et d'entériner les points 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.12, 1.13, 1.15, 1.16, 1.18.

#### **5. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour introduire une procédure en vue d'engager la responsabilité de DUHO syndic pour la gestion des points qui n'auraient pas été entérinés.**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat au syndic pour introduire une procédure en vue d'engager la responsabilité de DUHO syndic pour la gestion des points qui n'ont pas été entérinés soit les points 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.10, 1.11, 1.14 et 1.17 repris dans l'annexe 1.

#### **6. Décision à prendre quant à payer la facture n°22.112 émise le 14 juin 2022 par la SRL BLANCO ARCHITECTEN, pour un montant de 3.932,50 € en principal (majorée à 4.475,51 € avec les pénalités de retard).**

Il est expressément précisé que ce paiement interviendra sous toutes réserves et sans reconnaissable préjudiciable, dans le seul objectif d'éviter des pénalités de retard supplémentaires ainsi que l'introduction d'une éventuelle procédure par la SRL BLANCO ARCHITECTEN à l'encontre de la copropriété.

Ce paiement ne vaudra ni ratification du mandat donné par l'ancien syndic, DUHO SYNDIC, à BLANCO ARCHITECTEN sans accord préalable de l'assemblée générale, ni décharge donnée à DUHO SYNDIC pour sa gestion, ni acceptation ou ratification de la facture émise.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'honorer cette facture et de reprendre ce montant dans la procédure qui sera lancée à l'encontre de DUHO syndic.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

##### **6.1. Décision à prendre quant à introduire une procédure en vue d'engager la responsabilité de DUHO SYNDIC pour sa gestion, notamment quant au mandat donné à la SRL BLANCO ARCHITECTEN sans accord de l'assemblée générale.**

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter cette proposition et d'introduire une procédure à l'encontre de DUHO syndic pour commande de travaux non urgents et/ou indispensables sans accord de l'Assemblée Générale.

#### **7. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

##### **7.1. Fonds de roulement.**

7.1.1. La situation du fonds de roulement PAV I à la date de clôture des comptes est de 33.627,39€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de créditer le fonds de roulement selon les quotités aux copropriétaires qui sont à jour de leur règlement de charges et/ou provisions.

7.1.2. La situation du fonds de roulement PAV II à la date de clôture des comptes est de 14.818,58€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de créditer le fonds de roulement selon les quotités aux copropriétaires qui sont à jour de leur règlement de charges et/ou provisions.

7.1.3. La situation du fonds de roulement PAV III à la date de clôture des comptes est de 32.216,89€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de créditer le fonds de roulement selon les quotités aux copropriétaires qui sont à jour de leur règlement de charges et/ou provisions.



7.1.4. Après avoir équilibré les différents fonds de roulement pour qu'ils soient identiques entre les différents pavillons, décision à prendre quant à rassembler les différents fonds de roulement afin de fonctionner comme une seule et unique copropriété.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de créer un seul et unique fonds de roulement de 75.000,00€ pour l'immeuble Saint-Exupéry Bloc I. Seuls les copropriétaires qui seraient à jour de leur règlement de charges et/ou provisions et qui seraient créanciers à la suite de ce remaniement des fonds de roulement en un seul fonds de roulement de 75.000,00€ se verront remboursés des soldes en leur faveur.

## **7.2. Fonds de réserve.**

7.2.1. La situation du fonds de réserve PAV I à la date de clôture des comptes est de 30.131,74€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

7.2.2. La situation du fonds de réserve PAV II à la date de clôture des comptes est de 73.976,32€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de prélever le montant du fonds de réserve afin de régler les factures liées aux travaux de décharges réalisés au PAV II sachant que le solde des travaux sera financé par les charges courantes.

7.2.3. La situation du fonds de réserve PAV III à la date de clôture des comptes est de 41.299,95€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de prélever le montant du fonds de réserve afin de régler les factures liées aux travaux de décharges réalisés au PAV III sachant que le solde des travaux sera financé par les charges courantes.

7.2.4. La situation du fonds de réserve GENERAL à la date de clôture des comptes est de 70.982,45€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer une provision de 53.000,00€ liée au Parc Saint-Exupéry par ce fonds de réserve GENERAL.

7.2.5. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV I à la date de clôture des comptes est de 69.411,83€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

7.2.6. La situation du fonds de réserve PIGNON PAV III à la date de clôture des comptes est de 32.326,76€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

## **8. Rappel quant à la ventilation des frais effectuée dans le cadre des travaux de rénovation des pignons et décision à prendre quant à procéder à la rectification de cette ventilation conformément au tableau repris en annexe 3, pour être conforme aux dispositions de l'acte de base.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce

point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Les chiffres précis seront présentés lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

**9. Information à donner concernant la situation financière de l'immeuble et décision à prendre afin de ratifier l'appel de fonds exceptionnel, effectué par La Gestion d'Immeubles S.A en sa qualité de syndic, de 150.000,00€ suite au déficit de trésorerie constaté à la reprise de l'immeuble.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents reçus, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ratifier cet appel de fonds exceptionnel.

**10. Travaux, contrats, entretiens à prévoir**

**10.1. Afin de permettre à Mr Mosselmans de poursuivre sa mission dans le cadre de la gestion du contrôle d'accès et afin de se conformer au RGPD, il est nécessaire d'exiger à chaque copropriétaire et occupant une autorisation écrite lui réservant le droit de disposer de données à caractère personnelle.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de confier cette mission au syndic.

**10.2. A défaut d'acceptation du point 5.1, décision à prendre afin de déléguer cette gestion à une société professionnelle ayant souscrit un engagement visant à respecter les règles relatives au RGPD sans oublier la connexion à distance nécessaire au bon fonctionnement de l'installation revenant à 1.046,88€ par an.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de confier cette mission au syndic.

**10.3. Information à donner concernant les travaux et le calendrier des travaux de remplacement des décharges salles de bains et WC.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des informations transmises en séance. Un planning plus précis sera demandé au plombier.

**10.4. Information à donner concernant la sécurisation de certaines dalles dans l'allée de parking effectuée en urgence et commandé par LGI et décision à prendre quant à la ratification de ce point.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ratifier cette décision.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**10.5. Suite à la visite du syndic en compagnie de l'architecte Fronton, information à donner concernant la sécurisation urgente de certains garde-corps et décision à prendre quant à la ratification de ce point.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ratifier cette décision.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**10.6. Information à donner concernant la sécurisation urgente des dalles de parement effectuée par l'entreprise Acrodimi et commandé par LGI pour un montant total de 8.458,80€.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de ratifier cette décision.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

**10.7. Décision à prendre quant à procéder à l'approbation de la convention de gestion des servitudes Parc/chauffage déjà d'application comme servitudes communes aux 3 blocs. (Annexe 2)**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide d'approuver cette convention de gestion des servitudes Parc/Chauffage.

- 10.8.** Décision à prendre quant à procéder à la mise à jour des statuts hors Règlement d'Ordre Intérieur pour les mettre en conformité avec la loi du 18 juin 2018 et les adapter aux dispositions relatives à la convention de gestion des servitudes Parc/chauffage.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de surseoir au vote de ce point et de demander plusieurs offres à soumettre lors de la prochaine Assemblée Générale statutaire.

## 11. Concierges

- 11.1.** Information à donner au sujet de la fin du contrat de la concierge du PAV III, décision à prendre quant à l'opportunité de restructuration dans l'organisation des concierges au sein des différents pavillons.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée, décide d'étudier le dossier et d'en discuter lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- 11.2.** Décision à prendre quant à la mise à jour des contrats des concierges afin de faire rédiger un avenant au contrat de travail des concierges pour ensuite le proposer à la signature afin d'effectuer une mise à jour pour une meilleure cohérence des services d'entretien et de nettoyage.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

## 12. Procédures

- 12.1.** Information à donner concernant la procédure contre l'ancien syndic dans le cadre de la transmission des documents de reprise de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 12.2.** Information à donner concernant la procédure contre Mme Romanenko dans le cadre de l'occupation de la loge sans titre ni droits depuis la fin de son contrat de travail à durée déterminée en date du 22 octobre 2022.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

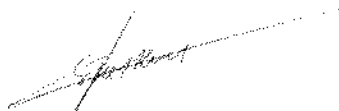
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

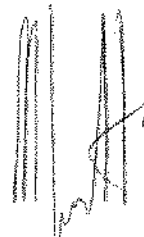
La séance est levée à 22h04.


Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 19/01/2023.

  
.....  
Gestionnaire

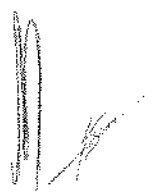
  
.....  
Administrateur Délégué

  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IP1-BIV 504140





- 1.1. Remplacement d'une grande partie des dalles de l'allée de parkings par la société NT Build pour un montant de 51.556,76€. (Annexe A) — *Refus*
- 1.2. Rénovation et traitement de différents bandeaux de terrasses au 95 réalisé par la société NT Build. (Annexe B) — *Refus*
- 1.3. Prélèvement d'indemnités de résiliation de contrat par DUHO syndic de 16.632,06€. (Annexe C) — *Refus*
- 1.4. Double facturation de la mise en conformité du ROI non reçue par les propriétaires par DUHO syndic. (Annexe D) — *Refus*
- 1.5. Travaux de réfection de la conciergerie du 95 réalisée par la société Idehome pour un montant de 10.600,00€. (Annexe E) — *Refus*
- 1.6. Travaux de mise en conformité électrique de la conciergerie du 95 réalisés par la société CK Elec pour un montant de 5.113,44€. (Annexe F) — *accepté*
- 1.7. Mission de l'architecte Fronton dans le cadre d'un ajustement d'offre de NT Build pour un montant de 2.783,00€, Impayée à ce jour. (Annexe G) — *accepté*
- 1.8. Commande de plusieurs articles sur Amazon pour un montant de 71,28€. (Annexe H)
- 1.9. Installation d'un poteau de circulation par l'entreprise SETON pour un montant de 197,84€. (Annexe I) — *accepté*
- 1.10. Surfacturation de DUHO syndic concernant les demandes de notaires. (Annexe J) — *Refus*
- 1.11. Surfacturation de DUHO syndic concernant les frais d'ouverture de dossiers sinistres (400,00€ à récupérer). (Annexe K) — *Refus*
- 1.12. Achat d'une imprimante pour un montant de 119,00€. (Annexe L) — *accepté*
- 1.13. Désherbage des parterres devant le bâtiment par la société Daniel S. pour un montant de 164,56€. (Annexe M) — *accepté*
- 1.14. Fourniture et plantation de plusieurs plantes par la société Daniel S. pour un montant de 1.161,60€. (Annexe N) — *Refus*
- 1.15. Ouverture de la porte menant à la toiture et changement du cylindre par la société Serrurerie George Henri pour un montant de 127,05€. (Annexe O) — *accepté*
- 1.16. Placement et fourniture de plusieurs serrures et cylindres (accès escalier toit et accès séchoir) par la Serrurerie Express pour 768,50€. (Annexe P) — *accepté*
- 1.17. En l'absence de facture d'honoraires du syndic DUHO du 01/01/2022 au 23/06/2022, décision à prendre afin d'entériner ces honoraires et quant à autoriser le syndic à procéder par toute voie de droit si nécessaire en vue de la récupération de toutes les factures. — *Refus*
- 1.18. En l'absence de facture d'honoraires d'avocat dans le cadre du dossier Dewispelaere, décision à prendre afin d'entériner ces honoraires et quant à autoriser le syndic à procéder par toute voie de droit si nécessaire en vue de la récupération de toutes les factures. — *accepté*





## **CONVENTION DE GESTION DES SERVITUDES** **DU COMPLEXE « PARC SAINT-EXUPÉRY »**

### **Préambule – Les servitudes**

Le Complexe immobilier du « Parc Saint-Exupéry » constitue un ensemble urbanistique, sans personnalité juridique propre, constitué de trois blocs (I, II, III) divisés eux-mêmes en pavillons.

Ces trois blocs sont régis respectivement par un acte de base et un règlement de copropriété spécifiques qui prévoient que :

- les dits blocs sont desservis en chauffage central urbain et en distribution d'eau chaude de manière conjointe ;
- la centrale de la chaufferie, établie dans le Bloc I, est commune à titre de servitude perpétuelle et gratuite entre tous les blocs à charge pour ceux-ci d'en assurer l'entretien ;
- les tuyaux de distribution des blocs sont placés, à titre de servitude perpétuelle et gratuite, aux endroits désignés par le promoteur ;
- la cabine à haute tension est commune à titre de servitude perpétuelle et gratuite entre tous les blocs à charge pour ceux-ci d'en assurer l'entretien ;
- les dispositions concernant le parc, qui fait partie de l'ensemble urbanistique, sont stipulées à titre de servitude réciproque à charge et au profit de tous les blocs.

L'ensemble des biens et équipements constitué par le parc, la chaufferie et l'approvisionnement en eau et la cabine à haute tension constitue un ensemble de servitudes réciproques successivement créées par les actes de base des 3 associations de copropriétaires concernées (les trois blocs), auquel s'appliquent les articles 637 et s. du Code civil ainsi que les dispositions prévues par les actes.

Il ne constitue pas une indivision ordinaire au sens des articles 577-2, §§1-8 du Code civil ni une copropriété forcée suivant les articles 577-3 et suivants du Code civil et n'est donc pas soumis au régime de la copropriété.

Les dispositions de gestion relatives à ces servitudes prévues par les actes sont malheureusement lacunaires et ne permettent pas d'assurer une gestion adéquate du système du chauffage, du parc et de la cabine à haute tension.

Les différentes associations des copropriétaires des Blocs souhaitent améliorer la gestion de ces installations par l'adoption d'une convention de gestion actualisée.

### **I.     Objet des diverses servitudes**

#### **1.   Le chauffage central urbain**

Tous les immeubles du complexe « Parc Saint-Exupéry » sont desservis en chauffage central urbain et distribution d'eau chaude par une centrale thermique unique.

Cette centrale a été construite sur le terrain du Bloc I et son emplacement est renseigné sur le plan n° 6-7a, annexe VII n°1 de l'acte de base reçu par le notaire Albert Richir, le 10.12.1964, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques.

Cette centrale fonctionne au profit commun de tous les immeubles (Blocs) à titre de servitude perpétuelle et gratuite et à charge pour ces immeubles d'en assurer l'entretien à frais communs.

Il en est de même pour les tuyaux de distribution et de raccordement de cette centrale aux immeubles des différents blocs, à l'exception des conduites propres à chaque pavillon composant les Blocs.

## **2. Le Parc Saint Exupéry**

Les jardins qui entourent les différents blocs font partie d'un parc unique, dénommé « Parc Saint-Exupéry ». Il est grevé au profit de chaque bloc et à charge de chaque bloc d'une servitude perpétuelle et gratuite permettant à tous les copropriétaires, les occupants et leurs invités de l'utiliser.

Il est destiné au repos et aux jeux éventuels qui pourraient être autorisés ultérieurement.

## **3. La cabine à haute tension**

Tous les immeubles du complexe « Parc Saint-Exupéry » sont desservis par une cabine à haute tension, construite sur le terrain du Bloc I et son emplacement est renseigné sur le plan n° 6-7a, annexe VII n°1 de l'acte de base reçu par le notaire Albert Richir, le 10.12.1964, transcrit au bureau de la conservation des hypothèques

# **II. Administration – gestion des servitudes du « Complexe Saint-Exupéry »**

## **1. Le Conseil de Gestion**

### **a) Composition**

L'administration du « Complexe » et des installations qui en résultent est confiée à un conseil de gestion, représentatif des associations de copropriétaires des 3 blocs.

Il est composé des syndics des associations, un représentant spécifique de chaque bloc, effectif ou suppléant, mandaté à cet effet par chacune des assemblées générales, ainsi que le gestionnaire.

A défaut pour le membre effectif de pouvoir participer à la réunion du Conseil, celui-ci est remplacé par le membre suppléant.

Les syndics des blocs ne peuvent être représentés par un des autres syndics.

Chacun des membres doit avoir le pouvoir de représenter valablement le « Bloc » pour lequel il intervient et à poser les actes relevant de la compétence du Conseil de gestion. Ces pouvoirs leur sont conférés par les assemblées générales des différents Blocs.

Le gestionnaire participe aux réunions du Conseil de gestion avec voix consultative.





### ***b) Organisation et tenue des réunions***

Le Conseil de gestion se réunit, au moins deux fois l'an, durant la *première quinzaine d'octobre* et la *première quinzaine de décembre* notamment pour la présentation des comptes, et chaque fois que l'intérêt l'exige, sur la convocation du gestionnaire.

Celui-ci est également tenu de convoquer le conseil de gestion si les représentants d'un bloc en font la demande.

Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de la réunion et est notifiée par courrier électronique. La convocation est adressée à l'adresse professionnelle du syndic qui la transmet au représentant du bloc. Elle indique le lieu, le jour et l'heure auxquels aura lieu la réunion, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.

Le gestionnaire définit l'ordre du jour. Pour ce faire, le gestionnaire invite, 60 jours avant la réunion projetée, les syndics des associations des copropriétaires des blocs à lui communiquer les sujets qu'ils souhaitent traiter et les inscrit à l'ordre du jour. Ces propositions doivent parvenir au gestionnaire dans les 8 jours de sa demande.

La réunion est présidée par le gestionnaire.

Le Conseil ne délibère valablement que si, au début de la réunion, les représentants de 2 blocs sont présents ou représentés.

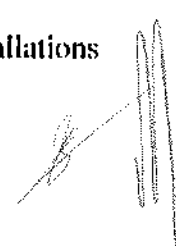
Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième réunion sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés.

### ***c) Délibération***

Le syndic et le représentant de chaque association de copropriétaires disposent, ensemble, d'un pouvoir de vote en fonction de l'importance de l'association au sein du « Parc Saint-Euxupéry », le Bloc 1 représentant 33,92 %, le Bloc 2 représentant 22,62 % et le Bloc 3 représentant 43,86 %.

Les décisions sont adoptées aux majorités suivantes :

- Majorité absolue (51%) :
  - o entretiens des installations ;
  - o Réparations courantes ;
  - o Choix des fournisseurs ;
  - o Désignation d'un expert, d'un architecte, d'un professionnel
  - o Budget, approbation des comptes ;
  - o Election et révocation du gestionnaire ;
  - o Introduction des procédures judiciaires autres que le recouvrement des charges et choix de l'avocat
  - o Toute autre décision qui ne nécessite pas l'unanimité des voix
- Unanimité :
  - o Grosses réparations, travaux de renouvellement et de remplacement des installations
  - o Modification des règles de fonctionnement de la convention



Les votes se font à main levée, à haute voix ou par bulletin écrit suivant ce qu'en décide le conseil.

Les délibérations du Conseil sont consignées dans des procès-verbaux signés par les membres présents. Les procurations éventuelles y sont jointes. Les procès-verbaux sont inscrits dans un registre ad hoc.

Les décisions prises régulièrement, c'est-à-dire par les représentants des différents Blocs, mandatés expressément par les assemblées générales respectives, engagent directement chacune des associations des copropriétaires des « blocs ».

Le procès-verbal des réunions du Conseil de Gestion sont transmises aux copropriétaires des différents Blocs avec les convocations aux assemblées générales des associations des copropriétaires des Blocs.

Les associations de copropriétaires des différents blocs peuvent solliciter l'annulation des délibérations du conseil de gestion, lorsqu'elles sont irrégulières, abusives ou frauduleuses (suivant les critères définis à l'article 577-9, §2 du Code civil et leur application en jurisprudence). L'action doit être introduite dans un délai de 4 mois, à compter de la date à laquelle a eu lieu la réunion du conseil de gestion.

#### *d) Compétences*

Le Conseil de gestion pourvoit à la désignation d'un gestionnaire qui sera chargé de la gestion journalière comme évoqué ci-après. Il remettra au gestionnaire, tous documents ou courriers relatifs à la gestion.

Le Conseil de gestion se réunira à tout le moins une fois l'an pour recevoir le rapport du gestionnaire sur l'exercice écoulé, procéder à l'approbation des comptes du gestionnaire, définir le budget prévisionnel et décider des travaux à mettre en œuvre.

Il procède à la désignation d'un commissaire aux comptes, chargé de vérifier les comptes et de les certifier.

Le Conseil établira aussi le règlement d'ordre intérieur définissant les règles de bon comportement et de vie en commun.

Chacun des membres rendra compte des décisions prises par le Conseil de gestion auprès de son « bloc ».

## **2. Le gestionnaire**

### *a) Choix*

Le gestionnaire du « Complexe » doit être un professionnel de la gestion, personne physique ou morale, dont la responsabilité doit être couverte par une assurance. Il ne peut cependant être le syndic d'une des associations des copropriétaires des « blocs », sauf si aucun candidat ne s'est présenté pour assumer la fonction.

Il est désigné par le Conseil de gestion pour une période de 2 ans, sans que le contrat ne puisse être renouvelé tacitement.

Il pourra être révoqué par décision majoritaire du Conseil de gestion. En cas de révocation anticipée, sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération est due.

Les dispositions régissant les relations entre le gestionnaire et le « Complexe » font l'objet d'un contrat écrit, signé par les membres du Conseil de gestion.

### ***b) Compétence et pouvoirs - Obligations du gestionnaire***

Le gestionnaire assure la gestion journalière. Il administre ainsi le parc, l'installation de chauffage dans toutes ses composantes et la cabine à haute tension en bon professionnel en y consacrant le temps et les soins nécessaires. Il répond comme mandataire des fautes qu'il commet dans sa gestion. Les pouvoirs de gestion journalière comportent à tout le moins :

- (a) Faire procéder, au nom et pour compte des associations, aux travaux ou réparations urgents (travaux qui ne peuvent souffrir aucun retard en regard du confort ou de la destination du bien, ou des engagements pris).
- (b) Pour les travaux non urgents, obtenir et soumettre préalablement au Conseil de gestion des propositions et des devis. Le gestionnaire pourra se faire assister par un expert, dont le choix est déterminé par le Conseil de Gestion, pour l'élaboration des cahiers de charges, des appels d'offres, pour la rédaction des contrats, la surveillance, les agrégations, les réceptions, etc.. tant pour les travaux que pour les fournitures, assurances, services,... Le gestionnaire s'engage à faire bénéficier les associations des meilleures conditions obtenues par ses courtiers, experts, entrepreneurs ou fournisseurs.  
Le gestionnaire se conformera aux instructions reçues du Conseil de gestion suite aux propositions de travail lui ayant été soumises pour autant qu'à la réception de celles-ci l'évolution de la situation ne les aient pas rendues inexécutable ou manifestement contraire à ses intérêts ;
- (c) Souscrire la police d'assurance RC, effectuer en cas de sinistres, les déclarations requises auprès des compagnies d'assurances, signer les quittances ;
- (d) Pour tous les litiges ayant trait à la gestion du « complexe », le gestionnaire fera valoir tous les droits des associations de copropriétaires. L'introduction éventuelle de la procédure judiciaire et le choix du conseil sont soumises à la décision du Comité de gestion.
- (e) Coordonner et surveiller les travaux d'entretien technique non récurrents, les réparations de toute nature et tous autres travaux à charge des associations de copropriétaires.
- (f) Concevoir, proposer le programme, consulter le marché, coordonner et surveiller les travaux de transformation ou de rénovation liés à des aménagements.
- (g) La police et la gestion du parc : il fait respecter le règlement relatif à l'usage et l'entretien du Parc. Il donne les instructions au jardinier qui en assure l'entretien.

Le gestionnaire est par ailleurs tenu de :

- exécuter ou de faire exécuter les décisions adoptées par le Conseil de gestion.
- permettre aux membres du Conseil de gestion d'avoir accès aux documents de gestion et informations du complexe.
- poser les actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- administrer les fonds du complexe, ce qui signifie :
  - ouvrir un compte bancaire au nom du complexe ;

- effectuer tous encaissements et paiements intéressant la gestion des servitudes, visant tant la gestion du « Parc Saint-Exupéry » que de la « Centrale thermique ». A ce titre, il réclame à chaque association des copropriétaires (chacun des « blocs ») le paiement de sa quote-part dans les charges lui incombant et à défaut de paiement, introduit la procédure judiciaire de recouvrement.
- établir annuellement un budget, ainsi les comptes et le bilan. Il doit les transmettre aux membres du conseil de gestion, préalablement à l'organisation des assemblées générales des Blocs ;
- rendre compte annuellement de sa gestion lors de la réunion annuelle et remettre contre décharge à l'expiration de son mandat les fonds détenus pour le compte du complexe ainsi que les documents relatifs à la gestion à son successeur.
- Transmettre aux membres du Conseil de gestion toutes les informations et documents relatifs à la gestion et aux décisions à adopter, avant l'organisation des assemblées générales des différents blocs, afin de permettre aux associations de se déterminer.

Le gestionnaire intervient ainsi en qualité de mandataire des différentes associations de copropriétaires des « blocs » constitutifs du « Complexe immobilier Parc Saint-Exupéry ».

Il représente les associations dans la mesure de ses pouvoirs, soit pour les actes civils et/ou commerciaux liés à la gestion journalière du « Parc Saint Exupéry », soit en justice, en demandant ou en défendant.

### *c) Obligations des associations de copropriétaires*

Les associations s'engagent à couvrir à première demande du gestionnaire les appels de fonds réclamés résultant de la décision du Conseil de gestion ou en cas d'urgence, pour couvrir des frais de même nature.

Les associations sont solidairement tenues au paiement desdites charges.

Toutes les associations doivent effectuer le paiement des charges communes et autres appels de fonds, au gestionnaire endéans les 15 jours de la date d'invitation à payer.

L'association restée en défaut de paiement après le délai de 15 jours, encourt de plein droit et après mise en demeure, une indemnité équivalente à 10% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an.

Les associations restant en défaut de payer, malgré la mise en demeure du régisseur assortie des indemnités mentionnées ci-dessus, peuvent être poursuivies en justice par le gestionnaire, à son initiative, au nom et pour le compte des associations.

Le gestionnaire peut en outre réclamer une somme complémentaire de huit euros au premier rappel, de douze euros au deuxième rappel, de vingt-cinq euros à la mise en demeure. Il est loisible au gestionnaire de souscrire une assurance protection juridique pour s'assurer contre les litiges qui pourraient survenir entre le complexe et les associations et/ou un tiers.

Le gestionnaire, en sa qualité de mandataire, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances du complexe.

A cette fin, le gestionnaire est autorisé pour le recouvrement des charges communes à assigner le ou les associations de copropriétaires défaillantes au paiement des sommes dues. Il fera exécuter les



décisions obtenues par toutes voies d'exécution. A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers. Il pourra réclamer aux autres associations, en proportion de leurs quotes-parts dans le complexe, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.

### **3. Les frais**

#### ***a) Frais liés à la centrale thermique***

Le chauffage central urbain et le service d'eau chaude, s'effectuent en commun avec les autres blocs formant l'ensemble urbanistique.

La participation aux frais et services est obligatoire pour tous les copropriétaires et occupants de tous les blocs du complexe « Parc Saint-Exupéry ».

Les frais de réparation, d'entretien, de renouvellement, relatifs à la centrale de chaufferie ainsi que les appareillages s'y trouvant, tels que les chaudières, les boilers et les brûleurs, mais à l'exclusion des conduites propres à chacun des Pavillons (lesquelles restent parties communes spéciales de chaque pavillon qu'elles desservent) sont répartis entre chaque bloc suivant son importance dans le complexe « Parc Saint-Exupéry », à savoir 33,92 % pour le Bloc 1, 22,62 % pour le Bloc 2 et 43,46 % pour le Bloc 3.

Il appartiendra ensuite à chacun des syndics des associations de copropriétaires des Blocs de répartir ces frais au sein de celles-ci selon les modalités définies aux dispositions statutaires de chacune de ces entités.

#### ***b) Frais liés à la cabine à haute tension***

Cette cabine dessert l'ensemble des blocs du complexe.

Tous les frais d'entretien et de réparation de la cabine sont répartis entre les blocs au prorata de leur importance, à savoir 33,92 % pour le Bloc 1, 22,62 % pour le Bloc 2 et 43,46 % pour le Bloc 3.

Il appartient ensuite à chacun des syndics des associations de copropriétaires de répartir ces frais au sein de celles-ci selon les modalités définies aux dispositions statutaires de chacune de ces entités.

#### ***c) Frais liés au parc***

L'usage du parc est commun aux immeubles qui contribuent à son entretien.

Les frais d'entretien visent toutes les dépenses généralement quelconques relatives aux jardins et au parc en son ensemble, telles que le salaire du gardien et/ou des jardiniers, les frais d'achat des plantes, des fleurs, des ornements, les frais liés à la tonte des pelouses, à la taille des arbres, à l'entretien des plantations etc.

Ces frais comportent aussi les frais d'entretien et éventuellement de réfection des chemins d'accès et des équipements s'y trouvant.

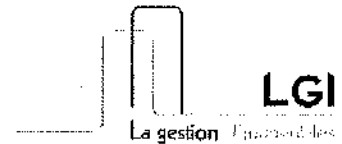
L'entretien du parc ou de la partie exécutée sera à la charge de la copropriété des blocs composant le dit ensemble urbanistique, en proportion de son importance par rapport à l'ensemble du complexe, à savoir 33,92 % pour le Bloc 1, 22,62 % pour le Bloc 2 et 43,46 % pour le Bloc 3.

Il appartiendra ensuite à chacun des syndics desdites associations de copropriétaires de répartir ces frais au sein de celles-ci selon les modalités définies aux dispositions statutaires de chacun des blocs.

A handwritten signature is visible in the bottom right corner, next to a vertical rectangular stamp or seal.

## Association des Copropriétaires

Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
A 1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 14 JUIN 2023

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 14/06/2023, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «Saint-Exupery Bloc I» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'hôtel Marriott.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/05/2023.

La séance est ouverte à 18h18. Messieurs Géhot, Scherrens et Cioni représentent La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 102 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 157 forment 2.000/3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Flamme.

#### 2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2022 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, n'approuve pas les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2022.

296/1.718 quotités pour,

1.422/1.718 quotités contre, ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; CEUPPENS Claire ; CHENOT ; CORTES- DUQUESNE ; DE VOCHT luc ; DELPORTE Naomi ; DROGO Salvatore ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; FERBERT Odette ; FLAMME Frédéric ; LAFONT Sébastien ; LERCANGEE Michael ; LORENZO Valérie ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; SERONT Claude ; BUDASU - GHERASIM ; DE ROOVER Bernard ; FAACK ; LSENS Panya ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MAERTENS Jordan ; MATHIEU Vincent ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; PHILIPS Laetitia ; PHILIPS - MERCATORIS François ; QUINAUX Myriam ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; ROJO JAIME Cédric ;

RUJE Marcel et Mariana ; SICOLI Marta ; SOENEN Sébastien ; VERHOEVEN Liliane ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; MOERMAN Elisabeth ; MOSSELMANS Michel ; SZORC Andrzej ; VANCUTSEM Jeanine ; BERO Karoline ; DI BENEDETTO David ; KLIMCZAK Sabina ; LA ROCCA et DE LUCA ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; DECKERS - HONORE Baudouin ; GARIGLIO ; KAFUTA KONGOLO Alice ; LADZIAK Elisa ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; PADOVANI Dario ; SCHEHLAKOVA ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; PHILIPS Anthony ; RENIER - DELSART Jean ; YAZBECK Sabine ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; MAJERI OANA Cristina ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DE CUYPER Serge ; FOUBERT M-C ; KAYA - TEKE ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; MERALI Kaim ; VANMAELE Didier ; Thantnapally ; WOLFCARIUS André ; CALUWAERTS ; SCHROEDER Martine

119/1.837 quotités abstention, F AFOTA Michel ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; OUSSAL Hicham ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; SALIHOGLU Utku ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E.

### 3. Etat du ou des contentieux en cours ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

- DUHO
- ROMANENKO

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien les procédures.

### 4. Présentation du budget de l'exercice 2022-2023 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 656.450,00€.

1.796/1.834 quotités pour,  
38/1.834 quotités contre, DROGO Salvatore ; FAACK  
3/1.837 quotités abstention, LISENS Panya

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

### 5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis l'Assemblée Générale du 08 mars 2021.

1.807/1.892 quotités pour,  
85/1.892 quotités contre, ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; Thantnapally  
51/1.943 quotités abstention, OUSSAL Hicham ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; CALUWAERTS

5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par les syndics.

1.517/1.870 quotités pour,  
353/1.870 quotités contre, DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; VANMAELE Didier ; DE ROOVER Bernard ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; RASIA DAL POLO ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; SICOLI Marta ; MAERTENS Jordan ; Thantnapally ; HERMANS Patrick ; IPPIA Denis ;



MORISSET ; EEMAN Virginie ; PERIN Juliane ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; KNEIPE ; APOLLONIO Francesco

92/1.962 quotités abstention, CALUWAERTS ; OUSSAL Hicham ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ROJO JAIME Cédric

- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic DUHO pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.

16/1.981 quotités pour,

1965/1.981 quotités contre, DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; FLAMME Frédéric ; GEGVATAJ Dili ; JAAKKONEN Veera ; LERCANGEE Michael ; LORENZO Valérie ; PHILIPS Laetitia ; RUJE Marcel et Mariana ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; TIRELLI Lydia ; VANCUTSEM Jeanine ; VERHOEVEN Liliane ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; F AFOTA Michel ; BALLA - COSTAN ; BERO Karoline ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; BUDASU - GHERASIM ; BUYENS - NAERT ; CEUPPENS Claire ; CHENOT ; DECKERS - HONORE Baudouin ; DELPORTE Naomi ; DROGO Salvatore ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; FAACK ; FLEURY Nicolas ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; KLIMCZAK Sabina ; KNEIPE ; LADZIAK Elisa ; LAGRANGE Suzanne ; LSENS Panya ; MAERTENS Jordan ; MATHIEU Vincent ; MERALI Kaim ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; SALIHOGU Utku ; SCHROEDER Martine ; SOENEN Sébastien ; VAN DE WIELE Michel ; VANMAELE Didier ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; CORTES- DUQUESNE ; DE VOCHT Luc ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; FERBERT Odette ; FRANCHOT ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; LAFONT Sébastien ; LEKENS Jacques ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MORISSET ; MOSSELMANS Michel ; OPREA Georgeta-Madalina ; PERIN Juliane ; PHILIPS - MERCATORIS François ; RASIA DAL POLO ; ROJO JAIME Cédric ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; SZORC Andrzej ; DE CUYPER Serge ; DE ROOVER Bernard ; FOUBERT M-C ; HERMANS Patrick ; KAFUTA KONGOLO Alice ; KAYA - TEKE ; MOERMAN Elisabeth ; PADOVANI Dario ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; YAZBECK Sabine ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DI BENEDETTO David ; EEMAN Virginie ; GARIGLIO ; MAJERI OANA Cristina ; SERONT Claude ;

19/2.000 quotités abstention, OUSSAL Hicham

- 5.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic La Gestion d'Immeubles S.A. pour sa gestion du 18 août 2022 au 30 septembre 2023.

1.909/1.965 quotités pour,

56/1.965 quotités contre, SOENEN Sébastien ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; Thantapanally

35/2.000 quotités abstention, BERO Karoline ; CALUWAERTS

## 6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

### 6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur a : Mme Merino (élue à la majorité requise)

970/1.913 quotités pour,

943/1.913 quotités contre, F AFOTA Michel ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; CEUPPENS Claire ; FLAMME Frédéric ; LAFONT Sébastien ; PHILIPS - MERCATORIS François ; VERHOEVEN Liliane ; LSENS Panya ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MATHIEU Vincent ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; PHILIPS Laetitia ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; ROJO JAIME Cédric ; SERONT Claude ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; DE ROOVER Bernard ; DE VOCHT Luc ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; KAFUTA KONGOLO Alice ; KLIMCZAK Sabina ; LORENZO Valérie ; MOERMAN Elisabeth ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; YAZBECK Sabine ; FOUBERT M-C ; KAYA - TEKE ; MOSSELMANS Michel ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; PADOVANI Dario ; SZORC Andrzej ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DI BENEDETTO David ; GARIGLIO ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; MAJERI OANA Cristina ; RENIER - DELSART Jean ; LA ROCCA et DE LUCA ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; CHENOT ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; PHILIPS Anthony ; SCHEHLAKOVA ; SALIHOGU Utku

87/2.000 quotités abstention, ; BUDASU - GHERASIM ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; RUJE Marcel et Mariana ; OUSSAL Hicham ; ZAMPARUTTI Gaëlle

- Assesseur b : Mme Philips Laetitia (élue à la majorité requise)

1.410/1.929 quotités pour,

519/1.929 quotités contre, ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; TIRELLI Lydia ; FERBERT Odette ; KAFUTA KONGOLO Alice ; TERRIE ; YAZBECK Sabine ; CHENOT ; KAYA - TEKE ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; SOENEN Sébastien ; LA ROCCA et DE LUCA ; CALUWAERTS ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; DROGO Salvatore ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; MORISSET ; DEMEURE Ange ; FLEURY Nicolas ; IPPIA Denis ; HERMANS Patrick ; EEMAN Virginie ; Thantnapally ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; PERIN Julianne

71/2.000 quotités abstention, WOLFCARIUS André ; DECKERS - HONORE Baudouin ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; LSENS Panya

- Assesseur c : Mme Eeman (non-élue car n'atteignant pas la majorité requise)

977/1.962 quotités pour,

985/1.962 quotités contre, BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; FLAMME Frédéric ; LSENS Panya ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; PHILIPS - MERCATORIS François ; SALHOGLU Utku ; BALLA - COSTAN ; BERO Karoline ; DELPORTE Naomi ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; KLIMCZAK Sabina ; LORENZO Valérie ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; VERHOEVEN Liliane ; CEUPPENS Claire ; DE VOCHT Luc ; KAFUTA KONGOLO Alice ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MATHIEU Vincent ; MOSSELMANS Michel ; PHILIPS Laetitia ; SERONT Claude ; SZORC Andrzej ; TERRIE ; YAZBECK Sabine ; KAYA - TEKE ; PADOVANI Dario ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DI BENEDETTO David ; GARIGLIO ; MAJERI OANA Cristina ; MOERMAN Elisabeth ; RENIER - DELSART Jean ; VANCUTSEM Jeanine ; CALUWAERTS ; LAFONT Sébastien ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; MERALI Kaim ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; PHILIPS Anthony ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; SCHEHLAKOVA ; DE ROOVER Bernard ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; FOUBERT M-C ; LADZIAK Elisa ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi

38/2.000 quotités abstention, BUDASU - GHERASIM ; RUJE Marcel et Mariana

- Assesseur d : Mr Flamme (élu à la majorité requise)

1.802/1.894 quotités pour,

92/1.894 quotités contre, SERGEEV - PERCHINA Serguei ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; LA ROCCA et DE LUCA

106/2.000 quotités abstention, RUJE Marcel et Mariana ; WOLFCARIUS André ; BUDASU - GHERASIM ; OUSSAL Hicham ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna

- Assesseur e : Mr Lafont (élu à la majorité requise)

1.618/1.753 quotités pour,

135/1.753 quotités contre, LAGRANGE Suzanne ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; VANMAELE Didier ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; LEKENS Jacques ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; LA ROCCA et DE LUCA

247/2.000 quotités abstention, ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; CALUWAERTS ; LERCANGEE Michael ; MATHIEU Vincent ; MOERMAN Elisabeth ; PHILIPS - MERCATORIS François ; LOMBAERTS Anne-Marie ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; SERONT Claude ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; Thantnapally ; ZAMPARUTTI Gaëlle

- Assesseur f : Mr Drogo (non-élu car n'atteignant pas la majorité requise)

361/1.895 quotités pour,

1.534/1.895 quotités contre, ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; BERO Karoline ; KNEIPE ; LORENZO Valérie ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; RASIA DAL POLO ; SOENEN Sébastien ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; CHENOT ; DE VOCHT Luc ; MORISSET ; MOSSELMANS Michel ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; SCHROEDER Martine ; TERRIE ; TIRELLI Lydia ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; BALLA - COSTAN ; BUDASU - GHERASIM ; DELPORTE Naomi ; FERBERT Odette ; FLAMME Frédéric ; FLEURY Nicolas ; KAFUTA KONGOLO Alice ; KLIMCZAK Sabina ; LSENS Panya ; OUSSAL Hicham ; PADOVANI Dario ; PHILIPS Laetitia ; RUJE Marcel et Mariana ; SZORC Andrzej ; VANMAELE Didier ; YAZBECK Sabine ; APOLLONIO Francesco ; DE ROOVER Bernard ; DI BENEDETTO David ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; GARIGLIO ; IPPIA Denis ; LAFONT Sébastien ; LEKENS Jacques ; LERCANGEE Michael ; MAERTENS Jordan ; PERIN Julianne ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; PHILIPS - MERCATORIS François ; ROJO JAIME Cédric ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; EEMAN Virginie ; FOUBERT M-C ; KAYA - TEKE ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; LAGRANGE Suzanne ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MAJERI OANA Cristina ; MATHIEU Vincent ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; MOERMAN Elisabeth ; RENIER - DELSART Jean ; Thantnapally ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DEMEURE Ange ; HERMANS Patrick ; PHILIPS Anthony ; QUINAUX Myriam ; SCHEHLAKOVA ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; CEUPPENS Claire ; LA ROCCA et DE LUCA ; SERONT Claude ; VERHOEVEN Liliane ; DECKERS - HONORE Baudouin

105/2.000 quotités abstention, DÜZDÜSEN-GÖMÜS Osman ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; WOLFCARIUS André ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; CALUWAERTS ; MERALI Kaim

- Assesseur g : Mr Mosselmans (élu à la majorité requise)

1.426/1.954 quotités pour,

528/1.954 quotités contre, WOLFCARIUS André ; DECKERS - HONORE Baudouin ; GEGVATAJ Dily ; LADZIAK Elisa ; LAGRANGE Suzanne ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; OUSSAL Hicham ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; LEKENS Jacques ; MAERTENS Jordan ; MERALI Kaim ; SICOLI Marta ; TIRELLI Lydia ; VANMAELE Didier ; IPPIA Denis ; VAN DE WIELE Michel ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; EEMAN Virginie ; HERMANS Patrick ; FLEURY Nicolas ; MORISSET ; Thantanapally ; DEMEURE Ange ; LA ROCCA et DE LUCA

46/2.000 quotités abstention, CALUWAERTS ; LSENS Panya ; PERIN Juliane

## 6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne en nommant à cette fonction la société socomfin (élu à la majorité requise).

1.763/1.877 quotités pour,

114/1.877 quotités contre, LA ROCCA et DE LUCA ; VERHOEVEN Liliane ; F AFOTA Michel ; CEUPPENS Claire ; VANCUTSEM Jeanine ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna

123/2.000 quotités abstention, LAFONT Sébastien ; ROJO JAIME Cédric ; FOUBERT M-C ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; DE ROOVER Bernard ; QUINAUX Myriam

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

## 6.3. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme Faikenburg (élue à la majorité requise).

1.313/1.867 quotités pour,

554/1.867 quotités contre, ; BALLA - COSTAN ; FLAMME Frédéric ; MORISSET ; RASIA DAL POLO ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; DEMEURE Ange ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; LORENZO Valérie ; DE VOCHT Luc ; FLEURY Nicolas ; LSENS Panya ; SCHEHLAKOVA ; EEMAN Virginie ; KHANDLWAL Shailesh et Sapna ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; PHILIPS Anthony ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; IPPIA Denis ; MAJERI OANA Cristina ; GARIGLIO ; PERIN Juliane ; RENIER - DELSART Jean ; SZORC Andrzej ; DI BENEDETTO David ; HERMANS Patrick ; MOSSELMANS Michel ; PADOVANI Dario ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A.

133/2.000 quotités abstention, FRANCHOT ; MOERMAN Elisabeth ; OPREA Georgeta-Madalina ; SERONT Claude ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MATHIEU Vincent ; KLIMCZAK Sabina

Mr Mosselmans, (non-élu car n'atteignant pas la majorité requise) :

515/1.894 quotités pour,

1.379/1.894 quotités contre, STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; CEUPPENS Claire ; DELPORTE Naomi ; FLAMME Frédéric ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LA ROCCA et DE LUCA ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; TIRELLI Lydia ; VAN DE WIELE Michel ; ZAMPARUTTI Gaëlle ; BERO Karoline ; CORTES-DUQUESNE ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; FAACK ; FERBERT Odette ; KAFUTA KONGOLO Alice ; KNEIPE ; LSENS Panya ; LORENZO Valérie ; PHILIPS Laetitia ; RUJE Marcel et Mariana ; SOENEN

Sébastien ; TERRIE ; VANMAELE Didier ; VERHOEVEN Liliane ; YAZBECK Sabine ; F AFOTA Michel ; BALLA - COSTAN ; BUDASU - GHERASIM ; CALUWAERTS ; CHENOT ; DE VOCHT Luc ; DROGO Salvatore ; FOUBERT M-C ; KAYA - TEKE ; KLIMCZAK Sabina ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MAERTENS Jordan ; MOERMAN Elisabeth ; OPREA Georgeta-Madalina ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; SALIHOGU Utku ; SCHEHLAKOVA ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; DE CUYPER Serge ; LERCANGEE Michael ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; PHILIPS Anthony ; RENIER - DELSART Jean ; DE ROOVER Bernard ; GARIGLIO ; LAFONT Sébastien ; MAJERI OANA Cristina ; MERALI Kaim ; SERONT Claude ; VANCUTSEM Jeanine ; DI BENEDETTO David ; OUSSAL Hicham ; PADOVANI Dario ; SZORC Andrzej ; Thantanapally ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; MOSSELMANS Michel ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; PHILIPS - MERCATORIS François ; LADZIAK Elisa

106/1.894 quotités abstention, WOLFCARIUS André ; BUYENS - NAERT ; MATHIEU Vincent ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; FRANCHOT

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

#### **6.4. Membre effectif et suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne en nommant à cette fonction :

Mr Mosselmans comme Membre effectif

1.272/1.950. quotités pour,

678/1.950 quotités contre, ; GEGVATAJ Dijl ; LA ROCCA et DE LUCA ; LAGRANGE Suzanne ; MAERTENS Jordan ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; VAN DE WIELE Michel ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; WOLFCARIUS André ; DECKERS - HONORE Baudouin ; DROGO Salvatore ; LEKENS Jacques ; OUSSAL Hicham ; RASIA DAL POLO ; SICOLI Marta ; VANMAELE Didier ; DEMEURE Ange ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; FLEURY Nicolas ; KHANDELWAL Shailesh et Sapna ; LAFONT Sébastien ; MORISSET ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; DE ROOVER Bernard ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; FOUBERT M-C ; IPPIA Denis ; MERALI Kaim ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; HERMANS Patrick ; EEMAN Virginie ; PERIN Juliane ; LADZIAK Elisa

50/2.000 quotités abstention, GUZIAK Mariusz et Alicja ; APOLLONIO Francesco ; LISENS Panya

Mr Lafont comme Suppléant à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés.

#### **6.5. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.**

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

### **7. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

#### **7.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :**

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 225.000,00€. (75.000,00€ de FDRO + 150.000,00€ d'appel exceptionnel).

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 75.000,00€ et de considérer que l'appel exceptionnel de 150.000,00€ est un appel de réajustement de budget pour l'exercice 2022/2023.

1.935/1.981 quotités pour,

46/1.981 quotités contre, STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; PHILIPS Laetita

19/2.000 quotités abstention, CHENOT

#### **7.2.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve PAV I:**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 30.131,74€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.





#### **7.2.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve PAV II :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

#### **7.2.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve PAV III :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

#### **7.2.4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve GENERAL :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 4.518,33€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 60.000,00€ à financer par 12 appels mensuels de 5.000,00€ à lancer au 1<sup>er</sup> juillet 2023.

#### **Travaux à prévoir dans le futur :**

- Rénovation de la toiture. Estimation : ± 300.000,00€.
- Rénovation des parkings/ étanchéité des garages. Estimation : ± 900.000,00€.
- Rénovation des façades et terrasses. Estimation : ± 5.500.000,00€.

#### **7.2.5. Constitution ou augmentation du fonds de réserve PIGNON PAV I :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 50.23,33€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

#### **7.2.6. Constitution ou augmentation du fonds de réserve PIGNON PAV III :**

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 10.153,54€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

8. **Rappel quant à la ventilation des frais effectuée dans le cadre des travaux de rénovation des pignons et décision à prendre quant à procéder à la rectification de cette ventilation conformément au tableau repris en annexe 2, pour être conforme aux dispositions de l'acte de base.**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide rectifier la ventilation conformément au tableau en annexe 2.

1.832/1.924 quotités pour,

92/1.924 quotités contre, ; SICOLI Marta ; OUSSAL Hicham ; DEMEURE Ange ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie

76/2.000 quotités abstention, BUYENS - NAERT ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LEKENS Jacques ; PHILIPS Laetitia

9. **Décision à prendre quant à accorder un défraiement forfaitaire à Mr Mosselmans dans le cadre des différentes missions qu'il pourrait être amené à accomplir pour le compte de la copropriété et détermination du montant. (A ce jour, 200,00€/mois)**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne plus accorder de défraiement à l'avenir.

10. **Décision à prendre quant à accorder un défraiement forfaitaire par membre, par réunion et détermination du montant. (A ce jour, 50,00€/membre/réunion)**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne plus accorder de défraiement à l'avenir.

11. **Information à donner et décision à prendre quant à la prise en charge, par la copropriété, de la facture du Dr. Lafont dans le cadre de la mission qu'il a effectué pour assurer l'intérim de gestion de la copropriété du 24/06/2022 au 15/08/2022.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de prendre en charge la facture du Dr Lafont.

943/1.854 quotités pour,

911/1.854 quotités contre, ; FLAMME Frédéric ; LAGRANGE Suzanne ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; SICOLI Marta ; DÜZDÜSEN- GÜMÜS Osman ; LIENS Panya ; OUSSAL Hicham ; RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia ; STEENS - VAN DAMME Joël & Magali ; VERHOEVEN Liliane ; ZAMPARUTTI Gaëlle ;

BERO Karoline ; DE VOCHT Luc ; DEMEURE Ange ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; FAACK ; LADZIAK Elisa ; MATHIEU Vincent ; PHILIPS Laetitia ; VANMAELE Didier ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; CEUPPENS Claire ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; GUZIAK Mariusz et Alicja ; LEKENS Jacques ; LOMBAERTS Anne-Marie ; LORENZO Valérie ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; MOERMAN Elisabeth ; PHILIPS Anthony ; SCHEHLAKOVA ; SERONT Claude ; TIRELLI Lydia ; DROGO Salvatore ; LERCANGEE Michael ; MAJERI OANA Cristina ; PHILIPS - SCHOONENBURG ; PHILIPS - MERCATORIS François ; RENIER - DELSART Jean ; GARIGLIO ; PADOVANI Dario ; SZORC Andrzej ; DI BENEDETTO David ; MOSSELMANS Michel ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; Thantapanally ; F AFOTA Michel ; KLIMCZAK Sabina

146/2.000 quotités abstention, SCHROEDER Martine ; BALLA - COSTAN ; VANCUTSEM Jeanine ; CALUWAERTS ; BUYENS - NAERT ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALE ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina

## 12. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

- 12.1.** Décision à prendre quant à faire remplacer les luminaires trifonctions défectueux au sein des trois pavillons selon l'inventaire et devis repris en annexe 4. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés. (Répartition par pavillon)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour faire exécuter des travaux de remplacement de luminaires trifonctions pour un montant total ne pouvant excéder 5.125,00 HTVA.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 12.2.** Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété en concertation avec le syndic pour faire procéder à la réparation des 4 avaloirs de sol au niveau de l'entrée du 91 conformément au cahier des charges réalisé par l'architecte FRONTON repris en annexe 5 et aux devis des entreprises consultées. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour juger de l'opportunité d'exécuter les travaux mentionnés au cas par cas.

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 12.3.** Vote de principe quant à l'opportunité d'installation de caméras de surveillance au sein de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas étudier cette proposition.

967/1.957 quotités pour,

990/1.957 quotités contre, ; MERINO ALVARO Maria Del Carmen ; VAZQUEZ GARCIA Eva ; LAGRANGE Suzanne ; VAN DE WIELE Michel ; FAFOTA Michel ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; CALUWAERTS ; DE CUYPER Serge ; DECKERS - HONORE Baudouin ; DEMEURE Ange ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; FERBERT Odette ; LAFONT Sébastien ; OUSSAL Hicham ; TIRELLI Lydia ; VANMAELE Didier ; VERHOEVEN Liliane ; DE ROOVER Bernard ; KAFUTA KONGOLO Alice ; LEKENS Jacques ; MERALI Kaim ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; SALIHOGLU Utku ; SCHROEDER Martine

; SOENEN Sébastien ; APOLLONIO Francesco ; CHENOT ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; FOUBERT M-C ; MORISSET ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; RASIA DAL POLO ; WOLFCARIUS André ; FLEURY Nicolas ; IPPIA Denis ; YAZBECK Sabine ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; KAYA - TEKE ; LA ROCCA et DE LUCA ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; PERIN Juliane ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; EEMAN Virginie ; HERMANS Patrick ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; KHANDELWAL Shailesh et Sapna

43/2.000 quotités abstention, ; BUYENS - NAERT ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina

### 13. Concierges

13.1.1. Au regard du contexte économique général et des difficultés financières de la copropriété, décision à prendre quant à la proposition visant à ne maintenir qu'un seul poste de concierge/régisseur pour l'ensemble du bloc I et l'appel à une société de nettoyage pour accomplir certaines tâches d'entretien régulier. (Annexe 6)

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

1.544/1.677 quotités pour,

133/1.677 quotités contre KAFUTA KONGOLO Alice ; YAZBECK Sabine ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; KAYA - TEKE ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG

323/2.000 quotités abstention, BERO Karoline ; BUYENS - NAERT ; DE VOCHT Luc ; DI BENEDETTO David ; DUMITRESCU Ovidiu et Silvia ; GARIGLIO ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LISENS Panya ; LORENZO Valérie ; MAJERI OANA Cristina ; MAURISSEN - MOYSON Monique ; MOSSELMANS Michel ; PADOVANI Dario ; PHILIPS Anthony ; RENIER - DELSART Jean ; SCHEHLAKOVA ; SZORC Andrzej

13.1.2. Dans le cas où la résolution 13.1.1 est adoptée, décision à prendre afin d'autoriser le syndic à procéder à toutes les formalités administratives et sociales nécessaires à cette fin.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic afin qu'il puisse procéder à toutes les formalités administratives et sociales nécessaires à cette fin.

13.1.3. Dans le cas où la résolution 13.1.1 est adoptée, décision à prendre afin de statuer sur la destination à donner aux locaux communs qui seraient libérés.

- Décision à prendre quant à mettre en location lesdits locaux pour une valeur locative estimée de 600,00€/mois.
- Décision à prendre quant à mettre en vente lesdits locaux pour une valeur de vente estimée à 160.000,00€/loge.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de procéder à la vente des conciergeries du pavillon 2 (N°93) et du pavillon 3 (N°91).

L'Assemblée Générale décide de mettre en location les deux loges le temps que celles-ci soient vendues.

L'Assemblée générale statue sur un montant de vente minimum de 180.000,00€ par conciergerie.

1.649/1.711 quotités pour,

62/1.711 quotités contre GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi

289/2.000 quotités abstention, ; FOUBERT M-C ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; APOLLONIO Francesco ; BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; FRANCHOT ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; OPREA Georgeta-Madalina ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; Thantanapally

13.1.4. Décision à prendre quant au choix des loges qui seraient concernées par la vente ou la location.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de conserver la loge du pavillon 1 (N°95).

1.240/1.776 quotités pour,

536/1.776 quotités contre BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; KAFUTA KONGOLO Alice ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; YAZBECK Sabine ; DEMEURE Ange ; KAYA

- TEKE ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; OPREA Georgeta-Madalina ; RASIA DAL POLO ; SCHROEDER Martine ; FAFOTA Michel ; APOLLONIO Francesco ; MAERTENS Jordan ; SICOLI Marta ; FRANCHOT ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; MORISSET ; PERIN Julianne ; EEMAN Virginie ; FLEURY Nicolas ; IPPIA Denis ; LA ROCCA et DE LUCA ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; HERMANS Patrick ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; BALLA - COSTAN

224/2.000 quotités abstention, FOUBERT M-C ; BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; Thantanapally

#### 13.2. En cas de décision de vente :

13.2.1. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour mandater un géomètre expert en vue de l'établissement d'un rapport précis sur la nouvelle répartition des quotités.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété pour mandater un géomètre expert en vue d'établir un rapport motivé afin de modifier les quotités et mettre à jour les statuts afin de pouvoir procéder à la vente des conciergeries désignées au point 13.1.4.



**14. Information à donner concernant le Procès-verbal de la réunion du Conseil de Gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry. Décision à prendre quant à entériner les décisions du Conseil de Gestion.**

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'entériner les décisions prises par le Conseil de Gestion.

1.385/1.697 quotités pour,

312/1.697 quotités contre, ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; RASIA DAL POLO ; SCHROEDER Martine ; FAFOTA Michel ; APOLLONIO Francesco ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; IPPIA Denis ; MORISSET ; FLEURY Nicolas ; HERMANS Patrick ; DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda ; PERIN Juliane ; EEMAN Virginie ; LA ROCCA et DE LUCA

303/2.000 quotités abstention, TIRELLI Lydia ; FOUBERT M-C ; BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; DEMEURE Ange ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; SICOLI Marta ; VANMAELE Didier ; Thantanapally

**15. Décision à prendre quant à constituer un groupe de travail pour faire valoir les intérêts du Bloc I dans l'étude d'élaboration du nouveau Règlement d'Ordre Intérieur pour le Parc Saint-Exupéry.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de désigner Mme Eeman et Mr Mosselmans comme membres de ce groupe de travail.

**16. Information à donner concernant le départ de l'ancienne concierge Mme Merino après 37ans de services à qui il n'a pas été donné de gratification.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

**17. Information à donner sur les réalisations techniques et administratives accomplies à ce jour :**

- 2018 : Rénovation des pignons pour un montant de 346.520,51€.
- 2019 : Remplacement des boîtes aux lettres du 95 pour un montant de 5.785,02€.
- 2019 : Mise en conformité de l'électricité des communs pour un montant de 4.743,50€.
- 2021 : Remplacement des décharges d'eaux usées du 95 pour un montant de 31.589,38€.
- 2021 : Remplacement d'une grande partie des dalles de l'allée de parkings pour un montant de 51.556,76€.
- 2022 : Désamiantage du bloc pour un montant de 13.464,12€.
- 2022 : Rénovation des conciergeries pour un montant de 32.476,28€.
- 2022-2023 : Remplacement des décharges d'eaux usées du 91 et 93 pour un montant de 280.788,24€.

**18. A la demande de Mme Schroeder :**

Je vous confirme par ailleurs la demande de ma locataire pour le placement d'une antenne parabolique sur le toit de l'immeuble.

Décision à prendre quant à la suite à réserver à cette demande.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accorder ce placement à la condition que l'antenne parabolique soit bien installée contre le mur des séchoirs et non sur l'étanchéité de la toiture.

1.363/1.732 quotités pour,

369/1.732 quotités contre, BLONDEEL Nathalie - FALKENBURG ; OUSSAL Hicham ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; GEGVATAJ Dili ; KAFUTA KONGOLO Alice ; MOERMAN Elisabeth ; LOMBAERTS Anne-Marie ; SERONT Claude ; SOENEN Sébastien ; YAZBECK Sabine ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie ; MERALI Kaim ; CHENOT ; DEMEURE Ange ; KAYA - TEKE ; ASLAN - DEPOTTER C&J ; MAERTENS Jordan ; VERHOEVEN Liliane

268/1.732 quotités abstention, SALIHOGU Utku ; FOUBERT M-C ; BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; FERBERT Odette ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; LISENS Panya ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; Thantanapally

**19. A la demande de Mr Mosselmans :**

- 1) Barrière parking, vu que les autres blocs l'ont installées
- 2) Interdire la commande de travaux ou d'achat pour le bloc par un propriétaire ou une personne du conseil.
- 3) Ou sont partis les archives depuis la construction jusqu'à ce jour au 95, il faudrait un vote pour détruire ce genre de document.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'étudier l'installation de la barrière.

978/1.776 quotités pour,

798/1.776 quotités contre, ; DECKERS - HONORE Baudouin ; DEMEURE Ange ; FOUBERT M-C ; SERGEEV - PERCHINA Serguei ; SOENEN Sébastien ; WOLFCARIUS André

; F AFOTA Michel ; CORTES- DUQUESNE ; DE CUYPER Serge ; DÜZDÜSEN-GÜMÜS Osman ; JAAKKONEN Veera ; KHANDLWAL Shailash et Sapna ; LADZIAK Elisa ; MOERMAN Elisabeth ; OUSSAL Hicham ; SALIHOGLU Utku ; APOLLONIO Francesco ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. ; LOMBAERTS Anne-Marie ; MERALI Kaim ; RASIA DAL POLO ; SERONT Claude ; VANMAELE Didier ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi ; MATHIEU Vincent ; SCHROEDER Martine ; VAN DE WIELE Michel ; FLEURY Nicolas ; FRANCHOT ; HERMANS Patrick ; IPPIA Denis ; MORISSET ; OPREA Georgeta-Madalina ; PERIN Julianne ; DEDUSHI - HYSNAJ Arton et Saranda ; EEMAN Virginie ; LA ROCCA et DE LUCA ; TIRELLI Lydia  
224/2.000 quotités abstention, BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; SICOLI Marta ; Thantanapally

## **20. A la demande de Mr Flamme :**

Les travaux au 91 ont été commencés et réalisés par Mr Naeghels... mais pas dans leur totalité  
Ils ont dû être interrompus car des propriétaires n'avaient pas donné accès à leur appartement (la solution de travailler à l'intérieur de la gaine technique n'avait pas été adoptée)  
Mr Naeghels avait alors justifié garder un acompte de 7.310,85 € car il avait réservé du temps auprès de son équipe pour travailler et qu'il en a été empêché.  
Plus tard, il a été convenu avec Duho que cet acompte serait utilisé par le 95 pour d'autres travaux.  
Sauf qu'aucun transfert d'argent (remboursement du 91 par le 95) n'a jamais eu lieu. Les travaux ont eu lieu au 95 pour un montant dont a été déduit l'acompte du 91 ! J'aimerais donc que l'Assemblée Générale statue sur ce remboursement.

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accéder à la demande de Mr Flamme. Le syndic prélèvera donc au 30/09/2023 un montant de 7.310,85 € du fonds de réserve du pavillon 1 (N°95) pour le rembourser au pavillon 3 (N°91) en vue d'alimenter le fonds de réserve du pavillon 3 afin de rectifier cette erreur.

1.738/1.754 quotités pour,  
16/1.738 quotités contre, DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie

246/1.984 quotités abstention, FOUBERT M-C ; BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; LISENS Panya ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; Thantanapally

## **21. Décision à prendre quant à procéder à la mise à jour des statuts hors Règlement d'Ordre Intérieur pour les mettre en conformité avec la loi du 18 juin 2018 et les adapter aux dispositions relatives à la convention de gestion des servitudes Parc/chauffage approuvé lors de l'AGE du 19 janvier 2023.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

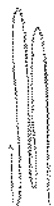
Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de ce point et de le remettre à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

## **22. Décision à prendre quant à approuver un montant de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété afin de pouvoir réaliser des travaux utiles pour la copropriété d'un montant inférieur à 5.000,00 € sans passer par une décision d'Assemblée Générale, sans récurrence par nature de travail.

1.736/1.776 quotités pour,  
40/1.776 quotités contre, VERHOEVEN Liliane ; DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi  
224/2.000 quotités abstention, BUYENS - NAERT ; CALUWAERTS ; DE ROOVER Bernard ; DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES ; GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. ; ILIN - GRUSINA Alexandre & Galina ; LAFONT Sébastien ; PEROMET - BATAILLE Yves & Mireille ; QUINAUX Myriam ; ROJO JAIME Cédric ; Thantanapally



- 23. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

- 24. Décision à prendre sur le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3,89 § 5, 2°.**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic ».

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer ce montant à 5.000,00€ TVA comprise.

- 25. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer le montant des marchés et/ou travaux à partir duquel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges précis (établi par un architecte ou un expert) est requise.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de déterminer le montant des marchés et/ou travaux à partir duquel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges précis (établi par un architecte ou un expert) est requise au montant de 30.000,00€.

- 26. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer une quinzaine pour la période durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires. Proposition pour la deuxième quinzaine du mois d'avril.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer la période de la tenue de ses prochaines Assemblées Générales Ordinaires à la 2ème quinzaine du mois d'avril.

- 27. Information à donner sur les contrats actifs au niveau du Complexe Saint-Exupéry.**

VIVAQUA - Eau  
ENGIE – Electricité et gaz  
TOTAL ENERGIES - Electricité  
TEM – Chauffagiste  
SIBELGA – Fourniture de chaleur et cogénération  
ATELIER GESTION – Syndic  
BX PROPRETE – Conteneurs  
MAGONETTE – Jardins  
Assurance incendie  
Assurance PJ



**28. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

AG – Assurance accident du travail  
MEUWESE&GULBIS - Courtier  
ETHIAS - Assurance incendie  
KONHEF – Organisme de contrôle  
DMO – Entretien égouts  
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic  
PARTENA – Secrétariat social  
DE WEGHE - Ascenseurs  
PROXIMUS - Téléphone  
ISTA – Compteurs et calorimètres  
SICLI – Prévention incendie  
BXL PROPRETE – Evacuation des déchets  
Mme MAL – Concierge  
Mr IVANOVIC – Concierge

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22h47.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

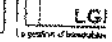
Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 14/06/2023.

Samuel Scherrens  
Gestionnaire

Nicola Cioni  
Gestionnaire

Matthieu Géhot  
Administrateur Délégué

  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140



Ancien					
		91	93	95	Parc
			0,00%		11,85%
TRAVAUX					41 143,39 €
	136.917,22 €	prime	-73.935,30 €	0,00 €	-62.981,92 €
		sous total	90.984,00 €	0,00 €	77.504,89 €
					22.690,99 €
Emprunt Total					0,00 €
	27.990,18 €	Intérêt	15.114,70 €	0,00 €	12.875,48 €
		sous total	177.114,70 €	0,00 €	150.875,48 €
					0,00 €
emprunt déjà payé au 31 mai 2023	-208.316,81 €	déjà payé	-112.491,08 €	0,00 €	-95.825,73 €
					0,00 €
		Solde Emprunt	64.623,62 €	0,00 €	55.049,75 €
					0,00 €

21

Nouveau					
		91	93	95	Parc
		29,38%	29,38%	29,38%	11,85%
345.528,51 €	Travaux	101.807,73 €	101.807,73 €	101.807,73 €	41.097,93 €
155.340,62 €	prime	-45.639,07 €	-45.639,07 €	-45.639,07 €	-18.423,40 €
	sous total	147.446,80 €	147.446,80 €	147.446,80 €	22.673,93 €
					0,00 €
27.990,18 €	intérêt	9.330,06 €	9.330,06 €	9.330,06 €	0,00 €
	sous total	109.330,06 €	109.330,06 €	109.330,06 €	0,00 €
-208.316,81 €	sur plus	-69.438,94 €	-69.438,94 €	-69.438,94 €	0,00 €

37

réajusté jusqu'au 31/5/23				
	91	98	95	Perc
	29,38%	29,38%	29,38%	11,86%
travaux	-63.111,58 €	101.807,73 €	-98.879,09 €	-17,06 €
prime	-28.296,23 €	-45.639,07 €	17.342,85 €	0,00 €
sous total	-91.407,81 €	56.168,66 €	-81.536,24 €	-17,06 €

27.990,18 €				0,00 €
Intérêt	-5.784,64 €	9.330,05 €	-3.545,42 €	0,00 €
sous total	-67.784,54 €	109.330,06 €	-41.545,42 €	0,00 €

191.179,89 €	-43.052,14 €	69.438,94 €	-26.386,79 €	0,00 €
--------------	--------------	-------------	--------------	--------

Solde emprunt à partir du 01/06/2023	89.891,12 €	89.891,12 €	89.891,12 €	0,00 €
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------	--------

Solde TOTAL				
-------------	--	--	--	--

#### EN RESUME

Passer les écritures suivantes :

1. pour les travaux :

le bloc 91 doit avoir une augmentation de fdrs de 63.111,58 €

le bloc 98 doit avoir une diminution de fdrs de 101.807,73 €

le bloc 95 doit avoir une augmentation de fdrs de 98.879,09 €

2. pour les primes :

le bloc 91 doit avoir une diminution de fdrs de 28.296,23 €

le bloc 98 doit avoir une augmentation de fdrs de 45.639,07 €

le bloc 95 doit avoir une diminution de fdrs de 17.342,85 €

3. Pour l'emprunt :

le bloc 91 doit récupérer 43.052,14 €

le bloc 98 doit payer aux autres bloc 69.438,94 €

le bloc 95 doit récupérer 26.386,79 €

4. à partir de fin juin chaque bloc paie 1/3 de l'emprunt

5. Le perc doit toujours 22.690,99 € jusqu'à ce que Pieltain envoie la preuve de paiement

	bloc1	perc	Pav1&3
	100,00%	11,86%	100,00%
travaux	346.520,51 €	41.114,39 €	
prime	155.340,62 €		136.917,22 €

travaux	346.520,51 €	191.179,89 €	Perc	49.520,51 €
prime	155.340,62 €			
Intérêt	27.990,18 €	327.990,18 €	91	54,00%
			95	46,00%

prime isolation du FDRS		
136.917,22 €		
91	95	93
54%	46%	
73.935,30 €	62.981,92 €	
45.639,07 €	45.639,07 €	45.639,07 €
93 doit recevoir		
28.296,22 €	17.342,85 €	

2.3

2.4

## Association des Copropriétaires

Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
A 1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 03 JUIN 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 03 juin 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'hôtel Marriott sis Avenue des Olympiades 6 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 17/05/2024.

La séance est ouverte à 18h45. Messieurs GEHOT et CIONI représentent La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 85 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 156 forment 1.708 / 3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, de nommer comme Président de séance M. FLAMME.

Abstentions : 19

LE THI TIEN Dang

#### 2. Présentation à 18h de l'architecte VAN HERSTRAETEN du bureau d'architectes FRONTON concernant la réfection des terrasses, la réfection de l'étanchéité des parkings et galerie des garages, ainsi que l'étude réalisée quant au phasage de ces travaux (Annexe 1).

L'architecte fait la présentation de son appel d'offre concernant la réfection des terrasses, de l'étanchéité des parkings et galerie des garages.

Le budget prévisionnel pour la réfection des terrasses est de ± 3.000.000 €.

Le budget prévisionnel pour la réfection de l'étanchéité des parkings et pour les réparations dans la galerie des garages est de ± 800.000 €.

Le budget prévisionnel pour la réfection de la toiture est de ± 250.000 €.

L'accent est mis sur l'importance de ces travaux et sur leur caractère urgent. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.



### 3. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2021.

Votes pour : 103 / 1.627 (6,3 %)

Votes contre : 1.524 / 1.627 (93,7 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT luc (MOSELMANS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAFUTA KONGOLO Alice // KAYA - TEKE // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMANS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina

Abstentions : 81

BUDASU - GHERASIM // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // SERGEEV - PERCHINA Serguei // VALIC Ziga

### 4. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2022.

Votes pour : 38 / 1.670 (2,3 %)

Votes contre : 1.632 / 1.670 (97,7 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT luc (MOSELMANS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMANS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMANS Michel // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // OUASSAL Hicham // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // PERIN Julianne (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Jool & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // THOMAS Alexandre // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANCUTSEM Jeanine // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Lillane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 38

KAYA - TEKE // VALIC Ziga

### 5. Information à donner quant à l'écriture de correction de l'imputation des différentes écritures liées aux travaux d'isolation des pignons.

Le syndic informe quant à l'écriture réalisée en vue de corriger l'imputation des différentes écritures liées aux travaux d'isolation des pignons. Le syndic informe également ne pas avoir pu régulariser le montant dû par le Parc car il ne dispose pas des extraits bancaires liés au remboursement effectué. Il n'est donc pas possible d'attester que le remboursement a été effectué par le Parc ou non. Cette régularisation devra donc être effectuée dans un second temps.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.



## 6. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2023 sous réserve que :

- Le transfert voté au point 20 de l'AGO du 29/06/2023 ait bien été effectué.
- Une régularisation de la consommation de la porte de garage soit réalisée pour 2022-2023.
- Les points soulevés par Mme FALKENBURG dans son rapport ait bien été corrigés.

Votes pour : 1.546 / 1.646 (93,9 %)

Votes contre : 100 / 1.646 (6,1 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // GODOCHIAN Serkis // LE THI TIEN Dang // THOMAS Alexandre

Abstentions : 62

DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // FERBERT Odette // HOANG Thi Hao

## 7. Etat des contentieux en cours ;

### 7.1. Information à donner concernant le contentieux à l'égard du précédent syndic DUHO.

Le syndic informe que les avocats ont échangés toutes leurs conclusions et que l'audience aura lieu le 06/06/2024. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

### 7.2. Information à donner concernant le contentieux à l'égard de la concierge qui s'occupait de l'entretien du Pavillon III (N°91) Mme ROMANENKO.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que ce dossier est en suspens car Mme ROMANENKO n'a pas de domicile ni de travail déclaré à l'heure actuelle.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

### 7.3. Information à donner concernant les différents contentieux à l'égard des propriétaires présentant des arriérés de charges.

Le syndic informe l'Assemblée Générale quant aux dossiers contentieux liés aux propriétaires présentant des arriérés de charges.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

## 8. Présentation du budget de l'exercice 2023-2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 532.150 €.

Le syndic informe que les provisions de charges appelées jusqu'au mois de juin 2024 est de 492.336,27 € et qu'il ne reste donc plus qu'à appeler 39.813,73 € pour l'exercice 2023-2024. L'Assemblée Générale décide d'appeler ce montant en un appel unique à lancer au premier juillet 2024.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

Votes pour : 1.629 / 1.667 (97,7 %)

Votes contre : 38 / 1.667 (2,3 %)

GLINE Alain // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 41

DONGMO Ursula // MAERTENS Jordan

## 9. Décharges à donner

### 9.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.452 / 1.514 (95,9 %)

Votes contre : 62 / 1.514 (4,1 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 194

GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VALIC Ziga // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

### 9.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par les syndics.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.382 / 1.420 (97,3 %)

Votes contre : 38 / 1.420 (2,7 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 288

DE VOCHT Luc (MOSELMAINS Michel) // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMAINS Michel) // GARIGLIO (MOSELMAINS Michel) // HOANG Thi Hao // LORENZO Valérie (MOSELMAINS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMAINS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMAINS Michel) // MOSELMAINS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMAINS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMAINS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMAINS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMAINS Michel)

### 9.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic DUHO pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, ne donne pas décharge au syndic pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.

Votes pour : 60 / 1.689 (3,6 %)

Votes contre : 1.629 / 1.689 (96,4 %)

AFOTA Michel // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT Luc (MOSELMAINS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMAINS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMAINS Michel) // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KAYA - TEKE // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMAINS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina (MOSELMAINS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMAINS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMAINS Michel // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // OUASSAL Hicham // PADOVANI Dario (MOSELMAINS Michel) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMAINS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMAINS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSELMAINS Michel) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Josl & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // THOMAS Alexandre // TIRELLI Lydia // VALIC Ziga // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 19

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi



**9.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.643 / 1.686 (97,4 %)

Votes contre : 43 / 1.686 (2,6 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula

Abstentions : 22

FERBERT Odette

**10. Nominations statutaires et mandats**

**10.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : M. MOSSELMANS

Votes pour : 932 / 1.406 (66,3 %)

Votes contre : 474 / 1.406 (33,7 %)

BOHET Jean-François // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Artion et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // MAERTENS Jordan // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // OUASSAL Hicham // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SCHROEDER Martine // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 302

DE VOCHT Luc (MOSSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel)

- Assesseur 2 : Mme EEMAN

Votes pour : 1.134 / 1.567 (72,4 %)

Votes contre : 433 / 1.567 (27,6 %)

BALLA - COSTAN // DE VOCHT Luc (MOSSELMANS Michel) // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // FLAMME Frédéric // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // KAYA - TEKE // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel) // SZORC Andrzej // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 141

DE ROOVER Bernard // DELPORTE Naomi // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // GLINE Alain // KLIMCZAK Sabina // LE THI TIEN Dang

- Assesseur 3 : M. FLAMME

Votes pour : 1.226 / 1.627 (75,4 %)

Votes contre : 401 / 1.627 (24,6 %)

DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Artion et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // RUJE Marcel et Mariana // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 81

DONGMO Ursula // GLINE Alain // KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang

- Assesseur 4 : Mme MERINO

Votes pour : 1.132 / 1.365 (82,9 %)

Votes contre : 233 / 1.365 (17,1 %)

BALLA - COSTAN // CEUPPENS Claire // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS Frannois (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RUJE Marcel et Mariana // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 343

DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GLINE Alain // KLIMCZAK Sabina // LE THI TIEN Dang // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel)

- Assesseur 5 : Mme DELPORTE

Votes pour : 972 / 1.384 (70,2 %)

Votes contre : 412 / 1.384 (29,8 %)

CEUPPENS Claire // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // RUJE Marcel et Mariana // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 324

DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DELPORTE Naomi // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GLINE Alain // LE THI TIEN Dang // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel)

## 10.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne le Commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne en nommant à cette fonction la société SOCOMFIN.

Votes pour : 1.221 / 1.324 (92,2 %)

Votes contre : 103 / 1.324 (7,8 %)

BOHET Jean-François // CEUPPENS Claire // DONGMO Ursula // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 384

CORTES- DUQUESNE // DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOERMAN Elisabeth // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VISANO-PIRARD

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

## 10.3. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du commissaire aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme FALKENBURG.

Abstentions : 157

DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // GLINE Alain // GUZIAK Mariusz et Alicja // LADZIAK Elisa // LE THI TIEN Dang // VERHOEVEN Lilliane // VISANO-PIRARD

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.



- 10.4.** Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un copropriétaire comme membre effectif et d'un copropriétaire comme suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne en nommant à cette fonction :

M. MOSSELMANS en tant que Membre effectif.

Mme EEMAN en tant que Suppléante.

- 10.5.** Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à la majorité requise le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Votes pour : 1.441 / 1.465 (98,4 %)

Votes contre : 24 / 1.465 (1,6 %)

DONGMO Ursula

Abstentions : 243

DE VOCHT luc (MOSSELMANS Michel) // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel)

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## **11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

- 11.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 75.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 75.000 €.

Conformément aux décisions antérieures, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 75.000 €.

Abstentions : 24

DONGMO Ursula

- 11.2.** La situation du fonds de réserve PAV I à la date de clôture des comptes est de 22.820.89 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 22.820.89 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de maintenir le fonds de réserve PAV I à son montant actuel de 22.820,89 €.

Abstentions : 188

GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel) // SCHROEDER Martine // VAN DE WIELE Michel

**11.3.** La situation du fonds de réserve PAV II à la date de clôture des comptes est de 0 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de maintenir le fonds de réserve PAV II à son montant actuel de 0 €.

Abstentions : 69

FERBERT Odette // JAAKKONEN Veera // KHANDELWAL Shallesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

**11.4.** La situation du fonds de réserve PAV III à la date de clôture des comptes est de 0 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 30.000 € à financer par une écriture prélevant cette somme depuis le fonds de réserve Pignon PAV III.

Abstentions : 25

MOSELMAINS Michel // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // TERRIE

**11.5.** La situation du fonds de réserve GENERAL à la date de clôture des comptes est de 52.385,86 €. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 200.000 € via 12 appels mensuels de 16.666,67 €.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 52.385,86 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 200.000 € à financer par 12 appels mensuels de 16.666,67 € à lancer au premier juillet 2024.

Votes pour : 1.627 / 1.670 (97,4 %)

Votes contre : 43 / 1.670 (2,6 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula

Abstentions : 38

KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

**11.6.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV I à la date de clôture des comptes est de 93.738,57 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon I.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 93.738,57 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de réserve PIGNON PAV I à son montant actuel de 93.738,57 € et d'utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon I.



- 11.7.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV II à la date de clôture des comptes est de - **34.296,71 €**. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 34.296,71 € via 12 appels mensuels de 2.858.06 €.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de - **34.296,71 €**.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 34.296,71 € à financer par 12 appels mensuels de 2.858,06 € à lancer au premier juillet 2024 afin de remettre ce fonds de réserve à zéro.

- 11.8.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV III à la date de clôture des comptes est de 66.757,39 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon III.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 66.757,39 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de diminuer le montant du fonds de réserve PIGNON PAV III de 30.000 € afin d'augmenter le fonds de réserve PAV III et d'utiliser le fonds de réserve PIGNON PAV III pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon III.

## **12. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

### **Bloc**

- 12.1.** Information à donner quant à la réfection de l'étanchéité des parkings et des réparations à effectuer dans la galerie des garages pour un budget de ± 800.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Il est demandé à l'architecte FRONTON de s'occuper des remises en état des poutres dont l'intervention s'avère urgente et de se renseigner quant aux morceaux de pierres qui tombent depuis les aérations.

- 12.2.** Information à donner quant à la réfection des terrasses pour un budget de ± 3.000.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 12.3.** Information à donner quant à la réfection et l'isolation de la toiture de l'immeuble pour un budget estimatif de ± 250.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés se déclare valablement informée.

- 12.4.** Décision à prendre quant à la mise en conformité de l'électricité des parties communes de l'immeuble pour un budget de ± 11.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder aux travaux de mise en conformité de l'électricité des parties communes pour un montant ne pouvant excéder 11.000 €. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.503 / 1.586 (94,8 %)

Votes contre : 83 / 1.586 (5,2 %)

DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 122

BALLA - COSTAN // FAACK // FERBERT Odette // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE

- 12.5.** Décision à prendre quant au remplacement des colonnes verticales sous les sterfputs des parkings pour un budget de ± 6.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder aux travaux de remplacement des colonnes verticales sous les sterfputs des parkings. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.444 / 1.594 (90,6 %)

Votes contre : 150 / 1.594 (9,4 %)

AFOTA Michel // DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 114

BOHET Jean-François // DE ROOVER Bernard // DEMEURE Ange // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE

- 12.6.** Décision à prendre quant à la réduction de l'ampérage de l'électricité des garages.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de ne pas modifier l'ampérage de l'électricité des garages.

Votes pour : 567 / 1.453 (39 %)

Votes contre : 886 / 1.453 (61 %)

CHENOT // DE ROOVER Bernard // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FAACK // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FRANCHOT // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailish et Sapna // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // PERIN Juliana (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Joël & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 255

BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // DEMEURE Ange // DONGMO Ursula // FERBERT Odette // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // PHILIPS Laetitia // VALIC Ziga // VANCUTSEM Jeanine // VISANO-PIRARD

- 12.7.** Décision à prendre quant au remplacement des portes donnant accès aux garages depuis les caves pour un budget de ± 8.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement des portes donnant accès aux garages depuis les caves. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.138 / 1.585 (71,8 %)

Votes contre : 447 / 1.585 (28,2 %)

AFOTA Michel // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DEMEURE Ange // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailish et Sapna // LE THI TIEN Dang // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 123

BOHET Jean-François // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // GLINE Alain // GUZIAK Mariusz et Alicja // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LEKENS Jacques



- 12.8.** Décision à prendre quant à l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mandater le syndic pour effectuer une étude de l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings. Le syndic convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire afin de voter sur ce point.

- 12.9.** Décision à prendre quant à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

- 12.10.** Décision à prendre quant à l'installation d'extracteurs d'air dans les salles des machines des ascenseurs afin d'éviter une surchauffe des moteurs pour un budget de  $\pm 3.000$  €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder à l'installation d'extracteurs d'air dans les salles des machines des ascenseurs afin d'éviter une surchauffe des moteurs. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.535 / 1.597 (96,1 %)

Votes contre : 62 / 1.597 (3,9 %)

DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 111

AFOTA Michel // BOHET Jean-François // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE

- 12.11.** Décision à prendre quant à l'installation de caméras dans les parties communes. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mandater le syndic pour effectuer une étude de l'installation de caméras dans les parties communes de l'immeuble. Le syndic convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire afin de voter sur ce point.

- 12.12.** **A la demande de M. MOSSELMANS :** « Décision à prendre quant aux descentes d'eau des terrasses. »

Le syndic informe l'Assemblée Générale que l'architecte FRONTON a déjà demandé des offres à des entrepreneurs afin de réaliser des réparations ponctuelles. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## Pavillon I (N°95)

- 12.13.** Décision à prendre quant au remplacement des décharges privatives des cuisines du Pavillon I (N°95) qui ont été raccordées sur les décharges des appartements voisins à la place d'un raccord sur la décharge commune. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du raccord des décharges privatives des cuisines du Pavillon I. L'Assemblée Générale décide de mandater le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV I.

Votes pour : 625 / 706 (88,5 %)

Votes contre : 81 / 706 (11,5 %)

FRANCHOT // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // LERCANGEE Michael // SERGEEV - PERCHINA Serguei

Abstentions : 35

BOHET Jean-François // HOANG Thi Hao

- 12.14.** Information à donner sur le remplacement en urgence du moteur de l'ascenseur pair du Pavillon I (N°95) pour un montant de 12.876,52 € TVAC 6%. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représenté, se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV I.

## Pavillon II (N°93)

- 12.15.** Décision à prendre quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II (N°93) pour un budget de ± 3.500 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 368 / 510 (72,2 %)

Votes contre : 142 / 510 (27,8 %)

CHENOT // FERBERT Odette // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // OUASSAL Hicham // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 38

GLINE Alain // KAYA - TEKE



**12.16.A.** Décision à prendre quant à faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon II (N°93) installées par la société ELEA. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon II via la société DR VERTICAL.

Votes pour : 333 / 491 (67,8 %)  
Votes contre : 158 / 491 (32,2 %)

DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurlië // KHANDLWAL Shaillesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // OUASSAL Hicham // SCHROEDER Martine // TIRELLI Lydia // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 57

GLINE Alain // JAAKKONEN Veera // KAYA - TEKE

### **Pavillon III (N°91)**

**12.16.B.** Décision à prendre quant à faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon III (N°91) installées par la société ELEA. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon III via la société DR VERTICAL.

Votes pour : 237 / 351 (67,5 %)  
Votes contre : 114 / 351 (32,5 %)

CEUPPENS Claire // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VERHOEVEN Liliane

Abstentions : 68

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE // VANCUTSEM Jeanine

**12.17.** Décision à prendre quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III (N°91) pour un budget de ± 3.500 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 222 / 319 (69,6 %)  
Votes contre : 97 / 319 (30,4 %)

GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VERHOEVEN Liliane

Abstentions : 100

CORTES- DUQUESNE // DONGMO Ursula // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // STEENS - VAN DAMME Josl & Magali // TERRIE

- 12.18.** Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III (N°91) à financer par les charges courantes. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III en installant le même modèle qu'au Pavillon I et II.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 270 / 370 (73 %)

Votes contre : 100 / 370 (27 %)

DONGMO Ursula // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth)

Abstentions : 49

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE

- 12.19.** **A la demande de M. FLAMME :** « *Décision à prendre quant à l'installation de ferme-portes au Pavillon III (N°91) (sécurité-pompier).* »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder à l'installation de ferme-portes au Pavillon III. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 273 / 370 (73,8 %)

Votes contre : 97 / 370 (26,2 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG)

Abstentions : 49

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE

- 13. Information à donner concernant la mise en vente des conciergeries du Pavillon III (N°91) et Pavillon II (N°93).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 14. Information à donner sur la coupure de chauffage qui sera effectuée en vue de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.



**15. Information à donner concernant le Procès-verbal de la réunion du Conseil de Gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry. Décision à prendre quant à entériner les décisions du Conseil de Gestion. (Annexe 18)**

Après en avoir débattu, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide d'entériner les décisions prises par le Conseil de Gestion.

Votes pour : 570,5 / 589,5 (96,8 %)

Votes contre : 19 / 589,5 (3,2 %)

VANCUTSEM Jeanine

Abstentions : 1.118,5

BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT Luc (MOSELMAINS Michel) // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMAINS Michel) // FERBERT Odette // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // GARIGLIO (MOSELMAINS Michel) // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAYA - TEKE // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMAINS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMAINS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMAINS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMAINS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMAINS Michel) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMAINS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMAINS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSELMAINS Michel) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Joël & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin

**16. A la demande du conseil de copropriété : « Décision à prendre quant à la modification des quotités au sein de la convention de servitude qui régit le parc Saint-Exupéry et la chaufferie (Décision à prendre à l'unanimité des trois blocs). »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**17. A la demande du conseil de copropriété : « Décision à prendre quant à la nomination d'un vérificateur des travaux. »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de désigner M. MOSELMAINS en tant que rapporteur des travaux.

Votes pour : 893 / 1.429 (62,5 %)

Votes contre : 536 / 1.429 (37,5 %)

AFOTA Michel // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MAERTENS Jordan // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // OUASSAL Hicham // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // TIRELLI Lydia // VALIC Ziga // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFGARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 279

BOHET Jean-François // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GREGOIRE // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang // VAN DE WIELE Michel // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin

**18. A la demande de Mme YANGA LOOKA : « Décision à prendre quant à l'installation d'une clôture au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée du Pav. I. »**

Ce point est déclaré sans objet car cette installation est interdite par l'acte de base.

**19. A la demande de M. FRANCHOT : « Décision à prendre quant à l'autorisation d'installer un filet afin de sécuriser mon balcon et d'éviter que mon chat tombe ou aille chez mes voisins. »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide d'autoriser l'installation du filet à condition qu'il soit discret.

Votes pour : 673,5 / 1.229 (54,8 %)

Votes contre : 555,5 / 1.229 (45,2 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // CEUPPENS Claire // CHENOT // DECKERS - HONORE Baudouin // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // FERBERT Odette // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // KAFUTA KONGOLO Alice // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // OUASSAL Hicham // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANCUTSEM Jeanine // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 479

BOHET Jean-François // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GREGOIRE // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAYA - TEKE // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SZORC Andrzej // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin

**20. Information à donner sur les réalisations techniques et administratives accomplies à ce jour :**

Année	Pav - Bloc	montant	descriptif
2018	Bloc	342 146.47 €	Rénovation des pignons
2018	Pav I (N°95)	34 888.83 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav II (N°93)	13 348.37 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav III (N°91)	46 693.44 €	Mise en conformité ascenseurs
2019	Bloc	10 642.40 €	Installation centrale badge bloc et chaufferie
2019	Bloc	7 925.50 €	Etude rénovation terrasses
2019	Bloc	11 448.00 €	Décoration cabines ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	2 442.24 €	Installation ferme-portes
2019	Pav I (N°95)	4 127.64 €	Remplacement système parlophonie
2019	Pav II (N°93)	13 600.09 €	Installation ferme-portes, extincteurs et boîtes inspection alarme
2019	Pav II (N°93)	18 353.82 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav III (N°91)	4 558.00 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	6 132.12 €	Remplacement boîtes aux lettres
2019	Bloc	4 743.50 €	Travaux de mise en conformité de l'électricité des communs
2019	Bloc	5 258.92 €	Travaux d'étanchéité
2019	Bloc	4 770.00 €	Réparation locale parking
2020	Bloc	19 873.72 €	Travaux étanchéité
2021	Pav I (N°95)	31 589.38 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2021	Bloc	51 556.76 €	Remplacement d'une grande partie des dalles du parking
2021	Bloc	14 999.85 €	Réparation locale du parking
2021	Bloc	26 880.94 €	Travaux de remise en état de terrasses en façade avant
2021	Pav III (N°91)	7 235.56 €	Remplacement d'une porte
2022	Bloc	13 464.12 €	Travaux de désamiantage
2022	Bloc	32 476.28 €	Rénovation des conciergeries
2022-2023	Pav II (N°93)	139 811.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2022-2023	Pav III (N°91)	140 110.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2023	Pav I (N°95)	12 876.52 €	Remplacement du moteur asc pair



**21. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**22. Information à donner sur les contrats actifs au niveau du Complexe Saint-Exupéry.**

VIVAQUA - Eau  
 ENGIE – Electricité et gaz  
 TEM – Chauffagiste  
 SIBELGA – Fourniture de chaleur et cogénération  
 ASVEDEC – Gestionnaire  
 MAGONETTE – Jardins

**23. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

Société	Fonction	N° contrat	début	fin	préavis
LGI	syndic	-	02-08-22	AG	3 mois
ASVEDEC	Gestionnaire parc	-	07-02-24	AG	3 mois
Meuwese & Gulbis	Courtier	-	-	-	3 mois
AXA	Responsabilité civile	518 205 694	13-09-21	10-03-24	3 mois
Allianz	Assurance incendie	ZCN566000205	31-12-20	31-12-24	3 mois
Legal Village	Protection juridique	568 290 132	27-09-22	31-12-24	3 mois
De Weghe	Ascenseurs entretien	100-24-08	04-01-21	03-01-24	3 mois
Konhef	Ascenseurs contrôle	9.275.500 (91) - 9.275.502 (93-95)			
MHD (Ex DMO)	Curage égouts	-	05-03-19	04-03-24	3 mois
Magonette	Jardinier	Devis annuel	-	-	-
Sicli	Entretien extincteurs	22825	21-04-05	20-04-24	3 mois
Bruxelles Propreté	Conteneurs	17.295	02-04-12	01-04-24	3 mois
Proximus	Internet	102514972382	25-12-21	-	1 mois
Ista	Compteurs et calorimètres				
Engie	Electricité	EAN 541448920701922828 (91 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922811 (91 conc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922804 (91 asc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922798 (91 asc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923368 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923344 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923351 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448965001397228 (91 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920000195749 (95 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923337 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923900 (95 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923924 (95 conc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923917 (95 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

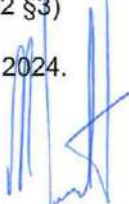
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22 h 40

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.


Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 03 juin 2024.

  
Matthieu GEHOT  
Administrateur délégué

  
La gestion d'immobilier  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140

Nicola CIONI  
Gestionnaire





**« Saint Exupery – Parc/Chauffage »  
Av. de L'Optimisme 91 – 1140 Evere**

**PROCES-VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL  
PARC/CHAUFFAGE**

Du 23 Octobre 2023 tenue dans les bureaux du syndic Atelier Gestion :  
Ch de Waterloo 868/2 – 1180 Uccle

NOMS	PRESENCES
M. Martelange (Bloc III)	X
Mme Tek (Bloc II)	X
M. Mosselmans (Bloc I)	X
M. Cioni (LGI Bloc I)	X
M. Furdelle (LGI Bloc II)	X
M. Peters (LGI Bloc III)	x
M. Dagostin (TEM)	x
M. Deplasse (Bureau Deplasse)	Excuse
M. Ghilain (Profex)	X
M. Garcia Lopez (ATG)	X
M. Ancet (ATG)	X

**Invité :**

M. Dagostin : TEM – Responsable de la maintenance de la chaufferie

M. Deplasse : Bureau Deplasse – Bureau responsable du suivi de la mise en conformité de la chaufferie – Excusé.

M. Ghilain : Bureau Profex – Bureau responsable du suivi du dossier pollution du sol.

**Documents distribués avant ou en séance :**

Tableau de relevé des consommations envoyé à ISTA

État des dépenses de l'ACP pour la période 01/10/2022 au 30/09/2023

Devis de TEM pour la conformité électrique

Devis de TEM pour la porte chaufferie

Budget Parc sur base du réalisé 2022-2023

## 1. Agenda

- ❑ Le planning de convocation du Conseil Parc se présente comme suit :  
➤
- ❑ La prochaine réunion du Conseil Parc est fixée au :
- ❑ La diffusion de ce procès-verbal se fera par e-mail.

## 2. Situation des comptes au 30/09/2023

	<u>COMPTE</u>
ACTIF    Compte à vue	23 938,90€
<b>Total</b>	<b>23 938,90€</b>

PASSIF    Fonds de roulement	84.100,60€
Fonds de réserve	14.490,26€
<b>Total</b>	<b>98 590,86€</b>

Budget annuel charges courantes	€
---------------------------------	---

22-23-T3	156.250,00 €
22-23-T3	156.250,00 €
22-23-T1	156.250,00 €
22-23-T2	156.250,00 €
<b>Total</b>	<b>625.000,00 €</b>

Appel de fonds de réserve (par an)	0 €
------------------------------------	-----

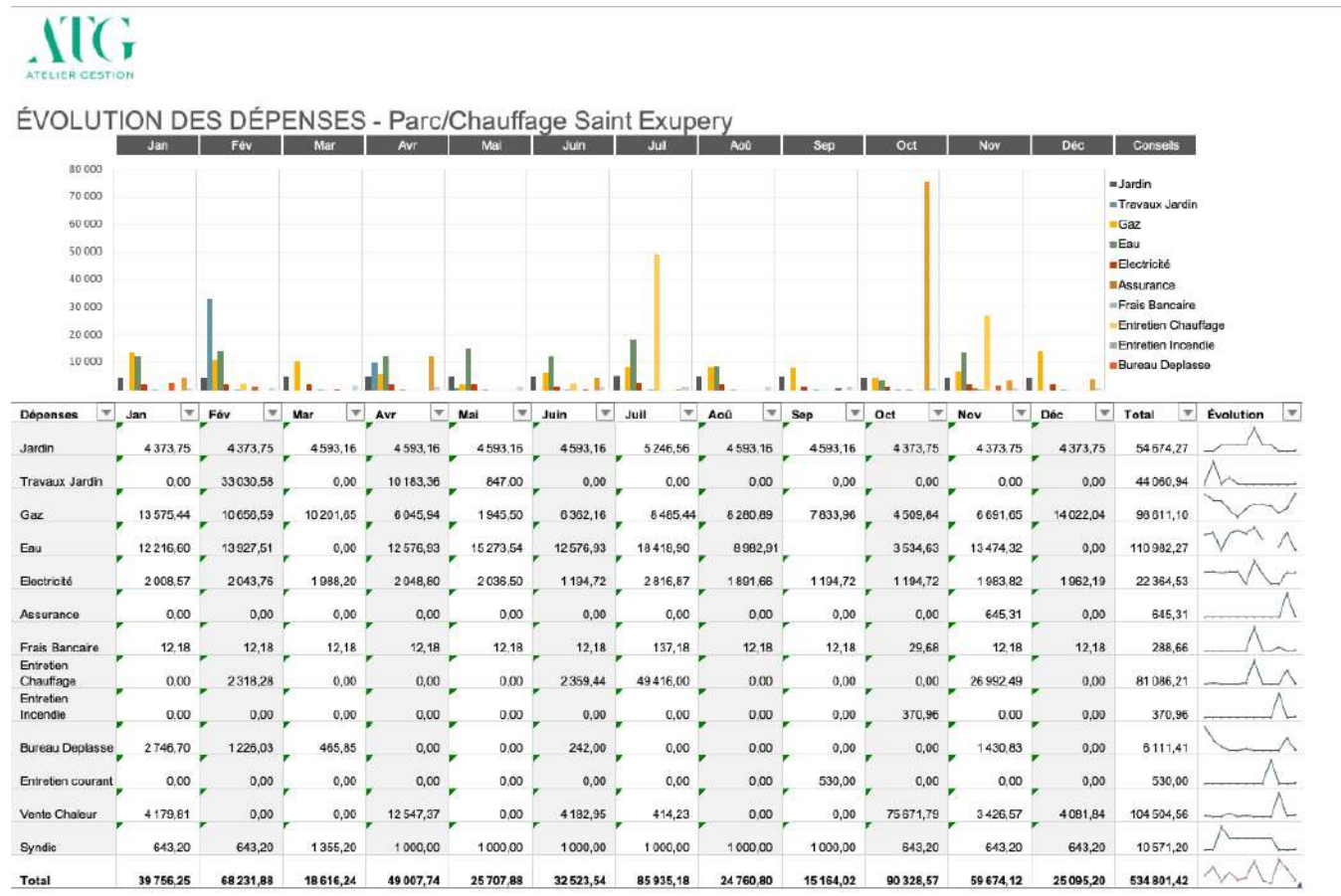
Appel de fonds de roulement (par an)	0 €
--------------------------------------	-----

Commissaire aux comptes	Immo KNR
-------------------------	----------

### 3. État des soldes Bloc I-II et III vis-à-vis du parc

Exercice : Exercice 2022 / 2023      Date : Balance des tiers du 01/10/2022 au 30/09/2023      Tiers : Copropriétaire				
Compte	Débit	Crédit	Solde débiteur	Solde créditeur
4 - Créances et dettes à un an au plus	973 985,85	723 703,15	250 282,70	0,00
4100205 - Copropriétaires   C0205 - BLOC 1 c/o LGI SA	386 673,26	212 000,20	174 673,06	0,00
4100206 - Copropriétaires   C0206 - BLOC 2 c/o LGI SA	146 323,66	141 385,00	4 938,66	0,00
4100207 - Copropriétaires   C0207 - BLOC 3 c/o LGI SA	440 988,93	370 317,95	70 670,98	0,00
<b>Totaux généraux de la balance :</b>	<b>973 985,85</b>	<b>723 703,15</b>	<b>250 282,70</b>	<b>0,00</b>

### 4. Budget annuel



Il est proposé de maintenir les appels de fonds à hauteur de 156 250 euros par trimestre, soit un total de 625 000 euros par an.

Il est demandé que l'offre du contrat de GAZ soit comparée entre les différents contrats-cadres d'ATG et de LGI, et que la meilleure offre soit sélectionnée.

Il est également rappelé qu'un contrôle des comptes soit réalisé par un commissaire aux comptes externe. Ce commissaire aux comptes sera désigné sur la base d'offres qui seront transmises au conseil, et l'accord sera donné par l'ensemble du conseil par écrit.

*Il est demandé que l'envoi des décomptes soient fait après la vérification des comptes.*

## **5. Travaux / projet en cours**

### **1. Travaux de la chaufferie:**

- ☐ Remplacement de la porte de la chaufferie.
  - 1. Budget (offre de TEM en annexe) : 7332€ HTVA

*Il est demandé de solliciter un devis pour une porte RF60 auprès de la société CEPPI, dans le but d'obtenir une deuxième offre. La prise en charge de ce devis sera partagée à 50 % par TEM. Le devis sera validé par un accord écrit après envoi à l'ensemble du conseil par e-mail.*

- ☐ Réception de la chaufferie - En présence des représentants des sociétés responsables du suivi du dossier : M. Deplasse de chez Deplasse et M. Dagostin de chez TEM.

*Il est noté que la GTC (Gestion Technique Centralisée) est actuellement en cours de mise en place, le problème réside dans la communication entre les chaudières et la cogénération et que cela va être résolu prochainement.*

*Il est expressément demandé à M. Deplasse de prendre en charge le suivi des dossiers relatifs à la GTC.*

*Cela inclut la surveillance des étapes clés, les mises à jour nécessaires et la communication régulière avec les parties prenantes concernées.*

*Il est demandé que le bureau Deplasse rédige une note explicative succincte afin que les copropriétaires puisse comprendre le fonctionnement des chaudières.*

*Il est demandé de veiller à ce que le contrat de suivi de maintenance soit conclu avec la société Deplasse. Ce contrat de suivi de maintenance est essentiel pour garantir que tous les équipements couverts par la GTC fonctionnent de manière optimale. Il est recommandé que ce contrat soit signé dès que possible pour assurer un entretien régulier et préventif.*

*M. Mossellemans soulève qu'il existe une chaudière de secours qui fonctionne actuellement sur la base d'une activation manuelle. Il est proposé de connecter cette chaudière au système de la GTC dans le but de permettre à cette chaudière de s'enclencher automatiquement en cas de panne de la principale. L'objectif est d'assurer une continuité de chauffage en cas de problème avec la chaudière principale.*

*Il est soulevé que la chaleur ressentie par les copropriétaires des blocs est inférieur à ce qui est désiré et que les copropriétaires se plaignent de ne pas avoir suffisamment chaud. M. Cioni soulève que le coût du gaz est important et que ce point est un point très important.*

*TEM informe que lorsque la GTC n'a pas de relevé d'information de la GTC. La GTC fonctionne mais il n'y a aucune alerte qui est émise lorsqu'il y a un problème. Il est demandé de faire en sorte que la GTC communique vers le dispatching.*

*Il est demandé à TEM de mettre en place le système Salesforce. Il est demandé que l'accès à distance.*

*Le gestionnaire de garde de LGI contacte le service de garde de TEM et le CRM de TEM envoie à Atelier Gestion un rapport d'intervention. Atelier Gestion envoie un rapport aux différents membres du conseil par.*

*Il est demandé que le carnet de chaufferie soit complété par tout intervenant qui rentre.*

*La PV de Deplasse du 08/06/2023 sera transmis en annexe du PV de la décision.*



- ☐ Remplacement de la taque rose.

*Le devis de la taque sera envoyé par TEM à Atelier Gestion. La prise en charge de la taque sera assumée par le parc.*

*L'accord sur le devis de la taque sera émis par Atelier Gestion, et la validation sera donnée par les copropriétaires du parc.*

*Il est noté que M.Mosselmans n'est pas d'accord avec la prise en charge de ce point par le parc.*

- ☐ Devis pour les postes électriques (devis en annexe) :
  1. Poste 1 : 2625€ HTVA
  2. Poste 2 : 4590€ HTVA
  3. Poste 3 : 3370€ HTVA

*TEM va faire une demande à AIB Vincotte pour réaliser la réception électrique de toute la chaufferie. Une fois que TEM aura reçu le rapport de AIB Vincotte, il le transmettra à Atelier Gestion, qui demandera un devis sur base des remarques faites par AIB.*

*TEM s'engage à prendre les mesures nécessaires pour que cela soit fait d'ici la fin de l'année.*

## **2. Dépollution:**

- ☐ Dossier Promaz – En présence du représentant de la société chargée du suivi du dossier : M. Ghilain de chez Profex.
- ☐ Mandat à la société Profex pour faire la demande d'offre sur la base de la solution retenue et pour laquelle le permis de dépollution a été obtenu.
- ☐ Mandat à Atelier Gestion pour signer l'offre retenue par Profex.
- ☐ Financement.
- ☐ Introduction du dossier pour le remboursement auprès de Promaz.
- ☐ Mandat à Atelier Gestion et à Profex afin d'introduire le dossier chez Promaz.

## **6. Travaux / projet à planifier**

- ☐ Amélioration de l'éclairage du parc.

*Il est demandé de passer tout au LED et de raccorder l'ensemble sur le compteur de la cogénération.*

- ☐ P.E.B

*Le PEB sera réalisé par TEM puisqu'il est agréé CERGA et donc de ne pas donner mandat à Deplasse.*

- ☐ R.O.I.

*Le projet doit avancer et il faut que le travail soit fait de manière collégial sur base de l'existant.*

- ☐ Placement d'une vanne sur l'arrivée générale d'eau du Bloc III.
- ☐ Isolation des tuyauteries non isolées dans la chambre de visite à l'entrée du Bloc III

*Il est demandé à TEM de confirmer que les tuyaux sont isolés.*

- ☐ Écolage de plombiers/chauffagistes habitués à intervenir en urgence dans les blocs par TEM. Ceci afin de réaliser les appoints d'eau nécessaires.

*Il est demandé à TEM de faire un écolage du plombier de LGI.*

- ☐ Entretien périodique des chaudières gaz
- ☐ Accès au monitoring à distance

*Ce point est abordé dans le point du dossier TEM.*

## Réunion du conseil de gestion des servitudes du Complexe Parc Saint-Exupery du 07/02/2024

---

Réunion du conseil de gestion des servitudes du Complexe Parc Saint-Exupery tenue au sein de l'hôtel MARRIOTT sis Avenue des Olympiades 6 à 1140 Evere en l'absence du gestionnaire du Parc.

Présents :

Bloc I : Monsieur MOSSELMANS (représentant), Monsieur CIONI (syndic LGI)  
Bloc II : Madame TEK (représentante), Monsieur FURDELLE (syndic LGI)  
Bloc III : Monsieur MARTELANGE (représentant), Monsieur PEETERS (syndic LGI)  
Monsieur GEHOT (administrateur délégué LGI).

Absents : Monsieur ANCET (ATG IMMO)

L'absence de Monsieur ANCET est communiquée une heure avant le début de la réunion. Les représentants décident de maintenir la réunion. Le procès-verbal est donc rédigé par LGI en l'absence de ATG IMMO.

La séance est ouverte à 14h05.

Les décisions sont prises conformément à la convention de gestion des servitudes du complexe « Parc Saint-Exupery ».

Après délibérations, le conseil prend les décisions suivantes :

- **Décision à prendre quant à la reconduction du syndic du Parc (Annexe 1).**

Les offres de gestion des servitudes remises par CEGI et ASVEDEC sont présentées aux représentants. N'ayant pas reçu ces offres préalablement à la réunion, Monsieur MOSSELMANS demande de disposer de plus de temps pour analyser les offres, afin de pouvoir remettre son avis pour le lundi 12 février 2024 au plus tard. A la majorité requise, il est décidé de désigner la société ASVEDEC représenté par Monsieur Yves VAN ERMEN (IPI 500 953) en qualité de régisseur pour la gestion des servitudes, avec prise d'effet immédiate au 08/02/2024. Il est donné mandat à LGI pour la signature du nouveau contrat de gestion.

Votes pour : Bloc II 22,62 %, Bloc III 43,46 %

Abstentions : Bloc I – 33,92 %

LGI rédigera le courrier de résiliation et vérifiera si les griefs sont suffisants pour invoquer la faute grave dans l'exécution du contrat de ATG IMMO, avec effet immédiat. Les griefs reprochés sont notamment et de manière non-exhaustive : la non-exécution des décisions de réunion du Parc, l'absence de justification des extraits bancaires, l'absence de clôture comptable complète endéans les délais requis, et l'absence d'ATG IMMO à la réunion du Parc du 07/02/2024.

- **Décision à prendre quant à l'approbation des comptes pour les exercices 2020-2021, 2021-2022 et 2022-2023.**

Les extraits bancaires des trois dernières années n'ont jamais été communiqués ni aux syndics ni aux commissaires aux comptes malgré plusieurs demandes. Sans ces éléments, il est impossible d'effectuer une vérification complète des comptes. De plus, parmi les nombreuses remarques formulées par Mme VOLANT, deux factures mensuelles de consommations de gaz n'ont pas été comptabilisées dans le décompte du Parc pour l'exercice clôturé au 30/09/2023. Il a été demandé d'intégrer ces factures et de remettre un nouveau décompte corrigé et d'adapter la régularisation de consommation de chauffage et d'eau effectuée par ISTA. Malgré plusieurs rappels, ce décompte n'est toujours pas remis à ce jour et empêche les syndics de procéder aux clôtures des comptes annuels des blocs.

- **Suivi du dossier chaufferie**

Le dossier chaufferie n'a toujours pas avancé. La réception provisoire n'a toujours pas été effectuée et des remarques empêchent toujours de prononcer la réception provisoire des installations.

- **Dossier Promaz**

ATG IMMO affirme avoir introduit le dossier auprès de PROMAZ, sans pouvoir fournir de preuve de ce dépôt, ni de preuve de confirmation d'acceptation de PROMAZ. Il est rappelé que l'échéance pour le dépôt de ce dossier est en mars 2024.

- **Contentieux**

Il est demandé au nouveau gestionnaire du complexe ASVEDEC de régler les honoraires de Maître MELIS pour ses prestations.

La séance est levée à 16h.



Pectus  
Firdelle  
Cioni

**Réunion du conseil de gestion des servitudes du**  
**Complexe Parc Saint-Exupéry du 28 mars 2024**

Reunion du conseil de gestion des servitudes du Complexe Parc Saint-Exupéry tenue au sein de l'hôtel MARRIOTT sis Avenue des Olympiades 6 a 1140 Evere

Présents :

Bloc I : Monsieur MOSSELMANS (représentant), Monsieur CIONI (syndic LGI)  
Bloc II : Madame TEK (représentante), Monsieur FURDELLE (syndic LGI)  
Bloc III : Monsieur MARTÉLANGE (représentant), Monsieur PEETERS (syndic LGI)  
Monsieur Volant (commissaire bloc III).

Monsieur Yves Van Ermen (Gestionnaire)

Les décisions sont prises conformément à la convention de gestion des servitudes du complexe « Parc Saint-Exupéry ».

Voir pour trouver un autre lieu de réunion.

**Organigramme Asvedec**

Monsieur Yves Van Ermen ( [yves@asvedec.be](mailto:yves@asvedec.be) - 02/649 13 80 – 0475/78 35 58) réalise l'ensemble du suivi du complexe Parc Saint Exupéry.

Madame Sandra Fidalgo ( [sandra@asvedec.be](mailto:sandra@asvedec.be) - 02/649 13 80 ) réalise le suivi comptable.

Nos bureaux sont ouverts de 9 à 12h et de 14h à 17h. Nous travaillons à bureau fermé les après-midi.

Un site web est créé pour le complexe sur l'adresse <https://be.itemsolution.com> Sur le site, chaque bloc a son accès.

**Comptabilité**

La comptabilité 2023 a été envoyée aux syndics le 25/03/2024.

Il a été décidé qu'Asvedec réencodait tout la comptabilité à partir du 01/10/2024.

Au vu des soldes fournisseurs au bilan du 30/09/2023, aux factures et paiements encodés et aux historiques reçus des fournisseurs, une série d'incohérence sont apparues. Elles seront communiquées aux commissaires aux comptes.

En ce qui concerne le solde créditeur de 19.378,06 € « Compte ancienne gérance », il doit être aussi contrôlé.

Fixe le budget annuel à 625.000 €. A envoyer les appels de provisions à partir du 2ème trimestre.



### **Commissaires aux comptes**

Nomme Fisc Pro comme vérificateur aux comptes pour les exercices 2021, 2022 et 2023.

Nomme Madame Volant assistée de Monsieur Mosselmans pour l'exercice 2024.

### **Assainissement du sol**

Asvedec a obtenu de l'IBGE la prolongation pour la mise en œuvre d'assainissement du sol. Donc, le traitement de la pollution devra être mis en œuvre au plus tard le 28 février 2025.

Asvedec a pris contact avec Promaz. La convention a été envoyée aux syndicats. Promaz doit renvoyer la convention modifiée avec le nom d'Asvedec comme gestionnaire d'ici la mi-Avril.

Il est impératif d'avoir la confirmation de Promaz en ce qui concerne que le dossier est bien enregistré en catégorie PAE

### **Réception de la chaufferie**

Monsieur Van Ermen a eu réunion avec TEM et le bureau Deplasse.

La liste des points à finaliser a été envoyée aux syndicats. Cette liste doit être complétée par les remarques des différents blocs. La levée des différents points est promise pour la mi-mai.

Demande d'avoir une vue d'ensemble sur les paramètres de régulation.

### **Contrats**

Les différents contrats doivent encore être récoltés et ils seront repris sur le site web du complexe.

## Association des Copropriétaires

Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
A 1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 03 JUIN 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 03 juin 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, à l'hôtel Marriott sis Avenue des Olympiades 6 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 17/05/2024.

La séance est ouverte à 18h45. Messieurs GEHOT et CIONI représentent La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 85 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 156 forment 1.708 / 3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise, de nommer comme Président de séance M. FLAMME.

Abstentions : 19

LE THI TIEN Dang

#### 2. Présentation à 18h de l'architecte VAN HERSTRAETEN du bureau d'architectes FRONTON concernant la réfection des terrasses, la réfection de l'étanchéité des parkings et galerie des garages, ainsi que l'étude réalisée quant au phasage de ces travaux (Annexe 1).

L'architecte fait la présentation de son appel d'offre concernant la réfection des terrasses, de l'étanchéité des parkings et galerie des garages.

Le budget prévisionnel pour la réfection des terrasses est de ± 3.000.000 €.

Le budget prévisionnel pour la réfection de l'étanchéité des parkings et pour les réparations dans la galerie des garages est de ± 800.000 €.

Le budget prévisionnel pour la réfection de la toiture est de ± 250.000 €.

L'accent est mis sur l'importance de ces travaux et sur leur caractère urgent. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.



### 3. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2021.

Votes pour : 103 / 1.627 (6,3 %)

Votes contre : 1.524 / 1.627 (93,7 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT luc (MOSELMANS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAFUTA KONGOLO Alice // KAYA - TEKE // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMANS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina

Abstentions : 81

BUDASU - GHERASIM // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // SERGEEV - PERCHINA Serguei // VALIC Ziga

### 4. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2022 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de ne pas approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2022.

Votes pour : 38 / 1.670 (2,3 %)

Votes contre : 1.632 / 1.670 (97,7 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT luc (MOSELMANS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMANS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMANS Michel // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // OUASSAL Hicham // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // PERIN Julianne (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Jool & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // THOMAS Alexandre // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANCUTSEM Jeanine // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Lillane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 38

KAYA - TEKE // VALIC Ziga

### 5. Information à donner quant à l'écriture de correction de l'imputation des différentes écritures liées aux travaux d'isolation des pignons.

Le syndic informe quant à l'écriture réalisée en vue de corriger l'imputation des différentes écritures liées aux travaux d'isolation des pignons. Le syndic informe également ne pas avoir pu régulariser le montant dû par le Parc car il ne dispose pas des extraits bancaires liés au remboursement effectué. Il n'est donc pas possible d'attester que le remboursement a été effectué par le Parc ou non. Cette régularisation devra donc être effectuée dans un second temps.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

## 6. Examen des comptes arrêtés au 30/09/2023 et décision à prendre quant à leur approbation.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2023 sous réserve que :

- Le transfert voté au point 20 de l'AGO du 29/06/2023 ait bien été effectué.
- Une régularisation de la consommation de la porte de garage soit réalisée pour 2022-2023.
- Les points soulevés par Mme FALKENBURG dans son rapport ait bien été corrigés.

Votes pour : 1.546 / 1.646 (93,9 %)

Votes contre : 100 / 1.646 (6,1 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // GODOCHIAN Serkis // LE THI TIEN Dang // THOMAS Alexandre

Abstentions : 62

DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // FERBERT Odette // HOANG Thi Hao

## 7. Etat des contentieux en cours ;

### 7.1. Information à donner concernant le contentieux à l'égard du précédent syndic DUHO.

Le syndic informe que les avocats ont échangés toutes leurs conclusions et que l'audience aura lieu le 06/06/2024. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

### 7.2. Information à donner concernant le contentieux à l'égard de la concierge qui s'occupait de l'entretien du Pavillon III (N°91) Mme ROMANENKO.

Le syndic informe l'Assemblée Générale que ce dossier est en suspens car Mme ROMANENKO n'a pas de domicile ni de travail déclaré à l'heure actuelle.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

### 7.3. Information à donner concernant les différents contentieux à l'égard des propriétaires présentant des arriérés de charges.

Le syndic informe l'Assemblée Générale quant aux dossiers contentieux liés aux propriétaires présentant des arriérés de charges.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

## 8. Présentation du budget de l'exercice 2023-2024 et décision à prendre afin de fixer ce budget.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité requise adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 532.150 €.

Le syndic informe que les provisions de charges appelées jusqu'au mois de juin 2024 est de 492.336,27 € et qu'il ne reste donc plus qu'à appeler 39.813,73 € pour l'exercice 2023-2024. L'Assemblée Générale décide d'appeler ce montant en un appel unique à lancer au premier juillet 2024.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

Votes pour : 1.629 / 1.667 (97,7 %)

Votes contre : 38 / 1.667 (2,3 %)

GLINE Alain // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 41

DONGMO Ursula // MAERTENS Jordan



## 9. Décharges à donner

### 9.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.452 / 1.514 (95,9 %)

Votes contre : 62 / 1.514 (4,1 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 194

GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VALIC Ziga // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

### 9.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des Copropriétaires tels que tenus par les syndics.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.382 / 1.420 (97,3 %)

Votes contre : 38 / 1.420 (2,7 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // LE THI TIEN Dang

Abstentions : 288

DE VOCHT Luc (MOSELMAINS Michel) // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMAINS Michel) // GARIGLIO (MOSELMAINS Michel) // HOANG Thi Hao // LORENZO Valérie (MOSELMAINS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMAINS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMAINS Michel) // MOSELMAINS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMAINS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMAINS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMAINS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMAINS Michel)

### 9.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic DUHO pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, ne donne pas décharge au syndic pour sa gestion du 08 mars 2021 au 23 juin 2022.

Votes pour : 60 / 1.689 (3,6 %)

Votes contre : 1.629 / 1.689 (96,4 %)

AFOTA Michel // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT Luc (MOSELMAINS Michel) // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DELPORTE Naomi // DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // ERRICO Luca (MOSELMAINS Michel) // FAACK // FERBERT Odette // FLAMME Frédéric // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // FRANCHOT // GARIGLIO (MOSELMAINS Michel) // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GODOCHIAN Serkis // GREGOIRE // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KAYA - TEKE // KHANDELWAL Shailesh et Sapna // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMAINS Michel) // MAERTENS Jordan // MAJERI OANA Cristina (MOSELMAINS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMAINS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMAINS Michel // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // OUASSAL Hicham // PADOVANI Dario (MOSELMAINS Michel) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMAINS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMAINS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSELMAINS Michel) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Jos & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // THOMAS Alexandre // TIRELLI Lydia // VALIC Ziga // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 19

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi

**9.4. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic LGI pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Votes pour : 1.643 / 1.686 (97,4 %)

Votes contre : 43 / 1.686 (2,6 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula

Abstentions : 22

FERBERT Odette

**10. Nominations statutaires et mandats**

**10.1. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation des membres du Conseil de Copropriété.**

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : M. MOSSELMANS

Votes pour : 932 / 1.406 (66,3 %)

Votes contre : 474 / 1.406 (33,7 %)

BOHET Jean-François // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // MAERTENS Jordan // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // OUASSAL Hicham // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SCHROEDER Martine // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 302

DE VOCHT Luc (MOSSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel)

- Assesseur 2 : Mme EEMAN

Votes pour : 1.134 / 1.567 (72,4 %)

Votes contre : 433 / 1.567 (27,6 %)

BALLA - COSTAN // DE VOCHT Luc (MOSSELMANS Michel) // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // FLAMME Frédéric // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // KAYA - TEKE // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel) // SZORC Andrzej // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 141

DE ROOVER Bernard // DELPORTE Naomi // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // GLINE Alain // KLIMCZAK Sabina // LE THI TIEN Dang

- Assesseur 3 : M. FLAMME

Votes pour : 1.226 / 1.627 (75,4 %)

Votes contre : 401 / 1.627 (24,6 %)

DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // RUJE Marcel et Mariana // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 81

DONGMO Ursula // GLINE Alain // KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang



- Assesseur 4 : Mme MERINO

Votes pour : 1.132 / 1.365 (82,9 %)

Votes contre : 233 / 1.365 (17,1 %)

BALLA - COSTAN // CEUPPENS Claire // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS Frannois (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RUJE Marcel et Mariana // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 343

DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GLINE Alain // KLIMCZAK Sabina // LE THI TIEN Dang // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel)

- Assesseur 5 : Mme DELPORTE

Votes pour : 972 / 1.384 (70,2 %)

Votes contre : 412 / 1.384 (29,8 %)

CEUPPENS Claire // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurilie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // RUJE Marcel et Mariana // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 324

DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DELPORTE Naomi // DONGMO Ursula // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GLINE Alain // LE THI TIEN Dang // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel)

## 10.2. Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne le Commissaire aux comptes externe pour assister un ou des vérificateurs interne en nommant à cette fonction la société SOCOMFIN.

Votes pour : 1.221 / 1.324 (92,2 %)

Votes contre : 103 / 1.324 (7,8 %)

BOHET Jean-François // CEUPPENS Claire // DONGMO Ursula // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // VERHOEVEN Lilliane

Abstentions : 384

CORTES- DUQUESNE // DE VOCHT Iuc (MOSELMANS Michel) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // ERRICO Luca (MOSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSELMANS Michel) // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valrie (MOSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMANS Michel) // MOERMAN Elisabeth // MOSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMANS Michel) // ROJO JAIME C'dric (MOSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSELMANS Michel) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VISANO-PIRARD

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

## 10.3. Décision à prendre en vue de procéder à la désignation du commissaire aux comptes.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction Mme FALKENBURG.

Abstentions : 157

DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // GLINE Alain // GUZIAK Mariusz et Alicja // LADZIAK Elisa // LE THI TIEN Dang // VERHOEVEN Lilliane // VISANO-PIRARD

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

- 10.4.** Décision à prendre en de vue de procéder à la désignation d'un copropriétaire comme membre effectif et d'un copropriétaire comme suppléant au sein du conseil de gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne en nommant à cette fonction :

M. MOSSELMANS en tant que Membre effectif.

Mme EEMAN en tant que Suppléante.

- 10.5.** Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à la majorité requise le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Votes pour : 1.441 / 1.465 (98,4 %)

Votes contre : 24 / 1.465 (1,6 %)

DONGMO Ursula

Abstentions : 243

DE VOCHT luc (MOSSELMANS Michel) // ERRICO Luca (MOSSELMANS Michel) // GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // LORENZO Valérie (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel)

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet [www.gestionimmeubles.be](http://www.gestionimmeubles.be)

## **11. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve**

- 11.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 75.000 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 75.000 €.

Conformément aux décisions antérieures, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 75.000 €.

Abstentions : 24

DONGMO Ursula

- 11.2.** La situation du fonds de réserve PAV I à la date de clôture des comptes est de 22.820.89 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 22.820.89 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de maintenir le fonds de réserve PAV I à son montant actuel de 22.820,89 €.

Abstentions : 188

GARIGLIO (MOSSELMANS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSSELMANS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSSELMANS Michel) // MOSSELMANS Michel // PADOVANI Dario (MOSSELMANS Michel) // RENIER Thierry (MOSSELMANS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSSELMANS Michel) // SCHEHLAKOVA (MOSSELMANS Michel) // SCHROEDER Martine // VAN DE WIELE Michel



**11.3.** La situation du fonds de réserve PAV II à la date de clôture des comptes est de 0 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de maintenir le fonds de réserve PAV II à son montant actuel de 0 €.

Abstentions : 69

FERBERT Odette // JAAKKONEN Veera // KHANDELWAL Shallesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

**11.4.** La situation du fonds de réserve PAV III à la date de clôture des comptes est de 0 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 30.000 € à financer par une écriture prélevant cette somme depuis le fonds de réserve Pignon PAV III.

Abstentions : 25

MOSELMAINS Michel // ROJO JAIME Cédric (MOSELMAINS Michel) // TERRIE

**11.5.** La situation du fonds de réserve GENERAL à la date de clôture des comptes est de 52.385,86 €. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 200.000 € via 12 appels mensuels de 16.666,67 €.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 52.385,86 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 200.000 € à financer par 12 appels mensuels de 16.666,67 € à lancer au premier juillet 2024.

Votes pour : 1.627 / 1.670 (97,4 %)

Votes contre : 43 / 1.670 (2,6 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula

Abstentions : 38

KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

**11.6.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV I à la date de clôture des comptes est de 93.738,57 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon I.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 93.738,57 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de réserve PIGNON PAV I à son montant actuel de 93.738,57 € et d'utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon I.

- 11.7.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV II à la date de clôture des comptes est de - **34.296,71 €**. Décision à prendre quant à augmenter le montant du fonds de réserve de 34.296,71 € via 12 appels mensuels de 2.858.06 €.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de - **34.296,71 €**.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 34.296,71 € à financer par 12 appels mensuels de 2.858,06 € à lancer au premier juillet 2024 afin de remettre ce fonds de réserve à zéro.

- 11.8.** La situation du fonds de réserve PIGNON PAV III à la date de clôture des comptes est de 66.757,39 €. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve. Décision à prendre quant à utiliser ce fonds de réserve pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon III.

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 66.757,39 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de diminuer le montant du fonds de réserve PIGNON PAV III de 30.000 € afin d'augmenter le fonds de réserve PAV III et d'utiliser le fonds de réserve PIGNON PAV III pour le remboursement de l'emprunt lié aux travaux des pignons afférent au Pavillon III.

## **12. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement**

### **Bloc**

- 12.1.** Information à donner quant à la réfection de l'étanchéité des parkings et des réparations à effectuer dans la galerie des garages pour un budget de ± 800.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Il est demandé à l'architecte FRONTON de s'occuper des remises en état des poutres dont l'intervention s'avère urgente et de se renseigner quant aux morceaux de pierres qui tombent depuis les aérations.

- 12.2.** Information à donner quant à la réfection des terrasses pour un budget de ± 3.000.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 12.3.** Information à donner quant à la réfection et l'isolation de la toiture de l'immeuble pour un budget estimatif de ± 250.000 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés se déclare valablement informée.

- 12.4.** Décision à prendre quant à la mise en conformité de l'électricité des parties communes de l'immeuble pour un budget de ± 11.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder aux travaux de mise en conformité de l'électricité des parties communes pour un montant ne pouvant excéder 11.000 €. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.503 / 1.586 (94,8 %)

Votes contre : 83 / 1.586 (5,2 %)

DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 122

BALLA - COSTAN // FAACK // FERBERT Odette // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE



- 12.5.** Décision à prendre quant au remplacement des colonnes verticales sous les sterfputs des parkings pour un budget de ± 6.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder aux travaux de remplacement des colonnes verticales sous les sterfputs des parkings. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.444 / 1.594 (90,6 %)

Votes contre : 150 / 1.594 (9,4 %)

AFOTA Michel // DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 114

BOHET Jean-François // DE ROOVER Bernard // DEMEURE Ange // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE

- 12.6.** Décision à prendre quant à la réduction de l'ampérage de l'électricité des garages.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de ne pas modifier l'ampérage de l'électricité des garages.

Votes pour : 567 / 1.453 (39 %)

Votes contre : 886 / 1.453 (61 %)

CHENOT // DE ROOVER Bernard // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FAACK // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FRANCHOT // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailish et Sapna // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // OPREA Georgeta-Madalina (FRANCHOT) // PERIN Juliana (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Joël & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 255

BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // DEMEURE Ange // DONGMO Ursula // FERBERT Odette // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // PHILIPS Laetitia // VALIC Ziga // VANCUTSEM Jeanine // VISANO-PIRARD

- 12.7.** Décision à prendre quant au remplacement des portes donnant accès aux garages depuis les caves pour un budget de ± 8.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement des portes donnant accès aux garages depuis les caves. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.138 / 1.585 (71,8 %)

Votes contre : 447 / 1.585 (28,2 %)

AFOTA Michel // CEUPPENS Claire // CHENOT // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DEMEURE Ange // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shailish et Sapna // LE THI TIEN Dang // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // SZORC Andrzej // VERHOEVEN Liliane // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 123

BOHET Jean-François // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // GLINE Alain // GUZIAK Mariusz et Alicja // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LEKENS Jacques

- 12.8.** Décision à prendre quant à l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mandater le syndic pour effectuer une étude de l'installation d'une barrière levante pour l'accès aux parkings. Le syndic convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire afin de voter sur ce point.

- 12.9.** Décision à prendre quant à l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

- 12.10.** Décision à prendre quant à l'installation d'extracteurs d'air dans les salles des machines des ascenseurs afin d'éviter une surchauffe des moteurs pour un budget de  $\pm$  3.000 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder à l'installation d'extracteurs d'air dans les salles des machines des ascenseurs afin d'éviter une surchauffe des moteurs. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 1.535 / 1.597 (96,1 %)

Votes contre : 62 / 1.597 (3,9 %)

DONGMO Ursula // LE THI TIEN Dang // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 111

AFOTA Michel // BOHET Jean-François // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE

- 12.11.** Décision à prendre quant à l'installation de caméras dans les parties communes. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mandater le syndic pour effectuer une étude de l'installation de caméras dans les parties communes de l'immeuble. Le syndic convoquera une Assemblée Générale Extraordinaire afin de voter sur ce point.

- 12.12.** **A la demande de M. MOSSELMANS :** « *Décision à prendre quant aux descentes d'eau des terrasses.* »

Le syndic informe l'Assemblée Générale que l'architecte FRONTON a déjà demandé des offres à des entrepreneurs afin de réaliser des réparations ponctuelles. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.



## Pavillon I (N°95)

- 12.13.** Décision à prendre quant au remplacement des décharges privatives des cuisines du Pavillon I (N°95) qui ont été raccordées sur les décharges des appartements voisins à la place d'un raccord sur la décharge commune. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du raccord des décharges privatives des cuisines du Pavillon I. L'Assemblée Générale décide de mandater le conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV I.

Votes pour : 625 / 706 (88,5 %)

Votes contre : 81 / 706 (11,5 %)

FRANCHOT // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // LERCANGEE Michael // SERGEEV - PERCHINA Serguei

Abstentions : 35

BOHET Jean-François // HOANG Thi Hao

- 12.14.** Information à donner sur le remplacement en urgence du moteur de l'ascenseur pair du Pavillon I (N°95) pour un montant de 12.876,52 € TVAC 6%. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représenté, se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV I.

## Pavillon II (N°93)

- 12.15.** Décision à prendre quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II (N°93) pour un budget de ± 3.500 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du système de parlophonie du Pavillon II. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via un appel exceptionnel à lancer au premier août 2024.

Votes pour : 368 / 510 (72,2 %)

Votes contre : 142 / 510 (27,8 %)

CHENOT // FERBERT Odette // JAAKKONEN Veera // KAFUTA KONGOLO Alice // KHANDELWAL Shaillesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // OUASSAL Hicham // WENGUI Wu-Lin

Abstentions : 38

GLINE Alain // KAYA - TEKE

**12.16.A.** Décision à prendre quant à faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon II (N°93) installées par la société ELEA. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon II via la société DR VERTICAL.

Votes pour : 333 / 491 (67,8 %)  
Votes contre : 158 / 491 (32,2 %)

DEMEURE Ange // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurlië // KHANDLWAL Shaillesh et Sapna // LE THI TIEN Dang // OUASSAL Hicham // SCHROEDER Martine // TIRELLI Lydia // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 57

GLINE Alain // JAAKKONEN Veera // KAYA - TEKE

### **Pavillon III (N°91)**

**12.16.B.** Décision à prendre quant à faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon III (N°91) installées par la société ELEA. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de faire réaliser une inspection caméra des décharges du Pavillon III via la société DR VERTICAL.

Votes pour : 237 / 351 (67,5 %)  
Votes contre : 114 / 351 (32,5 %)

CEUPPENS Claire // GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VERHOEVEN Liliane

Abstentions : 68

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE // VANCUTSEM Jeanine

**12.17.** Décision à prendre quant au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III (N°91) pour un budget de ± 3.500 €. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement du système de parlophonie du Pavillon III. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 222 / 319 (69,6 %)  
Votes contre : 97 / 319 (30,4 %)

GEGVATAJ Dili (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // VERHOEVEN Liliane

Abstentions : 100

CORTES- DUQUESNE // DONGMO Ursula // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // STEENS - VAN DAMME Josl & Magali // TERRIE

- 12.18.** Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III (N°91) à financer par les charges courantes. Décision à prendre quant aux modalités de financement via un appel exceptionnel des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder au remplacement des boîtes aux lettres du Pavillon III en installant le même modèle qu'au Pavillon I et II.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 270 / 370 (73 %)

Votes contre : 100 / 370 (27 %)

DONGMO Ursula // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MOERMAN Elisabeth // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth)

Abstentions : 49

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE

- 12.19.** **A la demande de M. FLAMME :** « *Décision à prendre quant à l'installation de ferme-portes au Pavillon III (N°91) (sécurité-pompier).* »

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de procéder à l'installation de ferme-portes au Pavillon III. L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur.

L'Assemblée Générale décide de financer ces travaux via le fonds de réserve PAV III.

Votes pour : 273 / 370 (73,8 %)

Votes contre : 97 / 370 (26,2 %)

DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DONGMO Ursula // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG)

Abstentions : 49

CORTES- DUQUESNE // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // TERRIE

- 13. Information à donner concernant la mise en vente des conciergeries du Pavillon III (N°91) et Pavillon II (N°93).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 14. Information à donner sur la coupure de chauffage qui sera effectuée en vue de permettre aux propriétaires d'effectuer des travaux privatifs dans leur appartement.**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.



**15. Information à donner concernant le Procès-verbal de la réunion du Conseil de Gestion des servitudes du Parc Saint-Exupéry. Décision à prendre quant à entériner les décisions du Conseil de Gestion. (Annexe 18)**

Après en avoir débattu, à la majorité requise, l'Assemblée Générale décide d'entériner les décisions prises par le Conseil de Gestion.

Votes pour : 570,5 / 589,5 (96,8 %)

Votes contre : 19 / 589,5 (3,2 %)

VANCUTSEM Jeanine

Abstentions : 1.118,5

BALLA - COSTAN // BOHET Jean-François // BUDASU - GHERASIM // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DE VOCHT Luc (MOSELMA NS Michel) // DEDUSHI - HYS ENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DONGMO Ursula // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // EEMAN Virginie // ERICO Luca (MOSELMA NS Michel) // FERBERT Odette // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // FOUBERT M-C (BUDASU - GHERASIM) // GARIGLIO (MOSELMA NS Michel) // GEGVATAJ Dily (MOERMAN Elisabeth) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GODOCHIAN Serkis // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // JAAKKONEN Veera // KAYA - TEKE // KLIMCZAK Sabina // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // LORENZO Valérie (MOSELMA NS Michel) // MAJERI OANA Cristina (MOSELMA NS Michel) // MAURISSEN - MOYSON Monique (MOSELMA NS Michel) // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MOERMAN Elisabeth // MORISSET (EEMAN Virginie) // MOSELMA NS Michel // PADOVANI Dario (MOSELMA NS Michel) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS Laetitia // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // RENIER Thierry (MOSELMA NS Michel) // RHLID - BAZI Abdelhafid et Fouzia (MOSELMA NS Michel) // ROJO JAIME Cédric (MOSELMA NS Michel) // RUJE Marcel et Mariana // SCHEHLAKOVA (MOSELMA NS Michel) // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // STEENS - VAN DAMME Joël & Magali // SZORC Andrzej // TERRIE // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin

**16. A la demande du conseil de copropriété : « Décision à prendre quant à la modification des quotités au sein de la convention de servitude qui régit le parc Saint-Exupéry et la chaufferie (Décision à prendre à l'unanimité des trois blocs). »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

**17. A la demande du conseil de copropriété : « Décision à prendre quant à la nomination d'un vérificateur des travaux. »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide de désigner M. MOSELMA NS en tant que rapporteur des travaux.

Votes pour : 893 / 1.429 (62,5 %)

Votes contre : 536 / 1.429 (37,5 %)

AFOTA Michel // DECKERS - HONORE Baudouin // DEDUSHI - HYS ENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DEMEURE Ange // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // GUZIAK Mariusz et Alicja // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LADZIAK Elisa // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LEKENS Jacques // MAERTENS Jordan // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MORISSET (EEMAN Virginie) // OUASSAL Hicham // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // TIRELLI Lydia // VALIC Ziga // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WOLFGARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 279

BOHET Jean-François // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GREGOIRE // HOANG Thi Hao // KAYA - TEKE // LE THI TIEN Dang // VAN DE WIELE Michel // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WENGUI Wu-Lin

**18. A la demande de Mme YANGA LOOKA : « Décision à prendre quant à l'installation d'une clôture au niveau de la terrasse du rez-de-chaussée du Pav. I. »**

Ce point est déclaré sans objet car cette installation est interdite par l'acte de base.

**19. A la demande de M. FRANCHOT : « Décision à prendre quant à l'autorisation d'installer un filet afin de sécuriser mon balcon et d'éviter que mon chat tombe ou aille chez mes voisins. »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, en prend acte et décide d'autoriser l'installation du filet à condition qu'il soit discret.

Votes pour : 673,5 / 1.229 (54,8 %)

Votes contre : 555,5 / 1.229 (45,2 %)

AFOTA Michel // BALLA - COSTAN // CEUPPENS Claire // CHENOT // DECKERS - HONORE Baudouin // DIEP Van Hong - NGUYEN Thi Mai Chi // DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie // FERBERT Odette // GEGVATAJ Dilj (MOERMAN Elisabeth) // KAFUTA KONGOLO Alice // LEKENS Jacques // LERCANGEE Michael // LOMBAERTS Anne-Marie (MOERMAN Elisabeth) // MERINO ALVARO Maria Del Carmen // MOERMAN Elisabeth // OUASSAL Hicham // PHILIPS - SCHOONENBURG // PHILIPS - MERCATORIS François (PHILIPS - SCHOONENBURG) // SCHROEDER Martine // SERGEEV - PERCHINA Serguei // SERONT Claude (MOERMAN Elisabeth) // TIRELLI Lydia // VAN DE WIELE Michel // VANCUTSEM Jeanine // VERHOEVEN Liliane // VISANO-PIRARD // WOLFCARIUS André (DECKERS - HONORE Baudouin)

Abstentions : 479

BOHET Jean-François // CORTES- DUQUESNE // DE ROOVER Bernard // DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (EEMAN Virginie) // DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES // DUFOUR D. et DEMOULIN-MONNIER A. (EEMAN Virginie) // EEMAN Virginie // FLEURY Nicolas (EEMAN Virginie) // GELIZO CHAMORRO M. - JOKISALO E. // GLINE Alain // GREGOIRE // HERMANS Patrick (EEMAN Virginie) // HOANG Thi Hao // IPPIA Denis (EEMAN Virginie) // KAYA - TEKE // LA ROCCA et DE LUCA (EEMAN Virginie) // LAGRANGE Suzanne (EEMAN Virginie) // LE THI TIEN Dang // MERALI Kaim (EEMAN Virginie) // MORISSET (EEMAN Virginie) // PERIN Juliane (EEMAN Virginie) // SZORC Andrzej // VANMAELE Didier (EEMAN Virginie) // WENGUI Wu-Lin

**20. Information à donner sur les réalisations techniques et administratives accomplies à ce jour :**

Année	Pav - Bloc	montant	descriptif
2018	Bloc	342 146.47 €	Rénovation des pignons
2018	Pav I (N°95)	34 888.83 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav II (N°93)	13 348.37 €	Mise en conformité ascenseurs
2018	Pav III (N°91)	46 693.44 €	Mise en conformité ascenseurs
2019	Bloc	10 642.40 €	Installation centrale badge bloc et chaufferie
2019	Bloc	7 925.50 €	Etude rénovation terrasses
2019	Bloc	11 448.00 €	Décoration cabines ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	2 442.24 €	Installation ferme-portes
2019	Pav I (N°95)	4 127.64 €	Remplacement système parlophonie
2019	Pav II (N°93)	13 600.09 €	Installation ferme-portes, extincteurs et boîtes inspection alarme
2019	Pav II (N°93)	18 353.82 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav III (N°91)	4 558.00 €	Remplacement serrures ascenseurs
2019	Pav I (N°95)	6 132.12 €	Remplacement boîtes aux lettres
2019	Bloc	4 743.50 €	Travaux de mise en conformité de l'électricité des communs
2019	Bloc	5 258.92 €	Travaux d'étanchéité
2019	Bloc	4 770.00 €	Réparation locale parking
2020	Bloc	19 873.72 €	Travaux étanchéité
2021	Pav I (N°95)	31 589.38 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2021	Bloc	51 556.76 €	Remplacement d'une grande partie des dalles du parking
2021	Bloc	14 999.85 €	Réparation locale du parking
2021	Bloc	26 880.94 €	Travaux de remise en état de terrasses en façade avant
2021	Pav III (N°91)	7 235.56 €	Remplacement d'une porte
2022	Bloc	13 464.12 €	Travaux de désamiantage
2022	Bloc	32 476.28 €	Rénovation des conciergeries
2022-2023	Pav II (N°93)	139 811.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2022-2023	Pav III (N°91)	140 110.12 €	Remplacement des décharges d'eaux usées
2023	Pav I (N°95)	12 876.52 €	Remplacement du moteur asc pair



**21. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

**22. Information à donner sur les contrats actifs au niveau du Complexe Saint-Exupéry.**

VIVAQUA - Eau  
 ENGIE – Electricité et gaz  
 TEM – Chauffagiste  
 SIBELGA – Fourniture de chaleur et cogénération  
 ASVEDEC – Gestionnaire  
 MAGONETTE – Jardins

**23. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

Société	Fonction	N° contrat	début	fin	préavis
LGI	syndic	-	02-08-22	AG	3 mois
ASVEDEC	Gestionnaire parc	-	07-02-24	AG	3 mois
Meuwese & Gulbis	Courtier	-	-	-	3 mois
AXA	Responsabilité civile	518 205 694	13-09-21	10-03-24	3 mois
Allianz	Assurance incendie	ZCN566000205	31-12-20	31-12-24	3 mois
Legal Village	Protection juridique	568 290 132	27-09-22	31-12-24	3 mois
De Weghe	Ascenseurs entretien	100-24-08	04-01-21	03-01-24	3 mois
Konhef	Ascenseurs contrôle	9.275.500 (91) - 9.275.502 (93-95)			
MHD (Ex DMO)	Curage égouts	-	05-03-19	04-03-24	3 mois
Magonette	Jardinier	Devis annuel	-	-	-
Sicli	Entretien extincteurs	22825	21-04-05	20-04-24	3 mois
Bruxelles Propreté	Conteneurs	17.295	02-04-12	01-04-24	3 mois
Proximus	Internet	102514972382	25-12-21	-	1 mois
Ista	Compteurs et calorimètres				
Engie	Electricité	EAN 541448920701922828 (91 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922811 (91 conc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922804 (91 asc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701922798 (91 asc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923368 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923344 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923351 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448965001397228 (91 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920000195749 (95 gar)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923337 (93 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923900 (95 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923924 (95 conc)	01-01-24	30-09-24	3 mois
Engie	Electricité	EAN 541448920701923917 (95 comm)	01-01-24	30-09-24	3 mois

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.



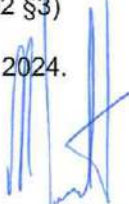
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22 h 40

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.


Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 03 juin 2024.

  
Matthieu GEHOT  
Administrateur délégué

  
La gestion d'immeubles  
Pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140

Nicola CIONI  
Gestionnaire



## Association des Copropriétaires

Résidence « SAINT-EXUPERY BLOC I »  
Sise Avenue de l'Optimisme 91-93-95  
A 1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 0832.991.557.



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 30 OCTOBRE 2024

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic.

Le 30 octobre 2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «SAINT-EXUPERY BLOC I» se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, à l'hôtel Marriott sis Avenue des Olympiades 6 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 15/10/2024.

La séance est ouverte à 18h50, Monsieur CIONI représente La gestion d'Immeubles S.A.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 78 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 155 forment 1.600,5 / 3.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme FALKENBURG.

Votes pour : 1.543 / 1.562 (98,78 %)

Votes contre : 19 / 1.562 (1,22 %) : WENGUI Wu-Lin (19)

Abstentions : 38,5 - DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES (19), SALIHOGLU Utku (19,5)

## 2. Système de vidéo-surveillance ;

### 2.1. Décision à prendre quant à l'installation de caméras dans les parties communes. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de faire installer les caméras selon l'offre reçue de la société CK ELEC au prix de 12.058,56 € incluant des caméras 180 et 360 °.

Votes pour : 1.163,5 / 1.600,5 (72,70 %),

Votes contre : 437 / 1600,5 (27,30 %) ; BLONDEEL Nathalie (19) – FALKENBURG (22), CEUPPENS Claire (17), DEBAKKERE Alexandra & Olivia (22), DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (19), EEMAN Virginie (24), GEGVATAJ Dilj (21), GUZIAK Mariusz et Alicja (17), HERMANS Patrick (16,5), KAFUTA KONGOLO Alice (22), LA ROCCA et DE LUCA (14), LADZIAK Elisa (19), LAFONT Sébastien (19), LAGRANGE Suzanne (14), MERINO ALVARO Maria Del Carmen (25), OUASSAL Hicham (19), PERIN Juliane (22), SALIHOGLU Utku (19,5), SCHROEDER Martine (22), SZORC Andrzej (24), VANMAELE Didier (22), VERHOEVEN Liliane (21), WENGUI Wu-Lin (19).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

Votes pour : 1.465 / 1600,5 (91,53 %)

Votes contre : 135,5 / 1600,5 (8,47 %) - GEGVATAJ Dilj (21) - HERMANS Patrick (16,5) - LADZIAK Elisa (19) - LAFONT Sébastien (19) - PERIN Juliane (22) - THOMAS Alexandre (19) - WENGUI Wu-Lin (19).

### 2.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic afin d'accomplir toutes les démarches utiles et nécessaires en vue de leur identification auprès des autorités compétentes afin de satisfaire à toutes les réglementations applicables à ce dispositif.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de donner mandat au syndic La Gestion d'Immeubles SA pour accomplir toutes les démarches nécessaires.

Votes pour : 1.484 / 1.581,5 (93,83 %)

Votes contre : 97,5 / 1.581,5 (6,17 %) : GEGVATAJ Dilj (21), HERMANS Patrick (16,5), LAFONT Sébastien (19), PERIN Juliane (22), WENGUI Wu-Lin (19).

Abstentions : 19 - DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES (19)

Arrivée de Mme DONGMO portant le double quorum à 79 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 155 forment 1.624,5 / 3.000èmes de la copropriété.

### 2.3. Décision à prendre quant à désigner le(s) personne(s) qui disposeront des accès aux images et quant à convenir des modalités, droits et devoirs de regard.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de donner mandat à Mr CIONI de La Gestion d'Immeubles pour le visionnage des caméras en cas de constatation d'un délit, crime, vandalisme, effraction, non-respect du ROI ou sur demande des autorités.

Cette prestation sera facturée par le syndic au taux horaire de 75€.

Votes pour : 1.548,5 / 1.588,5 (93,83 %)

Votes contre : 40 / 1.588,5ème (6,17 %) : GEGVATAJ Dilj (21), LAFONT Sébastien (19)

Abstentions : 36 - DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES (19), NULLAR Thelma (17)



**3. Décision à prendre quant à l'installation d'une barrière levante donnant accès au parking extérieur. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'installer une barrière levante donnant accès aux parkings par la société CK ELEC au prix de 7.945,76 €. Il sera demandé également de prévoir l'installation d'un poste de parlophonie au niveau de la barrière pour un budget de +/- 3.000 € - 3.500 €.

Votes pour : 1.170,5 / 1.605ème (72,98 %)

Votes contre : 434,5 / 1.605ème (27,07 %) ; BISWAS Ishan et Sangeeta (24), CALUWAERTS (21), DEBAKKERE Alexandra & Olivia (22), DECKERS - HONORE Baudouin (24), DEDUSHI - HYSENAJ Arton et Saranda (19), DONGMO Ursula (24), DURVIAUX - VAN DYCKE Aurélie (16), EEMAN Virginie (24), GEGVATAJ Dilj (21), HERMANS Patrick (16,5), KHANDDELWAL Shailesh et Sapna (27), LA ROCCA et DE LUCA (14), LAFONT Sébastien (19), LAGRANGE Suzanne (14), LEKENS Jacques (14), Marie-Jeanne STROESSER (25), MERINO ALVARO Maria Del Carmen (25), PERIN Juliane (22), SCHROEDER Martine (22), VANMAELE Didier (22), WENGUI Wu-Lin (19).

Abstentions : 19,5 - SALIHOGLU Utku (19,5)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de financer ces travaux via le fonds de réserve.

Votes pour : 1.484,5 / 1.624,5 (91,38 %)

Votes contre : 140 / 1.624,5 (8,62 %) – CALUWAERTS (21), DONGMO Ursula (24), GREGOIRE (19), LADZIAK Elisa (19), LAFONT Sébastien (19), THOMAS Alexandre (19), WENGUI Wu-Lin (19).

**4. Décision à prendre quant au nettoyage des parties communes effectué par une société de nettoyage**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mettre fin aux prestations de PH CLEAN et de mettre en place le nettoyage et la sortie des conteneurs par la société EDAN CLEAN au prix de 1.158,8 € HTVA. L'Assemblée Générale demande également à ce que les tapis en coco des halls d'entrée soient remplacés.

Votes pour : 1.508 / 1.605,5 (93,93 %)

Votes contre : 97,5 / 1.605,5 (6,07 %) : CEUPPENS Claire (17), DONGMO Ursula (24), FRANCHOT (16,5), VERHOEVEN Liliane (21), WENGUI Wu-Lin (19).

Abstentions : 19 - DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES (19)

**5. Décision à prendre quant à l'entreprise qui effectuera l'installation des boîtes aux lettres du pavillon 3 (N°91)**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de mandater la société CK ELEC selon leur offre au prix de 9.917,36 € pour le remplacement des boîtes aux lettres du pavillon 3 (N°91)..

Votes pour : 449 / 473 (94,93 %)

Votes contre : 24 / 473 (5,07 %) DONGMO Ursula (24)

Abstentions : 3 - SALIHOGLU Utku (3)

**6. Décision à prendre quant à approuver l'ajout de la clause suivante au Règlement d'Ordre Intérieur : « En cas de non-respect des dispositions du présent règlement, le syndic imputera à tout contrevenant une pénalité de 100,00€ dans les frais privatifs de celui-ci. »**

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'accepter cette proposition.

Votes pour : 1.401 / 1.624,5 (86,24 %)

Votes contre : 223,5 / 1.624,5 (13,76 %) : CORTES- DUQUESNE (27), DESPIEGELAERE - HURTADO GONZALES (19), DONGMO Ursula (24), HERMANS Patrick (16,5), LAFONT Sébastien (19), PERIN Juliane (22), SERGEEV - PERCHINA Serguei (24), SOENEN Sébastien (19), VALIC Ziga (19), WENGUI Wu-Lin (19), YANGA- LOOKA (15).

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h05.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

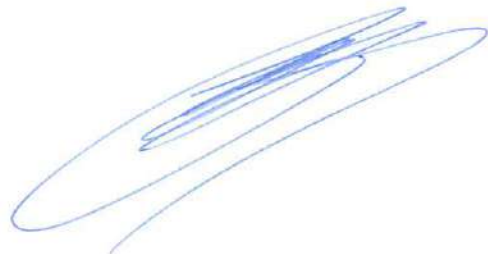
Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 30 octobre 2024.

Matthieu GEHOT  
Administrateur délégué

  
  
pour MG Consultance SRL  
Administrateur délégué  
Matthieu Géhot  
IPI-BIV 504140

Nicola CIONI  
Gestionnaire



ACP saint EXUPERY Bloc 1  
CHAUSSEE DE LA HULPE 150/8  
1170 BRUXELLES

**Customer Loan Services**  
**Gestion après vente - Colis 30**

Correspondant : Belfius Contact  
Tél. : 02/222.12.01  
Fax : 02/222.25.13

Date : 16/09/22  
V/réf. :  
N/réf. : 071-0595901-91

Cher client,

Vous trouverez ci-après le tableau d'amortissement demandé.

Et saviez-vous qu'avec notre service en ligne Belfius Direct Net, vous pouvez consulter votre (vos) crédit(s) en cours, gratuitement, et quand vous le souhaitez ?

Si vous avez des questions, n'hésitez pas à contacter votre agence Belfius. Votre conseiller financier se fera un plaisir de vous donner plus d'explications.

Sincères salutations,

Customer Loan Services

FORS-A-4368-1-20151217



## Tableau d'amortissement

### Données du dossier

Numéro de dossier : 071-0595901-91  
 Au nom de : ACP saint EXUPERY Bloc 1

Capital : 300.000,00 EUR  
 Nombre de remboursements : 96  
 Première échéance : 31/05/2018  
 Taux nominal annuel : 2,25 %

N°	Echéance	Remboursement périodique	Amortissement en capital	Coût périodique	Capital restant dû après échéance	Solde total à rembourser après échéance
1	31/05/2018	3.164,94 EUR	2.855,10 EUR	309,84 EUR	297.144,90 EUR	324.825,24 EUR
2	30/06/2018	3.197,86 EUR	2.860,45 EUR	337,41 EUR	294.284,45 EUR	321.627,38 EUR
3	31/07/2018	3.420,81 EUR	2.865,82 EUR	554,99 EUR	291.418,63 EUR	318.206,57 EUR
4	31/08/2018	3.435,81 EUR	2.871,19 EUR	564,62 EUR	288.547,44 EUR	314.770,76 EUR
5	30/09/2018	3.417,60 EUR	2.876,57 EUR	541,03 EUR	285.670,87 EUR	311.353,16 EUR
6	31/10/2018	3.435,46 EUR	2.881,97 EUR	553,49 EUR	282.788,90 EUR	307.917,70 EUR
7	30/11/2018	3.417,60 EUR	2.887,37 EUR	530,23 EUR	279.901,53 EUR	304.500,10 EUR
8	31/12/2018	3.435,09 EUR	2.892,78 EUR	542,31 EUR	277.008,75 EUR	301.065,01 EUR
9	31/01/2019	3.434,91 EUR	2.898,21 EUR	536,70 EUR	274.110,54 EUR	297.630,10 EUR
10	28/02/2019	3.383,33 EUR	2.903,64 EUR	479,69 EUR	271.206,90 EUR	294.246,77 EUR
11	31/03/2019	3.434,55 EUR	2.909,09 EUR	525,46 EUR	268.297,81 EUR	290.812,22 EUR
12	30/04/2019	3.417,60 EUR	2.914,54 EUR	503,06 EUR	265.383,27 EUR	287.394,62 EUR
13	31/05/2019	3.434,19 EUR	2.920,01 EUR	514,18 EUR	262.463,26 EUR	283.960,43 EUR
14	30/06/2019	3.417,60 EUR	2.925,48 EUR	492,12 EUR	259.537,78 EUR	280.542,83 EUR
15	31/07/2019	3.433,82 EUR	2.930,97 EUR	502,85 EUR	256.606,81 EUR	277.109,01 EUR
16	31/08/2019	3.433,64 EUR	2.936,46 EUR	497,18 EUR	253.670,35 EUR	273.675,37 EUR
17	30/09/2019	3.417,60 EUR	2.941,97 EUR	475,63 EUR	250.728,38 EUR	270.257,77 EUR
18	31/10/2019	3.433,27 EUR	2.947,48 EUR	485,79 EUR	247.780,90 EUR	266.824,50 EUR
19	30/11/2019	3.417,60 EUR	2.953,01 EUR	464,59 EUR	244.827,89 EUR	263.406,90 EUR
20	31/12/2019	3.432,90 EUR	2.958,55 EUR	474,35 EUR	241.869,34 EUR	259.974,00 EUR
21	31/01/2020	3.432,71 EUR	2.964,09 EUR	468,62 EUR	238.905,25 EUR	256.541,29 EUR
22	29/02/2020	3.387,73 EUR	2.969,65 EUR	418,08 EUR	235.935,60 EUR	253.153,56 EUR

FORS-A-4368-1-20151217

### Belfius Banque SA

Siège social • Place Charles Rogier 11 - 1210 Bruxelles • Téléphone + 32 2 222 11 11 • [www.belfius.be](http://www.belfius.be)  
 RPM Bruxelles TVA BE 0403.201.185 • IBAN: BE23 0529 0064 6991 • BIC: GKCCBEBB • FSMA n° 19649 A

23	31/03/2020	3.432,35 EUR	2.975,22 EUR	457,13 EUR	232.960,38 EUR	249.721,21 EUR
24	30/04/2020	3.417,60 EUR	2.980,80 EUR	436,80 EUR	229.979,58 EUR	246.303,61 EUR
25	31/05/2020	3.431,98 EUR	2.986,39 EUR	445,59 EUR	226.993,19 EUR	242.871,63 EUR
26	30/06/2020	3.417,60 EUR	2.991,99 EUR	425,61 EUR	224.001,20 EUR	239.454,03 EUR
27	31/07/2020	3.431,60 EUR	2.997,60 EUR	434,00 EUR	221.003,60 EUR	236.022,43 EUR
28	31/08/2020	3.431,41 EUR	3.003,22 EUR	428,19 EUR	218.000,38 EUR	232.591,02 EUR
29	30/09/2020	3.417,60 EUR	3.008,85 EUR	408,75 EUR	214.991,53 EUR	229.173,42 EUR
30	31/10/2020	3.431,04 EUR	3.014,49 EUR	416,55 EUR	211.977,04 EUR	225.742,38 EUR
31	30/11/2020	3.417,60 EUR	3.020,14 EUR	397,46 EUR	208.956,90 EUR	222.324,78 EUR
32	31/12/2020	3.430,66 EUR	3.025,81 EUR	404,85 EUR	205.931,09 EUR	218.894,12 EUR
33	31/01/2021	3.430,47 EUR	3.031,48 EUR	398,99 EUR	202.899,61 EUR	215.463,65 EUR
34	28/02/2021	3.392,23 EUR	3.037,16 EUR	355,07 EUR	199.862,45 EUR	212.071,42 EUR
35	31/03/2021	3.430,09 EUR	3.042,86 EUR	387,23 EUR	196.819,59 EUR	208.641,33 EUR
36	30/04/2021	3.417,60 EUR	3.048,56 EUR	369,04 EUR	193.771,03 EUR	205.223,73 EUR
37	31/05/2021	3.429,71 EUR	3.054,28 EUR	375,43 EUR	190.716,75 EUR	201.794,02 EUR
38	30/06/2021	3.417,60 EUR	3.060,01 EUR	357,59 EUR	187.656,74 EUR	198.376,42 EUR
39	31/07/2021	3.429,32 EUR	3.065,74 EUR	363,58 EUR	184.591,00 EUR	194.947,10 EUR
40	31/08/2021	3.429,14 EUR	3.071,49 EUR	357,65 EUR	181.519,51 EUR	191.517,96 EUR
41	30/09/2021	3.417,60 EUR	3.077,25 EUR	340,35 EUR	178.442,26 EUR	188.100,36 EUR
42	31/10/2021	3.428,75 EUR	3.083,02 EUR	345,73 EUR	175.359,24 EUR	184.671,61 EUR
43	30/11/2021	3.417,60 EUR	3.088,80 EUR	328,80 EUR	172.270,44 EUR	181.254,01 EUR
44	31/12/2021	3.428,36 EUR	3.094,59 EUR	333,77 EUR	169.175,85 EUR	177.825,65 EUR
45	31/01/2022	3.428,18 EUR	3.100,40 EUR	327,78 EUR	166.075,45 EUR	174.397,47 EUR
46	28/02/2022	3.396,84 EUR	3.106,21 EUR	290,63 EUR	162.969,24 EUR	171.000,63 EUR
47	31/03/2022	3.427,78 EUR	3.112,03 EUR	315,75 EUR	159.857,21 EUR	167.572,85 EUR
48	30/04/2022	3.417,60 EUR	3.117,87 EUR	299,73 EUR	156.739,34 EUR	164.155,25 EUR
49	31/05/2022	3.427,39 EUR	3.123,71 EUR	303,68 EUR	153.615,63 EUR	160.727,86 EUR
50	30/06/2022	3.417,60 EUR	3.129,57 EUR	288,03 EUR	150.486,06 EUR	157.310,26 EUR
51	31/07/2022	3.427,01 EUR	3.135,44 EUR	291,57 EUR	147.350,62 EUR	153.883,25 EUR
52	31/08/2022	3.426,81 EUR	3.141,32 EUR	285,49 EUR	144.209,30 EUR	150.456,44 EUR
53	30/09/2022	3.417,60 EUR	3.147,21 EUR	270,39 EUR	141.062,09 EUR	147.038,84 EUR
54	31/10/2022	3.426,42 EUR	3.153,11 EUR	273,31 EUR	137.908,98 EUR	143.612,42 EUR
55	30/11/2022	3.417,60 EUR	3.159,02 EUR	258,58 EUR	134.749,96 EUR	140.194,82 EUR
56	31/12/2022	3.426,02 EUR	3.164,94 EUR	261,08 EUR	131.585,02 EUR	136.768,80 EUR
57	31/01/2023	3.425,83 EUR	3.170,88 EUR	254,95 EUR	128.414,14 EUR	133.342,97 EUR
58	28/02/2023	3.401,54 EUR	3.176,82 EUR	224,72 EUR	125.237,32 EUR	129.941,43 EUR
59	31/03/2023	3.425,43 EUR	3.182,78 EUR	242,65 EUR	122.054,54 EUR	126.516,00 EUR
60	30/04/2023	3.417,60 EUR	3.188,75 EUR	228,85 EUR	118.865,79 EUR	123.098,40 EUR
61	31/05/2023	3.425,03 EUR	3.194,73 EUR	230,30 EUR	115.671,06 EUR	119.673,37 EUR

62	30/06/2023	3.417,60 EUR	3.200,72 EUR	216,88 EUR	112.470,34 EUR	116.255,77 EUR
63	31/07/2023	3.424,63 EUR	3.206,72 EUR	217,91 EUR	109.263,62 EUR	112.831,14 EUR
64	31/08/2023	3.424,43 EUR	3.212,73 EUR	211,70 EUR	106.050,89 EUR	109.406,71 EUR
65	30/09/2023	3.417,60 EUR	3.218,75 EUR	198,85 EUR	102.832,14 EUR	105.989,11 EUR
66	31/10/2023	3.424,03 EUR	3.224,79 EUR	199,24 EUR	99.607,35 EUR	102.565,08 EUR
67	30/11/2023	3.417,60 EUR	3.230,84 EUR	186,76 EUR	96.376,51 EUR	99.147,48 EUR
68	31/12/2023	3.423,62 EUR	3.236,89 EUR	186,73 EUR	93.139,62 EUR	95.723,86 EUR
69	31/01/2024	3.423,42 EUR	3.242,96 EUR	180,46 EUR	89.896,66 EUR	92.300,44 EUR
70	29/02/2024	3.406,36 EUR	3.249,04 EUR	157,32 EUR	86.647,62 EUR	88.894,08 EUR
71	31/03/2024	3.423,02 EUR	3.255,14 EUR	167,88 EUR	83.392,48 EUR	85.471,06 EUR
72	30/04/2024	3.417,60 EUR	3.261,24 EUR	156,36 EUR	80.131,24 EUR	82.053,46 EUR
73	31/05/2024	3.422,60 EUR	3.267,35 EUR	155,25 EUR	76.863,89 EUR	78.630,86 EUR
74	30/06/2024	3.417,60 EUR	3.273,48 EUR	144,12 EUR	73.590,41 EUR	75.213,26 EUR
75	31/07/2024	3.422,20 EUR	3.279,62 EUR	142,58 EUR	70.310,79 EUR	71.791,06 EUR
76	31/08/2024	3.422,00 EUR	3.285,77 EUR	136,23 EUR	67.025,02 EUR	68.369,06 EUR
77	30/09/2024	3.417,60 EUR	3.291,93 EUR	125,67 EUR	63.733,09 EUR	64.951,46 EUR
78	31/10/2024	3.421,58 EUR	3.298,10 EUR	123,48 EUR	60.434,99 EUR	61.529,88 EUR
79	30/11/2024	3.417,60 EUR	3.304,28 EUR	113,32 EUR	57.130,71 EUR	58.112,28 EUR
80	31/12/2024	3.421,17 EUR	3.310,48 EUR	110,69 EUR	53.820,23 EUR	54.691,11 EUR
81	31/01/2025	3.420,97 EUR	3.316,69 EUR	104,28 EUR	50.503,54 EUR	51.270,14 EUR
82	28/02/2025	3.411,29 EUR	3.322,91 EUR	88,38 EUR	47.180,63 EUR	47.858,85 EUR
83	31/03/2025	3.420,55 EUR	3.329,14 EUR	91,41 EUR	43.851,49 EUR	44.438,30 EUR
84	30/04/2025	3.417,60 EUR	3.335,38 EUR	82,22 EUR	40.516,11 EUR	41.020,70 EUR
85	31/05/2025	3.420,13 EUR	3.341,63 EUR	78,50 EUR	37.174,48 EUR	37.600,57 EUR
86	30/06/2025	3.417,60 EUR	3.347,90 EUR	69,70 EUR	33.826,58 EUR	34.182,97 EUR
87	31/07/2025	3.419,72 EUR	3.354,18 EUR	65,54 EUR	30.472,40 EUR	30.763,25 EUR
88	31/08/2025	3.419,50 EUR	3.360,46 EUR	59,04 EUR	27.111,94 EUR	27.343,75 EUR
89	30/09/2025	3.417,60 EUR	3.366,77 EUR	50,83 EUR	23.745,17 EUR	23.926,15 EUR
90	31/10/2025	3.419,09 EUR	3.373,08 EUR	46,01 EUR	20.372,09 EUR	20.507,06 EUR
91	30/11/2025	3.417,60 EUR	3.379,40 EUR	38,20 EUR	16.992,69 EUR	17.089,46 EUR
92	31/12/2025	3.418,66 EUR	3.385,74 EUR	32,92 EUR	13.606,95 EUR	13.670,80 EUR
93	31/01/2026	3.418,45 EUR	3.392,09 EUR	26,36 EUR	10.214,86 EUR	10.252,35 EUR
94	28/02/2026	3.416,33 EUR	3.398,45 EUR	17,88 EUR	6.816,41 EUR	6.836,02 EUR
95	31/03/2026	3.418,03 EUR	3.404,82 EUR	13,21 EUR	3.411,59 EUR	3.417,99 EUR
96	30/04/2026	3.417,99 EUR	3.411,59 EUR	6,40 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR