



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

Mr FAIDER François  
Avenue Charles Michiels 176 bte 22  
1170 BRUXELLES  
Courrier

Bruxelles, 14/09/2023

**Objet : Convocation à l'Assemblée générale annuelle du 28/09/2023**

Chère/Cher copropriétaire,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée générale annuelle qui aura lieu le :

**jeudi 28 septembre 2023 à 11h**  
à l'adresse suivante :  
**Salle de réunion de l'immeuble située au -1**

**L'ordre du jour est le suivant :**

**01- Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.**

- Point non soumis à un vote.

Pour information, en cas d'absence de double quorum, la deuxième séance d'Assemblée est prévue le 19 octobre 2023 à 18h à l'immeuble Green Park.

**02- Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**03- Nomination d'un scrutateur**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**04- Constat d'approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée générale**

- Point non soumis à un vote.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160

En l'absence de contestation endéans les 4 mois à compter de la date de de l'Assemblée générale, le procès-verbal de la dernière Assemblée générale est définitivement approuvé.

**05- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours**

- Point non soumis à un vote.

L'assignation est faite en justice contre Cinagi et M. Van Laeys avec mise à la cause d'Axa, assureur des agents immobiliers.

Une déclaration de sinistre est également établie auprès d'Axa.

L'audience d'introduction a eu lieu le 8 septembre 2023. Il a été demandé au juge de paix de mettre en place une expertise comptable et de faire ordre aux banques de communiquer les informations en leur possession.

L'ouverture de faillite est prononcée pour Cinagi avec désignation d'un curateur (Dechamps et associés).

**06- Confirmation du mandat des avocats pour le dossier Cinagi - Van Laeys - Axa**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Pierre-Louis Docq et Thomas Sion pour EBL Redsky  
Guerric Goubeau pour Artemo

**07- Etat des dépenses pour l'exercice 2022**

- Point non soumis à un vote.

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2022 se sont élevées à 337.393,52 € (montant non définitif car décompte en cours de finalisation).

**08- Rapport du commissaire aux comptes**

- Point non soumis à un vote.

**09- Situation des propriétaires débiteurs**

- Point non soumis à un vote.

**10- Procédure de recouvrement de créances**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

**Description**

Conformément aux dispositions de la loi du Code civil, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (Art. 3.89 §5, 3° et 4°).



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

#### LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

#### LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure des frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

#### LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (174,97 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 174,97 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 17,57 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 29,28 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 58,32 € pour les mises en demeure par voie recommandée.

Les tarifs indiqués seront indexés au 01 janvier selon les indices à la consommation du mois qui précède. (indice 2013 actuel = 109,49)

### **11- Introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété (art. 3.85 § 1er - 2°)**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

### **12- Approbation des comptes de l'exercice 2022**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

### **13- Approbation du bilan de l'exercice 2022**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

### **14- Décharge au commissaire aux comptes**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

**15- Décharge au conseil de copropriété**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**16- Décharge au syndic**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**17- Budget annuel des charges ordinaires**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Un budget annuel de 360.000 € est proposé (voir annexe).

**18- Provision pour le remboursement des ACP Pelikan (49.186,59) et Jonquilles (6.232 €)**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**19- Montant du fonds de roulement**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le fonds de roulement doit correspondre à 5/12 des dépenses pour charges courantes sur un exercice annuel.

Le fonds de roulement actuel est de 14.873,61 € ce qui est inférieur au ratio préconisé.

**20- Mise en conformité des ascenseurs**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

La dernière analyse de risques date du 14 octobre 2020 et la dernière attestation de régularisation date du 2 mai 2012 pour tous les ascenseurs. Les ascenseurs doivent donc à nouveau être mis en conformité pour le 14 octobre 2023 en principe.

Offre Otis en cours.

**21- Mise en conformité électrique**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Nouveau contrôle de l'installation à programmer.

**22- Permis d'environnement**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Les éléments suivants restent à fournir :

- Rapport d'incidences
- Avis du Siamu

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

- Rapport d'audit énergétique
- Nouveaux plans des parkings intérieurs et plein air
- Proposition d'aménagement de parking pour vélos (le nombre doit correspondre à 1/5 des emplacements voitures)
- Attestation d'entretien des chaudières
- Tableau des produits dangereux utilisés pour la piscine
- Surface du bâtiment qui est dédiée ou susceptible d'être dédiée à des activités professionnelles
- Confirmation de l'usage de la buanderie commune

Proposition de mandater un bureau externe pour accomplir les formalités relatives au permis d'environnement. Offres en cours.

**23- Remplacement du joint du joint de dilatation à l'entrée du garage**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre de Maniacal Cleaning pour un montant de 3.520 € HTVA.

**24- Renouvellement de l'étanchéité des plate-formes situées au dessus du garage au niveau des entrées 174 et 176**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offres en cours.

**25- Abattage des arbres**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre de la Serre Outil pour un montant de 2.765 € HTVA.

**26- Placement de racks à vélos à chaque entrée, entre les bacs à fleurs et la façade**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre en cours.

**27- Piscine : remplacement du système de ventilation**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre de Bepa pour un montant de 21.771,20 € HTVA.

Offre Ziwa en cours.

**28- Piscine : placement d'une pompe à chaleur**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Au lieu de revendre l'électricité à bas coût, il est préférable de l'utiliser pour chauffer la piscine. 1kw consommé permet de produire 10 kw.



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

Offre de Piscine.be pour un montant de 8.878 € HTVA.  
Offre de Ziwa en cours.

**29- Piscine : remplacement du système de filtration**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre de Piscine.be pour un montant de 10.881 € HTVA.  
Offre de Ziwa en cours.

**30- Piscine : rénovation du bassin**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre de Piscine.be pour un montant de 24.089,10 € HTVA.  
Offre de Ziwa en cours.

**31- Piscine : conclusion d'un contrat de maintenance**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre de Piscine.be pour un montant de 855 € HTVA par mois (1 contrôle par semaine).  
Offre de Ziwa en cours.

**32- Buanderie : conclusion d'un contrat de maintenance avec Miele**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre en cours.

**33- Buanderie : placement d'un système Airwallet pour remplacer le système de jetons**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**34- Toitures**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Les toitures sont dans un état correct.

Pour information, l'isolation et le renouvellement complet des toitures avoisine un budget de :  
174 : 62.909 € HTVA  
176 : 66.582 € HTVA  
178 : 91.452 € HTVA

**35- Gestion des espaces verts**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Rapport Natagora. L'idée est de proposer un calendrier sur 5 ans pour suivre les recommandations Natagora en vue d'étaler les frais.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

Offre en cours.

**36- Rénovation des halls d'entrée**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

174 : offre de Zeus (8.539,46 € HTVA) et offre de DG Service (9.945 € HTVA)

176 : offre de DG Service (9.945 € HTVA)

178 : offre de DG Service (9.945 € HTVA)

**37- Placement d'un plan incliné aux entrées 176 et 178**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre en cours.

**38- Vente des certificats verts au tarif minimum**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**39- Rappel du ROI**

- Point non soumis à un vote.

**40- Approbation du nouveau ROI mis à jour**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

**41- Budget des travaux - Fonds de réserve**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% 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.

**42- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée**

- Point non soumis à un vote.

Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

**43- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée**

- Point non soumis à un vote.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (Art. 3.89 §5 paragraphe 6° du Code civ.).

**44- Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**45- Montant mise en concurrence**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**46- Montant à partir duquel un sinistre est déclaré**

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

La franchise de l'assurance est actuellement de 1.358 €.

Afin de limiter la sinistralité de l'immeuble et ne pas courir le risque de voir les primes et/ou la franchise augmenter, il est proposé de ne déclarer les sinistres qu'à partir d'un certain montant.

**47- Interdiction de location AirBNB**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé d'interdire la location de type AIRBNB et de voter pour l'interdiction de ce type de location car impliquant de nombreuses adaptations obligatoires quant à la sécurité incendie.

**48- Mise en concurrence de la compagnie d'assurances**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offres en cours.

**49- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**50- Mise en conformité RGPD - Conservation des archives au delà des périodes définies**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic demande de pouvoir prolonger la période de conservation des archives au-delà de la période imposée par le RGPD (Règlement Général de la Protection de Données).

**51- Caméras - protection de la vie privée (si caméras dans l'immeuble)**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

Depuis le 25 mai 2018, un nouveau texte de loi a modifié la « Loi caméras » du 21 mars 2007, entrant ainsi en vigueur en même temps que le RGPD. Cette loi impose entre autres la désignation d'un ou plusieurs responsables du système de vidéosurveillance, garant du traitement confidentiel des images.

**52- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**53- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**54- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**55- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**56- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**57- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**58- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**59- Nomination statutaire conseil de copropriété -**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**60- Nomination statutaire d'un réviseur**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**61- Accès en lecture aux comptes bancaires pour le réviseur d'entreprises (ou autre personne désignée si la nomination du réviseur est refusée par l'Assemblée)**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)



ACP Tercoigne  
Av. Charles Michiels 174-176-178  
1170 BRUXELLES  
0850.229.249

**62- Nomination statutaire du commissaire aux comptes**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**63- Renouvellement du mandat du syndic**

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

**64- Quelques dates clés.**

- Point non soumis à un vote.

**Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix muni d'une procuration écrite.**

*Les documents concernant la copropriété peuvent être demandés par email.*

Dans cette éventualité, nous vous demandons de bien vouloir remplir le formulaire de pouvoir ci-joint et de nous le renvoyer au plus tard 5 jours avant l'Assemblée générale.

Nous vous rappelons **qu'il est important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés**. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée générale devrait être tenue, ce qui entraîne des frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Veuillez agréer, Chère/Cher copropriétaire, nos salutations respectueuses.

Fait à Bruxelles, le 14/09/2023

Votre syndic,  
bvba Regimo - Syndim srl