

ACP Edouard Dekoster 64 – Golf IV

BCE 0835.332.920

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 octobre 2025 à 19h30
À GC Everna – Sint-Vincentiusstraat 30 – 1140 Evere

1. Vérification du quorum conformément à la liste des présences consignée dans le livre des P.V. des A.G.

Copropriété		Présents et représentés		A.G. Valable	
Propriétaires	Quotités	Propriétaires	Quotités	Oui	Non
82	10 000	50	6 401	OK	/

2. Nomination du/de la président(e) de l'Assemblée Générale (vote 50% +1)

L'assemblée générale nomme comme président de l'assemblée générale mr Pauwels.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

3. Nomination du/de la secrétaire de l'Assemblée Générale (vote 50% +1)

L'assemblée générale nomme comme secrétaire le syndic – Jimmy Plasschaert

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

4. Approbation des comptes 2024-2025 – période 01/07/2024-30/06/2025 (vote 50%+1)

RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR L'EXERCICE CLÔTURE AU 30/06/2025.

Conformément à la mission de vérification des Comptes de l'immeuble :

J'ai procédé à l'audit des comptes établis par le syndic pour la comptabilité du 01/07/24 au 30/06/2025. Mes contrôles ont été effectués conformément aux recommandations admises en matière comptable.

J'ai ainsi procédé à toutes les vérifications que j'ai jugées nécessaires et utiles

à l'accomplissement de ma mission compte tenu des caractéristiques propres à la copropriété.

APPROBATION DES COMPTES :

Compte tenu des dispositions comptables, les comptes arrêtés au 30/06/25 ont été correctement rédigés et je vous invite à les approuver SOUS RÉSERVE de réception des soldes de factures de l'architecte ainsi que de l'entrepreneur (les travaux n'étant pas encore terminés ni réceptionnés phase 2).

N.B. Rappel Important de la comptabilité de GGG Réal Estate :

Nous vous prions instamment de vouloir exécuter vos paiements selon le procédé suivant :

1. Remboursement Crédits Financement + Assurance Atradius sur le compte BE55 0351 0681 6744
2. Charges Ordinaires (F Roulement) + Fonds de de réserve sur le compte BE18 0011 6794 4765

D'autre part, nous vous demandons de ne pas Fractionner les montants à payer. Les paiements doivent obligatoirement être effectués aux Échéances prévues sous peine de devoir faire appel aux assurances respectives. (Atradius ainsi qu'à la Juridique ARAG).

Nous vous remercions à l'avance de vouloir vous conformer à notre demande

Evere, le 24 septembre 2025.

Madame Francotte.

Commissaire aux Comptes.

Actif		Passif	
160300 - Emprunt 1 304 100?	39 403,87	100000 - Fonds de roulement	31 915,74
311000 - Stock clefs	41,50	160000 - Fonds de réserve - général	589 961,13
311001 - Clés -boîte aux lettres -4	169,60	160100 - Fonds de réserve - Loyers conciergerie (+ charges)	1 941,74
410 - Copropriétaires	110 066,69	160700 - Fonds de réserve emménagement/déménagement	9 700,00
426 - Etablissement de crédit	1 247 224,35	410 - Copropriétaires	37 974,72
440 - Fournisseurs	3 400,90	423 - Etablissements de crédit	1 274 608,62
493002 - 2023 - D.E. David Song - KD20232690	2 094,90	440 - Fournisseurs	149 816,03
4996001 - 2024 - D.E. Degroote/Meulders - D9 - Sinistre 20...	992,16	4990 - Compte d'attente	125,75
4996002 - 2024 - D.E. Song (A11) / Brouillet (B12)	1 206,57	4995 - Charges et produits à régulariser	2 803,92
4996003 - 2024 - D.E. 2D & 3D - 2024.0223.005	1 478,06		
4996007 - 2024 - D.E. Boulanger (A13) - KD20250850	375,00		
4996008 - 2025 - D.E. Yupeng (E07)	375,00		
5501 - Compte épargne - BE40037160279563	4 709,80		
5502 - Compte épargne - BE55035106816744	106 540,71		
5511 - Compte courant - BE18001167944765	66 833,38		
5512 - Compte Crédit - BE11739023265348	513 935,16		
Total actif	2 098 847,65	Total passif	2 098 847,65

Remarque de Mr. Alloo

Le solde du compte "401= copropriétaires" du bilan au 30/06/2025 du 72.091,97 € ne correspond pas à la réalité ! Le montant de 72091.97 € est le solde au 29/09/2025.

Non : Alloo (90), Bachir (161), Targosz (161)

L'assemblée générale approuve les comptes pour 2024-2025 pour la période 01/07/24 au 30/06/2025.

Oui	Non	Abstentions
5 989	412	/

5. Etat des paiements des copropriétaires et procédures de recouvrement

a. Etat des paiements des copropriétaires

⇒ En annexe je vous joins la liste

b. Procédures de recouvrement

⇒ 5 dossiers sont transmis vers l'assurance protection Juridique.

c. Délais de paiement pour les charges trimestrielles & rappel

Charges = 30 jours (X)

Rappel 1 = X + 15 jours

Rappel 2 = X + 30 jours

Rappel 3 = X + 45 jours (Dossier de recouvrement)

d. Intérêt de retard en cas de rappel & procédures de recouvrement

Intérêts légal

6. Sinistres en cours (information)

a. Le conseil de copropriété demande instamment au syndic de diligenter les investigations relatives aux sinistres en cours (app A2/A3 et D9)

b. Le syndic doit aller plus vite pour traiter avec les assurances

c. Il est invité à faire remettre en état les lieux sinistrés dans les meilleurs délais

7. Litiges en cours (information)

Différents dossiers sont en cours de recouvrement

8. Décharge à donner au conseil de copropriété sur l'exercice écoulé (vote 50%)

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

9. Décharge à donner au Commissaire aux comptes sur l'exercice écoulé (vote 50%)

Non : Alloo (90)

L'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes

Oui	Non	Abstentions
6 311	90	/

10. Décharge à donner au syndic sur l'exercice écoulé (vote 50%)

L'assemblée générale donne décharge au syndic

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

11. Info - rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (Contrat fournisseurs en annexe)

⇒ Ascenseurs :

✓ Entretiens :

Crombez & Baeyens

✓ Contrôles périodiques :

ATK

⇒ Assurances :

✓ Courtier :

Meuwèse & Gulbis

✓ Incendie :

B-Cover Building Insurances

✓ R.C. Conseil de copropriété :

Allianz Benelux

✓ Protection juridique

ARAG

⇒ Comptes bancaires :

BNP Paribas Fortis & KBC Banque

⇒ Distribution :

✓ Eau :

Vivaqua

✓ Electricité :

TotalEnergies

✓ Gaz :

TotalEnergies

⇒ Entretien chaudière(s) :

Elaerts

⇒ Cogénération :

Go4green

⇒ Curage :

Kanalis

⇒ Extincteurs/ Dévidoirs & exutoires de fumée:

Ansul

⇒ Jardinier :

La Ferme Nos Pilifs

⇒ Gérance :

GGG Real Estate S.A.

⇒ Evacuation des déchets :

Bruxelles Propreté

⇒ Calorimètre

Techem Caloribel

⇒ Entretien Immeuble

J.M.C Cleaner

12. Budget pour l'année 2025-2026 (vote 50%+1)

⇒ Ascenseurs :		4 000,00 €
✓ Entretiens :	3 600,00 €	
✓ Contrôles périodiques :	400,00 €	
⇒ Assurances :		16 150,00 €
✓ Incendie :	13 500,00 €	
✓ R.C. Conseil de copropriété :	150,00 €	
✓ Protection juridique	2 500,00 €	
⇒ Comptes bancaires :		300,00 €
⇒ Distribution :		
✓ Eau :		25 000,00 €
✓ Electricité :		8 000,00 €
✓ Gaz :		70 000,00 €
⇒ Entretien chaudière(s) :		1 900,00 €
⇒ Adoucisseur + sel		3 000,00 €
⇒ Entretien Immeuble		37 000,00 €
⇒ Cogénération :		
⇒ Curage – Entretien égouts :		2 000,00 €
⇒ Extincteurs/ Dévidoirs & exutoires de fumée:		4 500,00 €
⇒ Jardinier :		2 500,00 €
⇒ Gérance :		34 000,00 €
⇒ Evacuation des déchets :		1 000,00 €
⇒ Calorimètre :		7 000,00 €
Total :		216 350,00 €

Le budget annuel est de 216 000 €. Le montant sera utilisé pour faire les appels de fonds

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

13. Travaux – Jardin : Remise en états du jardin après travaux (vote 2/3)

La société Vimar interviendra pour la remise en états des pelouse.

Les travaux de remise en états des plantations au pied de l'immeuble seront pris en charge par la copropriété.

Reporte	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	La ferme Nos Pilifs	+/- 400,00 €	Unanimité	/	/

14. Travaux – Peinture : Rénovation des couloirs (vote 2/3)

L'assemblée générale donne son accord pour la peinture des murs, plafonds et portes communs. (ascenseurs, locaux techniques, accès escaliers). La société MRA Construct fera les travaux pour un montant de +/- 43.000 €. Les travaux seront payés par le fonds de réserve.

Reporte	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	MRA Construct	+/- 43 000 €	Unanimité	/	/

15. Travaux – Electricité : Remplacement des plafonniers dans les couloirs (vote 2/3)

L'assemblée générale donne son accord pour le changement des plafonniers des couloirs à tous les étages. La société AVL Multiservices fera les travaux pour un montant +/- 9.000 €. Les travaux seront payés par le fonds de réserve.

Reporte	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	AVL Multiservice	+/- 9 000 €	Unanimité	/	/

16. Travaux – Chauffage : Ventilation du local - cfr. Législation (vote 2/3)

L'assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour analyser la ventilation du local. Le conseil de copropriété est mandaté pour un montant maximal de 15.000 € htva.

Reporte	Fournisseur	Montant	Oui	Non	Abstentions
/	Mandat CC	Max. 15 000 € HTVA	Unanimité	/	/

17. Règlement d'ordre intérieur : Projet de révision 5 pour approbation (vote 50%)

L'assemblée générale approuve la révision n° 5.

Une étude sera faite pour l'année prochaine (Révision n° 6)

⇒ Panneaux solaire Plug & Play

⇒ Teinte de la peinture de la porte d'entrée des appartements (RAL) dans un but d'uniformisation

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

18. Droits & Obligations des propriétaires en cas de location de leur appartement (info)

Information sur AirBnB et location à court terme.

Visite possible du propriétaire pour évaluer son bien

19. Travaux à prévoir sur le long terme

- ⇒ Cogénération ? Continuation ? Oui / Non
- ⇒ Couloirs : décolllement des carrelages (revêtements)
 - Carrelages
 - Béton
 - Résine
 - Lino ou autre

20. Alimentation des fonds (vote 50%+1)

- Fonds de Roulement
Actuellement : 31.915,74 €

Le fonds de roulement reste inchangé, on fait des appels de provision sur le montant du budget de 216.000 € per an ou 54.000 € par trimestre ou 18.000 € par mois.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Fonds de réserve
Actuellement : 610.938,72 €

L'assemblée générale décide de faire des appels trimestriel pour un montant de 15.000 €

Q4 2025 = 15 000 €

Q1 2026 = 15 000 €

Q2 2026 = 15 000 €

Q3 2026 = 15 000 €

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Fonds de réserve – Loyer Conciergerie
Actuellement : 6.841,74 €
Aucun changement

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Fonds de réserve – Emménagement
Actuellement : 10.500,00 €
On transférera le montant de 10.500 € vers le fonds de réserve général.

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

21. Elections statutaires

- Conseil de copropriété – membres
 - ⇒ Mr Pauwels
 - ⇒ Mad. Francotte
 - ⇒ Mr. de Meulemeester

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Commissaire aux comptes
 - ⇒ Mad. Francotte

Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

- Syndic GGG REAL ESTATE S.A. – mandat 2 ans renouvelable chaque année

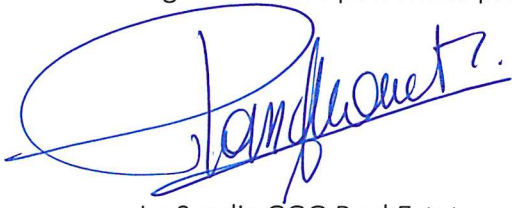
Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

22. Fixation prochaine A.G.O. – Mardi 20 octobre 2026 – 18h30 – Salle Everna

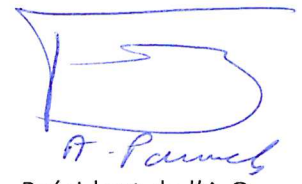
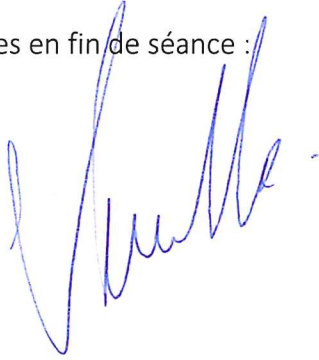
Oui	Non	Abstentions
Unanimité	/	/

Fin de l'A.G. à : 21 H 20.
P.V. Rédigé en A.G.O. - le 22/10/2025

Signatures des personnes présentes en fin de séance :



Le Syndic GGG Real Estate
Représenté par Jimmy Plasschaert



Président de l'A.G.

Copropriétaires présents en fin de séance

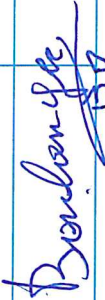


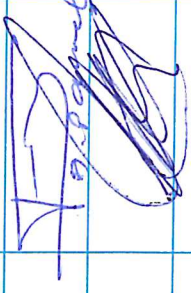
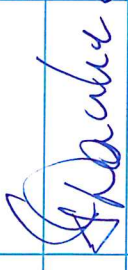


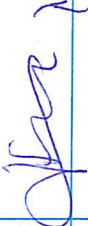
SA GGG REAL ESTATE
RUE MARIE DEPAGE, 1
1180 UCCLE
TÉL. 023473324
info@ggg-sa.be
Num. IPI : 503 815 - 512 649

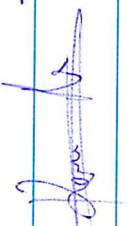
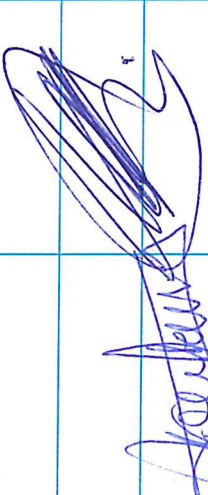
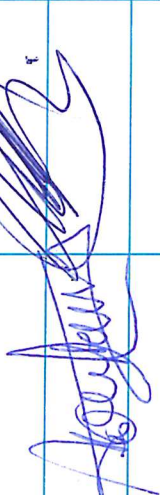
FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 22/10/2025 À 19:30

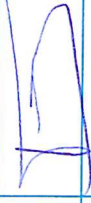
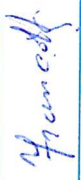
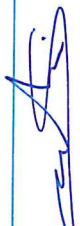
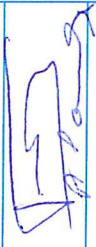
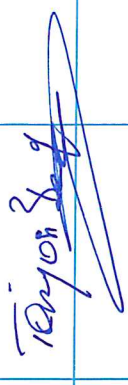
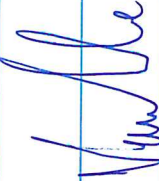
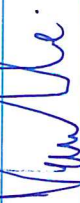
FAIT LE : 21/10/2025
IMMEUBLE : 0223 - EDOUARD DEKOSTER 64 - GOLF IV (0850.309.522)
RUE EDOUARD DEKOSTER , 64
1140 EVERE

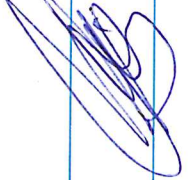
Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration	
ADANK Olivia		F02-C18		0001	90,00			
AKBAS-CELIKOZ Sinan-Huriye		B03-C27		0001	139,00			
ALLOO Christel		F06-C26		0001	90,00			
Ariton Marian-Gelu		E01-C2		0001	138,00			
BACHIR-ISSAC		A07-C54		0001	161,00			
BARTELS Christine		F03-C25		0001	90,00			
BENTAHAR ZARRABI-YOUZOUL Yamal		A03-C6		0001	161,00			
Bilgic Mikail		C01-C29		0001	61,00			
BIZ - FOCANT Ilio & Liliane		E04-C36		0001	138,00			
BOIGELOT Nicolas		B13-C76		0001	139,00			
BOULANGER-BOUHIERE		A13-C47		0001	161,00			

Copropriétaire		Lois		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration	
BROUILLET Laura		B12-C1		0001	139,00			
CHARLIER-RAVET (c)		E13-C67		0001	138,00			
CHEN-YANG		D10-C74		0001	139,00			
CHRISTIAENS Morgan		F13-C19		0001	90,00			
COOREMAN Marie-Madeleine		F07-C24		0001	90,00			
CSANYI Léon		C00-C40		0001	61,00			
DAUTRICOURT (c) Maximilien		MAGASIN 1-C1		0001	108,00			
DE COSTER Thomas		F09-C61		0001	90,00			
DE KERCKHOVE-BAZHINOVA Cédric		A08-C62		0001	161,00			
DE MEULEMEESTER-PALOGLOU		A02-C3		0001	161,00			
DEGROOTE-MEULDERS		D09-C73		0001	139,00			
DEL BRUYERE Ludger		C05-C38		0001	61,00			
DELANOYER-CASERO MOLINA		D06-C51		0001	139,00			
DONKER Diederik	X	F11-C33		0001	90,00			
ELOY Jenny Marianne		E11-C13		0001	138,00			

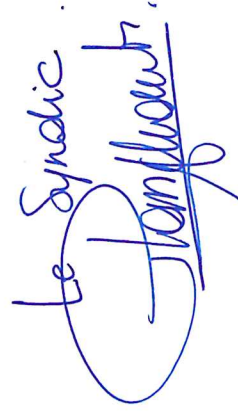
Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration	
ENGELBORGH-SANTAMARIA OMBRA	B11-C57			0001	139,00			
FACILYMO SPRL	MAGASIN 4-C4			0001	80,00			
FRANCOTTE-RENARD Monique	B08-C44			0001	139,00			
GERARD Stéphane	B09-C65			0001	139,00			
Glorieux-Lüthi Margreta	C13-C37			0001	61,00			
GROVEN KAWAL-AMRAWTEE Daniel	E08-C69			0001	138,00			
HABCHI Majid	D03-C32			0001	139,00			
HERMANS Kathleen	C11-C78			0001	61,00			
HEYVAERT - CLEINOW Marc - Viviane	E06-C49			0001	138,00			
HEYVAERT Jozef	F05-C58			0001	90,00			
HOUART Pascale	F12-C34			0001	90,00			
KESTEMONT Gael	D12-C71			0001	139,00			
KESTREMOND Yvon	B01-C30			0001	139,00			
KEUTGEN Marie-Hélène	E02-C66			0001	138,00			
KONDURU-RASIRAJU Dinesh Varma et Swathi	D08-C72			0001	139,00			

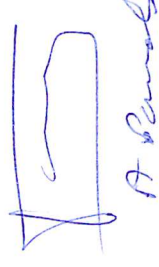
Copropriétaire		Lois		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration	
LADAM-VANDEN DRIESCHE	E12-C12			0001	138,00			
LESIR Isabelle	C12-C77			0001	61,00			
LIEBESENS Sabine-Pascale	F10-C17			0001	90,00			
LOSADA CASTRO Angela	D11-C75			0001	139,00			
LOUIS Jean-Luc	C03-C48			0001	61,00			
LOURDAS-PETRIDOU	E05-C35			0001	138,00			
MAHMUD Yumgyulsyum et Erhan	B06-C45			0001	139,00			
MENOLFI Isabelle	D04-C16			0001	139,00			
METZ-LONCIN	B00-C63			0001	141,00			
MEULEMANS Monique	C06-C39			0001	61,00			
MFASONI-NDAYISABA	D07-C52			0001	139,00			
MIES Christel	F08-C22			0001	90,00			
MKAHLI Assia	E10-C64			0001	138,00			
MOUCHON-PITSINIGLOU Christian	C09-C41			0001	61,00			
NSABIMANA Alice	MAGASIN 2-C2			0001	73,00			

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration
OLSZYNSKI-OLSZYNSKA	A04-C20			0001	161,00		
PAUWELS-COMPTDAER	B04-C07			0001	139,00		
PIEKUTOWSKI-PIEKUTOWSKA	A06-C53			0001	161,00		
PRAET Louis	E03-C11			0001	138,00		
PUTMANS-VANHOVE Hubert-Jeannine	A09-C59			0001	161,00		
RENOTTE Marie Ange	B07-C14			0001	139,00		
SANOU-DENIS Venance et Rachel	A10-C43			0001	161,00		
SCHOUPPE Michel	D13-C70			0001	139,00		
SOKOLI Margjela	D05-C09			0001	139,00		
SONG-KOLODII David - Inna	A11-C42			0001	161,00		
TALLIS-MOLNAR	B05-C60			0001	139,00		
TARGOSZ Beata	A12-C46			0001	161,00		
THAQI Artan	D01-C28			0001	139,00		
TOKER	MAGASIN 3-C3			0001	73,00		
VAN ASSCHE-VANDEN BRANDEN Hans	F01-C21			0001	90,00		

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 82				Clé	Total	Présent	Procuration	
VAN ASSCHE Bart		C07-C81		0001	61,00			
VAN BRUSSEL-MOUCHE		B10-C56		0001	139,00			
VAN DE VELDE-CANNAVINA		A05-C08		0001	161,00			
VAN HEGE Olivier		D02-C5		0001	139,00			
VANDEROUGSTRAETE Anne-Marie		C02-C10		0001	61,00			
VICENTE Y GARNICA Sylvie		A01-C31		0001	161,00			
VICI - M. Koen Bligweert		F04-C23		0001	90,00			
VLASSELAER David		E09-C68		0001	138,00			
VREBOS Thomas		C04-C15, C08-C80, C10-C79		0001	183,00			
WARNIMONT Estelle		B02-C04		0001	139,00			
XIE Yupeng		E07-C50		0001	138,00			
TOTAL QUOTITÉS				0001	10 000,00			

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 50 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 6 481 parts.

Le Syndic



A. Banales