



Pôle Concept s.a.

Avenue Paul Hymans, 105

B-1200 Bruxelles

Bruxelles, le 9 octobre 2024

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE ACP **CONSTELLATION IV** (BCE 0832 531 994) SISE AVENUE CIRCULAIRE 144A à 1180 BRUXELLES, QUI S'EST TENUE LE MERCREDI 9 OCTOBRE 2024 A LA SALLE DE REUNION DE LA RESIDENCE MERCURE

1. Validité de la convocation, vérification des procurations, détermination du quorum, validité de l'assemblée.

La liste de présence et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux. Les **19** copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur **35** disposent ensemble de **6.363/10.000èmes** de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. art. 577-6, 7 et 8).

Sont également présents : Francesco PETRONELLA, Administrateur de la sa POLE CONCEPT, syndic.

Les convocations sont adressées conformément au prescrit légal (loi du 02/06/2010) d'application depuis le 1^{er} septembre 2010, à savoir par courrier recommandé. Pour mémoire, les copropriétaires peuvent recevoir leur convocation sous une autre forme (courrier électronique ou courrier ordinaire postal) sur simple demande écrite et individuelle auprès du syndic.

Le procès-verbal doit être rédigé par le syndic séance tenante et doit être signé par tous les propriétaires encore présents. Ce document doit reprendre les décisions prises avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Les abstentions, les votes nuls et blancs n'entrent pas dans le calcul de la majorité requise. Tenant compte qu'il faut rédiger le procès-verbal des décisions en séance, il n'est plus possible de discuter de points « divers » non prévus à l'ordre du jour. Il n'y aura donc que les résolutions. Aucune remarque, explication, ou autre ne seront transcrits.

La séance est ouverte à 18H20 et l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, elle prend les dispositions suivantes :

2. Désignation du Président de l'Assemblée et du secrétaire

Résolution / L'Assemblée désigne Madame HASSOUNI propriétaire, comme Présidente de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

Résolution / L'Assemblée désigne Francesco PETRONELLA comme secrétaire de séance.

Ce vote est acquis à l'unanimité.

3. Approbation des comptes 2023-2024 et du bilan clôturés au 30 juin 2024 et décharges à donner au Commissaire aux comptes, au Conseil de Copropriété et au syndic

Les comptes de l'exercice 2023-2024 couvrent la période du 1^{er} juillet 2023 au 30 juin 2024 et ont été diffusés le 18/07/2024 sans le décompte TECHEM.

Les dépenses de l'exercice se sont élevées à un peu moins de 113.815,87€. Conformément au prescrit légal et aux Statuts, le récapitulatif des dépenses communes, les factures individuelles et ses annexes ont été adressées trimestriellement par le syndic aux copropriétaires.

Evolution des dépenses 2016-2017 à 2023-2024 et budget

	Total 16-17	Total 17-18	Total 18-19	Total 19-20	Total 20-21	Total 21-22	Total 22-23	T3- 2023	T4- 2023	T1- 2024	T2- 2024	Total 23-24	Budget 24-25
Entretien / Maintenance	17 722.00	17 768.00	16 964.00	16 897.00	18 886.92	16 944.88	17 110.74	4 447.84	6 036.35	7 673.19	5 026.68	23 184.06	18 000.00
Ascenseurs	2 523.00	3 210.00	2 927.00	2 751.00	2 943.27	3 532.78	4 370.37	0.00	1 493.15	362.49	362.49	2 218.13	2 500.00
Electricité						1 068.24	1 556.87	174.37	188.17	322.55	136.55	821.64	1 000.00
Frais chauffage	26 322.00	21 511.00	26 932.00	27 163.00	23 842.34	55 655.48	57 663.93	4 853.97	463.16	398.35	12 030.83	41 746.31	50 000.00
Gardiennage	6 753.00	6 134.00	6 535.00	6 996.00	7 517.83	8 432.77	4 652.72	3 837.90	2 576.00	1 523.15	039.26	9 976.31	10 500.00
Parc + parking	4 872.00	5 897.00	5 411.00	5 316.00	5 771.16	5 353.72	9 112.60	-965.97	1 813.76	1 857.98	1 813.76	4 519.53	5 500.00
Administration	10 533.00	9 605.00	8 991.00	9 175.00	9 027.70	9 751.48	462.09	2 645.22	2 480.96	3 111.86	2 786.95	11 024.99	11 500.00
Assurances	6 758.00	7 193.00	7 332.00	7 609.00	7 867.34	8 706.17	8 848.61	9 569.52	241.32	-69.52	0.00	9 741.32	9 850.00
Gros travaux	22 111.00	9 313.00	7 742.00	9 367.00	8 359.16	3 402.60	8 469.15	1 174.48	1 761.09	4 582.09	2 485.81	10 003.47	7 500.00
Frais privatifs	30 972.00	25 720.00	25 895.00	26 112.00	25 932.71	48 683.74	63 616.28	25.00	122.00	338.11	2 95.00	580.11	40 000.00
Sous-total	128 566.00	106 351.00	108 729.00	111 386.00	110 128.43	161 531.86	185 863.36	25 762.33	27 175.96	32 100.25	28 777.33	113 815.87	156 350.00
Remb. Chauffage / Eau	-27 880.00	-21 835.00	-24 948.00	-25 702.00	-24 593.31	-44 728.31	-68 445.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-68 000.00
Grand Total	100 686.00	84 516.00	83 781.00	85 684.00	85 535.12	116 803.55	117 417.40	25 762.33	27 175.96	32 100.25	28 777.33	113 815.87	88 350.00

Les comptes ont été examinés par Monsieur VAN DEN BOSCH, réviseur d'entreprises professionnel. Cet examen a abouti sur la rédaction d'un rapport qui a été annexé à la convocation de la présente réunion.

Ce rapport relate entre autre :

- Mission d'établir un rapport sur la consistance, la sincérité et la fiabilité des comptes d'actif et de passif des situations comptables arrêtées au 30 juin 2024.
- Ces travaux ont consisté en un examen, une comparaison et une discussion des informations fournies par le syndic.
- Ces travaux se sont concentrés sur les comptes et les pièces justificatives présentées à l'appui de la documentation du compte. Tous les décomptes de charges ont été contrôlés par de larges sondages et tous les montants sélectionnés ont pu être justifiés au départ des pièces justificatives.

- D'une manière générale, le réviseur a eu accès à l'ensemble des informations demandées et plus particulièrement :

- Les décomptes de charges de l'exercice comptable 2023-2024
- L'ensemble des pièces justificatives
- Tous les historiques des comptes et les journaux comptables
- La situation active et passive au 30 juin 2024

Suite à ces contrôles, il estime que la situation active et passive de la Copropriété arrêtée au 30 juin 2024 est correcte et justifiée. Cet examen n'a révélé aucun élément qui impliquerait des corrections à apporter à la situation bilantaire de la Copropriété.

Par application des dispositions légales, vous trouverez ci-dessous le rapport de gestion des contrats de fournitures périodiques.

ACP CONSTELLATION IV – AVENUE CIRCULAIRE 144A à 1180 BRUXELLES

Voici ci-dessous le rapport de gestion des contrats de fournitures périodiques.

ACP CONSTELLATION IV :

Fourniture d'électricité :

C'est la société TOTAL Energies qui alimente la résidence en électricité.

Assurances de la Copropriété :

L'immeuble est assuré auprès de VIVIUM par le biais du courtier CRAB.

Contrats relatifs aux ascenseurs :

La maintenance des ascenseurs est assurée par la société LIFTINC. Le contrôle légal des appareils par un organisme de contrôle indépendant est assuré par AIB.

Contrat relatif à l'entretien des parties communes :

C'est la firme PH CLEAN qui assure l'entretien des parties communes ainsi que la collecte des conteneurs.

Avocats de la Copropriété :

C'est le cabinet de Maître RIQUIER qui intervient pour défendre les intérêts de la Copropriété pour tout dossier contentieux.

ACP CONSTELLATION III-IV-V chauffage :

Fourniture du combustible gaz :

C'est également la société TOTAL Energies qui fournit la résidence en gaz.

Contrat relatif aux installations de chauffage :

La maintenance des installations de chauffage est assurée par la firme OTB.

Contrat relatif à l'adoucisseur :

La maintenance de l'adoucisseur est assurée par la firme OTB.

Contrat relatif relevé annuel des compteurs :

Le relevé annuel des compteurs de chaleur et des compteurs d'eau est opéré par la firme TECHEM CALORIBEL.

Contrat de fourniture d'eau :

La Copropriété est abonnée auprès du distributeur VIVAQUA-HYDROBRU.

Interventions ponctuelles :

La plomberie BCE-IM intervient en cas de besoin pour toutes les questions de plomberie.

La société VANGHELUWE intervient pour la maintenance des installations électriques communes de l'immeuble.

La société CEPPI intervient pour toutes questions de maintenance des cylindres et serrures des accès de l'immeuble.

ACP CONSTELLATIONS III-IV-V garages :

C'est la société PH CLEAN qui assure l'entretien des aires de manœuvre des garages.

ACP CONSTELLATIONS I-II-III-IV-V garde :

Gardiennage :

Monsieur LOPES assure le gardiennage à temps plein des Résidences CONSTELLATIONS I à V en vertu d'un contrat de travail.

- 25% à charge du CONSTELLATION I
- 18% à charge du CONSTELLATION II
- 25% à charge du CONSTELLATION III

- 16% à charge du CONSTELLATION IV
- 16% à charge du CONSTELLATION V

ACP CONSTELLATIONS I-II-III-IV-V – PARC CHERRIDREUX :

L'entretien du Parc est assuré par la société COOREMANS.

Résolution / L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023-2024 et son bilan clôturé au 30 juin 2024 sous réserve des imputations & décomptes TECHEM.

Ce vote est à la majorité requise.

			POUR	CONTRE	ABSTENTION
ADINE Isabelle	1-0C-0	412		412	
AZBEL Dmitri	2-G48-0	40			
B.G.J. CONSEILS	2-G68-0	62			
BAHEUX	2-G65-0	31			
BINDEL	1-1C-0	408	408		
BONJEAN Stanislas + email	1-2A-0	428			
BOSSAERT Micheline	1-6C-0	426			
DEBROUX Arlette	2-G100-0	18			
DEBRUYNE -BOBILLON	2-G62-0	27	27		
DELSEMME	1-7B-0	421	421		
EVERAERT	1-5A-0	426	426		
FENAU	1-2B-0	387	387		
FORTE	1-1A-0	408			
FOSTIEZ - VAN HENDE	2-G47-0	29			
GOFFIN Sandra	2-G49-0	29			
GOOSSENS	2-G64-0	29			
GOVAERTS	1-5B-0	378	378		
Guypen	1-6A-0	405			
HASSOUNI Touria	1-3A-0	418			418
HEURTER - BARBERO Patrick	1-3B-0	372	372		
KREBS	2-G63-0	36			
LEFEBVRE - HONORE	1-2C-0	419			
MAJRI	1-1B-0	384		384	
ÖZ Beytül	1-5C-0	437	437		
PLUVINAGE Liliane	2-G98-0	28			
REZABEK Dimitri c/o DECKERS Julia	1-6B-0	381	381		
ROMAL Laurence	1-0B-0	281	281		
SCHMILIVER Alexia	1-0A-0	405			405
SIMON	2-G10-0	22			
STERN	1-4C-0	417			
THONET	1-3C-0	423	423		
VANDERVLIET Danielle (+mail)	1-7A-0	408	408		
VECCHIONE Silvia	1-4B-0	375	375		
VERLAETEN	1-4A-0	426			
VERMEULEN Michèle	1-7C-0	404			404

4724	796	1227
------	-----	------

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au Commissaire aux comptes pour sa mission de contrôle depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge aux membres du Conseil de Copropriété et aux représentants du Parc pour leur mission depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Résolution / Les propriétaires donnent décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4. Nominations statutaires.

4.1. Conseil de Copropriété

Résolution / L'Assemblée désigne son Conseil de Copropriété lequel se composera comme suit :

Assesseurs : Madame HASSOUNI et Madame ADINE

Gestion technique : Monsieur HEURTER

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

4.2. Commissaire aux comptes

Résolution / Le mandat de commissaire aux comptes est confirmé à Monsieur VAN DEN BOSCH, réviseur d'entreprises professionnel.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

4.3. Représentation Parc

Résolution / La représentation de la Résidence CONSTELLATION IV au sein du comité Parc est attribuée à Madame HASSOUNI et Madame ADINE.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix

4.4. Syndic

Résolution / Le mandat de syndic de la sa POLE CONCEPT est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix




5. Travaux importants effectués ou en cours

5.1 Ascenseurs

Résolution / Les propriétaires prennent acte du fait que les travaux d'ascenseurs sont actuellement en cours avec la société LIFTINC.
Le syndic demandera, à titre informatif, un devis à LIFTINC pour le remplacement des opérateurs de portes.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

5.2 Travaux localisés toiture & cheminée

Résolution / Les propriétaires prennent acte du fait que durant l'année, plusieurs interventions au niveau des cheminées ont dû être faites car cela coulait au niveau du rez-de-chaussée.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6. Travaux futurs

6.1 Parlophonie/vidéophonie – Rénovation du système qui est vétuste

<i>Société</i>	<i>Prix installation</i>	<i>Parlophone</i>	<i>Vidéo petit</i>	<i>Vidéo grand</i>
TARAVELEC	3 471.50 €	185.50 €	307.40 €	508.80 €
VANGHELUWE	6 386.50 €	238.50 €	455.80 €	NC
CREATEL	4 429.21 €	80.03 €	276.66 €	276.66 €

→ Createl propose un système de vidéo avec cornet et un système de vidéo sans cornet

Résolution / L'assemblée générale décide de sélectionner la société CREATEL pour un montant de 4.429,21€ TVAC. Les récepteurs seront imputés privativement sur le décompte de chaque propriétaire. Les propriétaires auront jusqu'au 01/11/2024 pour communiquer au syndic par écrit le choix de leur récepteur.
Le conseil de copropriété est mandaté pour la sélection esthétique de la parlophonie.
Le showroom de CREATEL est situé à Uccle & est ouvert durant les heures de bureaux.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6.2 Permis d'environnement – mise en conformité normes incendies

La société GREEN LIGHT (ALL ACCESS) propose de faire les travaux pour la détection incendie pour un montant total de 49.926,70€ TVAC.

- Constellation 1 : 25.826 quotités sur 100.000 → Coût total des travaux : 12.894,07€ TVAC
 - Constellation 2 : 17.792 quotités sur 100.000 → Coût total des travaux : 8.882,95€ TVAC
 - Constellation 3 : 24.336 quotités sur 100.000 → Coût total des travaux : 12.150,16€ TVAC
 - Constellation 4 : 16.220 quotités sur 100.000 → Coût total des travaux : 8.098,11€ TVAC
 - Constellation 5 : 15.826 quotités sur 100.000 → Coût total des travaux : 7.901,39€ TVAC
- Total des quotités Constellation Garde : 100.000 quotités → Coût total des travaux selon devis ALL ACCESS Green Light) 49.926,70€ TVAC

Résolution / L'assemblée générale marque son accord pour le devis de GREEN LIGHT (ALL ACCESS) pour la détection incendie dans les parking pour un montant de 49.926,70€. La quote-part du Constellation IV, sur base du montant total, sera d'un montant de 8.098,11€ TVAC.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

En surplus, le conseil de copropriété a demandé au syndic de récolter un devis pour mettre en conformité les extincteurs, détecteurs incendie & pictogrammes dans les parties communes. HELPFIRE propose de faire le travail pour un montant de 735,08€.

Résolution / L'assemblée générale approuve le travail à effectuer dans une enveloppe budgétaire de 750€.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Le syndic propose à l'assemblée d'approuver le fait de demander un rapport de faisabilité pour l'installation des bornes de recharge et de s'aligner avec la décision du Constellation 3 :

Résolution / L'assemblée générale s'aligne avec le Constellation 3 et demande au syndic de contacter une société pour qu'ils effectuent une étude de faisabilité & et une estimation des coûts par rapport à l'installation de bornes de recharges électriques dans les parkings de l'immeuble. Ce rapport coûterait environ 5.000€ et sera divisé entre tous les Constellations. Cela doit être effectué à condition que les autres Constellations l'approuvent.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.




6.3 Porte de garage entrée/sortie parking

Lors de la dernière assemblée générale du Parking Cherridreux, le syndic du Parking a proposé de remplacer la porte de garage qui est très souvent en panne. Lors des dernières années, il y a eu environ 7.000€ de frais d'intervention sur cette porte qui n'est plus sous garantie.

Il est donc proposé de remplacer la porte de garage principale pour un montant total de 15.481,95€ TVAC. Constellation IV participera à hauteur de 7,74%, soit un montant de 1.198,30€.

Résolution / Les propriétaires marquent leur accord pour le remplacement de la porte de garage dans un budget total de 15.481,95€. La participation du Constellation 4 dans ces frais sera d'un montant de 1.198,30€.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

6.4 Entretien bac floral du rez-de-chaussée

Résolution / Les propriétaires prennent acte de la proposition de Madame ADINE pour faire le terracier. L'arrosage se fera par Monsieur Lopes & l'entretien par Madame Heurter. L'assemblée ratifie les montants éventuels par rapport à ce travail.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7. Rappel Règlement d'ordre intérieur

7.1 Les nominatifs des boîtes aux lettres et ascenseurs.

Résolution / Les propriétaires & le syndic rappellent que les propriétaires sont dans l'obligation de communiquer au syndic/concierger les changements d'occupants afin que les nouvelles plaquettes nominatives soient commandées. Les étiquettes collées « temporairement » sont tolérées qu'à partir du moment où les nouvelles plaquettes sont en commande.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7.2 Immondices clandestins. Bruxelles Propreté peut aider à les évacuer.

Résolution / Les propriétaires rappellent que Bruxelles-Propreté propose gratuitement 1m3 par an par habitant domicilié à l'immeuble pour retirer des encombrants (sous rendez-vous avec Bruxelles-Propreté). Dans le cas où le concierge ou le syndic découvre des immondices clandestins, les frais liés à l'enlèvement seront imputés directement au propriétaire du lot concerné ainsi qu'une indemnité supplémentaire de 50€ au bénéfice de la copropriété.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.




7.3 Sur les terrasses, nettoyer régulièrement les avaloirs pour éviter les infiltrations et inonder les terrasses inférieures.

Résolution / Les propriétaires rappellent l'obligation d'entretenir les avaloirs de terrasses. Ceci est exclusivement privatif.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7.4 Déchiqueter les emballages volumineux avant de les placer dans les poubelles.

Résolution / Les propriétaires rappellent qu'il est opportun de plier les emballages avant de les mettre dans les poubelles afin de gagner de la place.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

7.5 Parking sauvage de véhicules dans les allées de garage.

Résolution / Les propriétaires rappellent l'interdiction de se stationner en dehors des places de parking prévus à cet effet. L'assemblée générale donne l'accord au syndic pour mettre en œuvre toutes les procédures nécessaires envers la personnes qui ne respecte pas cette règle.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

8. Dispositions à prendre en matière de finances communes

8.1. Techem/Vivaqua :

- Résumé des résultats de la visite de Techem sur site, le mercredi 28 février 2024.

- Retard de Techem/Vivaqua d'où la raison de l'absence de ce poste dans les charges du 2^{ème} trimestre 2024, et le coût de l'eau

Discuté en assemblée

8.2. Budget 2024-2025 : fixation des provisions mensuelles avec régularisation trimestrielle

Résolution / Les copropriétaires acceptent le principe de provisions mensuelles qui resteront inchangées pour le prochain exercice à savoir 350€ pour les appartements sauf pour l'appartement RB pour lequel la provision mensuelle est maintenue à 275€, à valoir au moins jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Information ; Suite à la tempête du mois de juillet, il y aura un appel extraordinaire pour les provisions du parc par le gestionnaire du parc.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

8.3. Fonds de roulement

Le fonds de roulement est chiffré à 31.309 €. Le syndic rappelle que le fonds de roulement devrait représenter 4,5 / 12èmes des charges courantes annuelles. Idéalement, il faudrait augmenter ce fonds de roulement à 60.000€.

Résolution / Les copropriétaires décident de ne pas effectuer de dotation au fonds de roulement.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

8.4. Fonds de réserve

Le syndic rappelle à l'assemblée que la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 a modifié les dispositions liées aux dotations du fonds de réserve d'une copropriété :

Art 577-5 §3 « 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 des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. »

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2023-2024 (hors réserve) se sont chiffrées à 158.880,00 €. La copropriété est invitée à ratifier la dotation légale au fonds de réserve de 8.000 € (soit l'équivalent de 5% des charges communes ordinaires de l'année précédente)

Le fonds de réserve présente au 30 juin 2024, un solde de **61.571,66 €**.

Il reste encore un montant de +/- 48.000€ à payer pour les travaux d'ascenseurs.

Concernant le fonds de réserve, celui-ci est acquis à la Copropriété. Il est loisible cependant, en cas de vente, le droit de négocier entre les deux parties (vendeur et acquéreur) la reprise de l'investissement dans ce fonds lors du compromis et ce donc, en dehors de toute intervention de la Copropriété.

Résolution / Les propriétaires décident d'effectuer une dotation de 40.000€ répartis de la manière suivante :

07-09/2024 : 10.000€

10-12/2024 : 10.000€

01-03/2025 : 10.000€

04-06/2025 : 10.000€

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

8.6. Rappel de la procédure de recouvrement des charges impayées prévoyant notamment des intérêts moratoires de 12% l'an et une indemnité forfaitaire de 15% du montant dû avec un minimum de 50 €

Résolution / L'Assemblée confirme la procédure de recouvrement telle que reprise ci-après.

Ce vote est acquis à l'unanimité des voix.

Les décomptes / appels de fonds trimestriels propres à chaque copropriétaire doivent être honorés en faveur des comptes de l'Association des Copropriétaires dans les 30 jours de la date d'édition.

A défaut de paiement dans ces délais, un premier rappel sera envoyé par simple courrier et un montant de 7,50 € sera redevable pour frais administratifs. En cas de non paiement dans les 15 jours suivant la première relance, une mise en demeure (tarifée à 15,00 €) par lettre recommandée sera adressée. Passé ce délai, le dossier sera transmis au Conseil de la Copropriété qui, pour couvrir les frais administratifs supplémentaires, appliquera un intérêt moratoire au taux de 12% l'an augmenté d'une indemnité forfaitaire de 15% du principal dû avec un minimum de 50,00 € (en dehors des frais administratifs relance). Sur décision de justice, en cas de carence du copropriétaire, la Copropriété est autorisée à percevoir des locataires toutes les sommes dues par ceux-ci à leur propriétaire lorsque ce dernier est en défaut de paiement (= délégations de loyers). Le locataire ne pourra s'opposer à ce règlement et sera libéré valablement vis-à-vis de son bailleur des sommes quittancées par la Copropriété.

8.7. Contentieux

Il n'y a, à ce jour, aucun dossier contentieux au sein de la Copropriété.

9. A la demande d'un copropriétaire ou occupant

Néant.



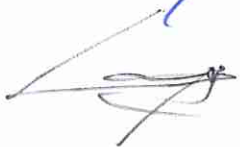
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H47

Le 9 octobre 2024

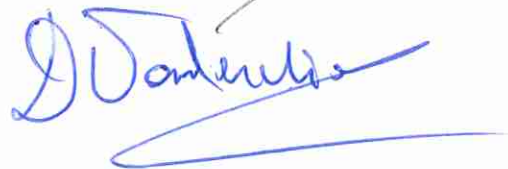
Mme. HASSOUNI
Présidence de séance

Francesco PETRONELLA
Secrétariat de séance & Administrateur

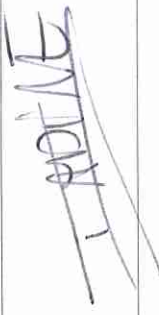

Les autres propriétaires :



A. Thorel





Propriétaire	Signature Propriétaire	Signature Mandataire
1 ADINE Isabelle Quotités : 412		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-0C-0 412	<= Présent <= Représenté	
2 AZBEL Dmitri Quotités : 40		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G48-0 40	<= Présent <= Représenté	
3 B.G.J. CONSEILS Quotités : 62		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G68-0 62	<= Présent <= Représenté	
4 BAHEUX Quotités : 31		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G65-0 31	<= Présent <= Représenté	
5 BINDEL Quotités : 408		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-1C-0 408	<= Présent <= Représenté	
6 BONJEAN Stanislas + email Quotités : 428		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-2A-0 428	<= Présent <= Représenté	
7 BOSSAERT Micheline Quotités : 426		
<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-6C-0 426	<= Présent <= Représenté	

Liste d'assemblée générale du 09/10/2024
Immeuble : CONSTELLATION 4





Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
8 DEBROUX Arlette Quotités : 18		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G100-0 18	<= Représenté			
9 DEBRUYNE -BOBILLON Quotités : 27		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G62-0 27	<= Représenté			
10 DELSEMME Quotités : 421		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-7B-0 421	<= Représenté			
11 EVERAERT Quotités : 426		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-5A-0 426	<= Représenté			
12 FENAUX Quotités : 387		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-2B-0 387	<= Représenté			
13 FORTE Quotités : 408		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-1A-0 408	<= Représenté			
14 FOSTIEZ - VAN HENDE Quotités : 29		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G47-0 29	<= Représenté			

Immeuble : CONSTELLATION 4



Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
15 GOFFIN Sandra Quotités : 29		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G49-0 29	<= Représenté			
16 GOOSSENS Quotités : 29		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G64-0 29	<= Représenté			
17 GOVAERTS Quotités : 378		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-5B-0 378	<= Représenté			
18 Guvpen Quotités : 405		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-6A-0 405	<= Représenté			
19 HASSOUNI Touria Quotités : 418		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-3A-0 418	<= Représenté			
20 HEURTER - BARBERO Patrick Quotités : 372		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-3B-0 372	<= Représenté			
21 KREBS Quotités : 36		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G63-0 36	<= Représenté			



Propriétaire	Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
22 LEFEBVRE - HONORE Quotités : 419		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
23 MAJRI Quotités : 384		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
24 ÖZ Bevtül Quotités : 437		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
25 PLUVINAGE Liliane Quotités : 28		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
26 REZABEK Dimitri c/o DECKERS Julia Quotités : 381		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
27 ROMAL Laurence Quotités : 281		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			
28 SCHMILIVER Alexia Quotités : 405		<= Présent		<= Représenté
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u>			



Immeuble : CONSTELLATION 4

Propriétaire		Signature Propriétaire		Signature Mandataire	
29 SIMON Quotités : 22		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 2-G10-0 22	<= Représenté			
30 STERN Quotités : 417		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-4C-0 417	<= Représenté			
31 THONET Quotités : 423		<= Présent		A. Thonet.	
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-3C-0 423	<= Représenté			
32 VANDERVLJET Danielle (+mail) Quotités : 408		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-7A-0 408	<= Représenté			
33 VECCHIONE Silvia Quotités : 375		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-4B-0 375	<= Représenté			
34 VERLAETEN Quotités : 426		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-4A-0 426	<= Représenté			
35 VERMEULEN Michèle Quotités : 404		<= Présent			
	<u>Lot</u> <u>Quotité</u> 1-7C-0 404	<= Représenté			

Liste d'assemblée générale du 09/10/2024



Immeuble : CONSTELLATION 4

Propriétaire		Signature Propriétaire	Signature Mandataire
Nbre de propriétaires	35	Total des Quotités : 10000	Signature du Président de bureau
Nbre de propriétaires présents : _____	Nbre de propriétaires représentés : _____		

CONSTELLATION 4
Avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné *Monsieur Verlaeten* Madame VERLAETEN

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 1 4A

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) *VANDERLIEP* *Danielle*

Ou à défaut à : (nom, prénom) *H. VAN DER LIEP* *PATRICIA*

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Nelins

Fait à (lieu)... *Bruxelles* ... le (date)... *30.05.24*

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)

(signature)

VERLAETEN
Nelins

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il délient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

CONSTELLATION 4
avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné **MONSIEUR KREBS**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 2 G63

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) *M. Heurter*

Ou à défaut à : (nom, prénom) *GOVAERTS*

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) *Bruxelles*, le (date) *7.10.2024*

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)

(signature)

Bon pour pouvoirs
E. Krebs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.



PROCURATION

Je soussigné Madame VECCHIONE Silvia

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propiétaire, usufruitier) du lot 1 4B

de la copropriété CONSTELLATION 4
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) Heurter Patrick

Ou à défaut à : (nom, prénom) VANDERYLIET

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) Bruxelles le (date) 9/10/2024

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Silvia Vecchione

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il délègue n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

CONSTELLATION 4
avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné **Madame BINDEL**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 1 1C

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) *Houster*

Ou à défaut à : (nom, prénom) *COVAERTS*

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) *Bruxelles* (date) *9/10/2024*

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bindel Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

CONSTELLATION 4
avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné **Madame ÖZ Beytül**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot **1 5C**

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) **HEURTER Patrick**

Ou à défaut à : (nom, prénom) **LOVARTS**

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) **Bruxelles**, le (date) **9/10/2024**

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.



PROCURATION

Je soussigné Jeanine Debrun

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 173

de la copropriété **ACP CONSTELLATION 4**
située **Avenue Circulaire 144A, 1180 Uccle**

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) HEURTER

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) Bxl le (date) 8/10/2024

[Signature]
("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

CONSTELLATION 4
avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné **Madame VERMEULEN Michèle**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 17C

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (à l'exception du syndic) :

(nom, prénom) Heuter

Ou à défaut à : (nom, prénom) VANDERTLIET

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à Bruxelles, le (date) 8/10/24

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.



PROCURATION

Je soussigné **Mademoiselle SCHMILIVER Alexia**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot **1 0A**

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (**à l'exception du syndic**) :

(nom, prénom) *MADAME HASSOUN*

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) *Leccle*, le (date) *9/10/24*

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Bon pour pouvoirs

*J. H. SCHMILIVER
avec pouvoirs de
la fille Alexia*

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.

CONSTELLATION 4
avenue Circulaire 144 A
1180 BRUXELLES
BCE : 0832 531 994



Pôle Concept s.a.
Avenue Paul Hymans, 105
B-1200 Bruxelles

PROCURATION

Je soussigné **Madame DEBRUYNE -BOBILLON**

Propriétaire (ou copropriétaire indivis, nu-propriétaire, usufruitier) du lot 2 G62

de la copropriété **CONSTELLATION 4**
située avenue Circulaire 144 A à 1180 BRUXELLES - BCE : 0832 531 994

Donne par la présente pouvoir à (**à l'exception du syndic**) :

(nom, prénom) Monsieur HEURTER Patrick

Ou à défaut à : (nom, prénom)

A l'effet de :

Le représenter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires qui se tiendra le

MERCREDI 09 OCTOBRE 2024 à 18H00

Sur l'ordre du jour tel que noté à la convocation,

Prendre part aux délibérations et aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant,

Aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux, substituer et, en général, faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat, promettant ratification.

Fait à (lieu) Vecle, le (date) 01/10/2024

("Bon pour pouvoirs" écrit à la main)
(signature)

Debruyne

Bon pour pouvoirs

La loi du 30/06/2010 précise que :

*Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités

*Nul ne peut accepter plus de trois procurations

*Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de trois procurations si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100% de l'immeuble)

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la Loi.