

ACP Pénélope II

avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

Bruxelles, le 22 mai 2025

Procès verbal des décisions de l'Assemblée Générale Ordinaire du 22 mai 2025

Le syndic est représenté par Sigrid Pletinckx, rédactrice du présent procès verbal.

Ordre du jour

A- Assemblée

1. Validité de la convocation – vérification des présences, des procurations et des droits de vote – calcul des quorums – validité de l'assemblée

L'Association des Copropriétaires de l'immeuble "ACP Pénélope II" s'est réunie en assemblée générale ordinaire suite à la convocation adressée par le syndic en date du 6 mai 2025.

Les participants signent la liste des présences qui sera annexé au présent procès verbal, tous deux conservés dans le registre légal chez le syndic.

Les procurations sont validées et les droits de vote respectés.

Quorums: 10 propriétaires présents sur 10 pour un total de 1000/1000^{èmes}.

Le double quorum est atteint.

2. Constitution du bureau de l'assemblée: nomination du président et du secrétaire

L'assemblée désigne Xavier Van Houtvin comme président de séance.

L'assemblée désigne Sigrid Pletinckx comme secrétaire de l'assemblée.

3. Communication des demandes ou observations relatives aux parties communes transmises au syndic par les personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale

Néant

4. Rapport du Conseil de Copropriété

- a. Taille-Haie
- b. Rack à Vélo
- c. Jardinnet devant
- d. Placement de plaques de bas de porte sur les portes menant aux garages et aux caves
- e. Rapport du Conseil de Copropriété sur le point 10. d. du PV de l'AGO 2024: audit en vue de la mise en conformité aux normes énergétiques futures (point demandé par Mr Swennen)

B- Points soumis au vote et nécessitant une décision

5. Présentation des comptes et du bilan de l'année 2024 – Rapport sur l'examen des comptes par Messieurs Van Houtvin et Martens, vérificateurs aux comptes – Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan

En raison des difficultés rencontrées dans la transmission du dossier, le syndic a finalisé les décomptes tardivement. Les vérificateurs aux comptes n'ont donc pas eu le temps de vérifier les comptes.

L'assemblée approuve néanmoins les comptes sous réserve de la vérification qui devra être effectuée par les vérificateurs et approuvée par les membres du conseil de copropriété au plus tard pour le 15 juillet. Le rapport des vérificateurs sera transmis aux propriétaires et le point sera inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire de 2026 pour ratification.

Les propriétaires sont invités à adresser leurs éventuelles questions ou remarques aux vérificateurs dans les plus brefs délais.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Pénélope II

avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

6. Décharges

a. aux vérificateurs aux comptes

Point reporté à l'assemblée générale ordinaire de 2026.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

b. au conseil de copropriété

L'assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au conseil de copropriété.

567 quotités POUR

0 quotités CONTRE

433 quotités ABSTENTION

Personne ayant voté ABSTENTION:

Xavier Van Houtvin

97 quotités

Chloé Salembier

115 quotités

Hélène Moulin

107 quotités

Anton Iffland

114 quotités

La résolution est donc approuvée.

c. au syndic Couet & Associés, pour la période allant du 1^{er} janvier au 30 septembre 2024

L'assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au syndic Abiss.

0 quotités POUR

923 quotités CONTRE

87 quotités ABSTENTION

Personne ayant voté

ABSTENTION:

An Van Audenhove

87 quotités

CONTRE:

TOUS les autres propriétaires

La résolution N'est donc PAS approuvée.

d. au syndic Abiss, pour la période allant du 1^{er} octobre au 31 décembre 2024

L'assemblée est invitée à passer au vote pour donner décharge au syndic Abiss.

915 quotités POUR

95 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

Personne(s) ayant voté: CONTRE:

Joao Figueiredo 95 quotités

La résolution est donc approuvée.

7. Présentation du budget pour l'exercice 2025: dépenses courantes – frais extraordinaires

L'assemblée est invitée à passer au vote pour l'approbation du budget présenté moyennant l'ajout des postes suivants:

- 611100 Travaux de rénovation et autres travaux exceptionnels – Rénovation de 4500,00€
- 613020 Honoraires architectes/ingénieurs de 2000,00€
- 613030 Honoraires experts de 1000,00€

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Pénélope II
avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

8. Fixation des appels de provisions et de fonds

a. Appel de provisions pour charges courantes

Les propriétaires décident d'arrêter le fonctionnement en décomptes trimestriels.
En se basant sur le budget présenté plus haut, le syndic enverra prochainement aux propriétaires le montant des appels trimestriels à payer pour les charges communes à partir du 1^{er} juillet.
Un appel sera effectué en juin pour finaliser l'appel de 50% du budget annuel.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

b. Appel de fonds de roulement

L'assemblée décide de ne pas faire d'appel de fonds de roulement.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

c. Appel de fonds de réserve

L'assemblée décide d'appeler 4500,00€ par trimestre entre le 2^{ème} trimestre 2025 et le 1^{er} trimestre 2026.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

9. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 2500.00€ mise à disposition des membres du Conseil de Copropriété et du syndic pour pouvoir entreprendre des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide renouveler la décision.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

Départ de Carine Lewek, qui donne procuratiuon à Xavier Van Houtvin
Le quorum est inchangé.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Ascenseur	Ascensoriste Contrôles périodiques	Crombez Bayens AIB Vinçotte	Ok Ok
Assurances	Courtier Assurance bâtiment	Dehon & Associés Baloise	Voir point 13
Banque		ING	Ok pour déplacer les comptes chez Belfius
Nettoyage		Bage Cleaning	Ok
Sanitaire Et chauffage	Chauffagiste Relevé et décomptes	Matec Techem	Ok Ok
Fournitures	Eau Electricité Mazout	Vivaqua Total Octa+	Ok Ok Voir si un autre fournisseur serait plus compétitif, mandat est donné au conseil de copropriété pour apprécier la possibilité de changer de fournisseur

ACP Pénélope II
avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

11. Proposition de modification de la date fixe pour les relevés annuels des consommations chauffage et eau

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de modifier la date fixe au 31 décembre. La dépense de reprogrammation ne devra pas dépasser 100,00€/appartement. Mandat est donné au conseil de copropriété pour accepter l'offre de Techem.

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

12. Nettoyage des parties communes

- a. Evaluation du prestataire actuel
- b. Proposition de collecte des déchets via conteneurs
- c. Proposition de donner mandat au Conseil de Copropriété pour analyser la situation et y apporter les modifications adéquates, en cecompris le remplacement du prestataire actuel

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de conserver le système actuel.

182 quotités ABSTENTION

87 quotités

95 quotités

107 quotités

87 quotités

107 quotités

La résolution est donc approuvée.

13. Contrats d'assurance: propositions via le courtier J. Meuwèse & K. Gulbis

- a. Bâtiment
- b. Responsabilité Civile Conseil de Copropriété
- c. Protection juridique

Pour le bâtiment, les propriétaires ont reçu une offre de chez AG Insurance via Dehon & Associés et de chez Ethias via Meuwès & Gulbis. Le syndic demandera une offre d'AG Insurance via le courtier Meuwès & Gulbis. L'assemblée est d'accord pour transférer le contrat chez Meuwès & Gulbis.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour retenir l'offre soit d'AG Insurance, soit celle d'Ethias.

Les propriétaires acceptent de souscrire l'assurance Responsabilité Civile Conseil de Copropriété.

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

Les copropriétaires ne désirent pas souscrire d'assurance protection juridique.

202 quotités ABSTENTION

95 quotités

107 quotités

La résolution est donc approuvée.

14. Modification de la période de 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de tenir l'assemblée générale ordinaire durant la 1^{ère} quinzaine du mois d'avril.

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Pénélope II
avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

**Départ de Maggy Kiekens, qui donne procuratiuon à Hélène Moulin
Le quorum est inchangé.**

15. Mise en conformité des installations électriques communes: présentation des offres – suites à réserver à ce dossier

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de procéder aux travaux de mise en conformité, l'offre de Dat-Elec pour un montant de 4500,00€ TVAC.
La dépense sera intégrée dans le budget et intégrée dans le décompte de charges.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

16. Infiltrations balcons 5^{ème} étage arrière: point sur la situation – suites à réserver à ce dossier

Le syndic demandera à tous les propriétaires concernés par des problèmes d'humidité liés à leurs balcons de le faire savoir. Un expert passera dans tous les appartements concernés pour identifier les causes des infiltrations, ainsi que celles du hall d'entrée.

Les propriétaires qui le désirent transmettront les coordonnées d'architecte et/ou d'experts au conseil de copropriété, qui est mandaté pour sélectionner le prestataire.

La dépense sera intégrée dans les charges.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

17. Citerne à mazout

- a. Présentation de la situation et des moyens à mettre en œuvre
- b. Principe d'effectuer les contrôles nécessaires
- c. En cas de résultat positif, principe d'effectuer les travaux nécessaires
- d. Proposition de donner mandat à Vincent Barbier, architecte, pour effectuer les démarches nécessaires à la régularisation administrative de la citerne
- e. Mode de financement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de faire effectuer les contrôles nécessaires et, en cas de résultat positif, les travaux nécessaires.

La dépense sera financée par le fonds de réserve.

622 quotités POUR 378 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

Personne(s) ayant voté: CONTRE:	An Van Audenhove	87 quotités
	Martine Veekman	87 quotités
	Xavier Van Houtvin	97 quotités
	Carine Lewek	107 quotités

La résolution est donc approuvée.

Pour l'assemblée mentionnée ci-dessus, l'assemblée décide de faire établir des offres pour le remplacement de la chaudière par une chaudière au gaz.

Le point sur la régularisation administrative de la citerne est reporté à cette même assemblée.

1000 quotités POUR 0 quotités CONTRE 0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Pénélope II

avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

18. Inventaire amiante des parties communes

- a. Principe de procéder à la réalisation de cette étude
- b. Fixation du budget de l'étude
- c. Mode de financement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide de faire établir l'inventaire amiante.
L'assemblée demande de faire établir une offre à CB Conseils.
Mandat est donné au conseil de copropriété pour retenir la meilleure offre.
La dépense sera financée par les charges.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

19. Proposition de faire établir un Quick Scan (audit simplifié gratuit pour améliorer les consommations et la performance énergétique d'un bâtiment) par le Facilitateur Bâtiment Durable de Bruxelles Environnement

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et décide faire établir ce quickscan à présenter lors de l'assemblée générale extraordinaire à tenir à la rentrée.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

20. A la demande de propriétaires:

- a. demande de Mme Klekens: Humidité en façade arrière (en prévision du PEB de l'immeuble): arbres du jardin de gauche (empêchent le soleil d'assécher les briques qui se couvrent donc de mousse)

S'agissant d'un point d'ordre privatif, l'assemblée encourage Mme Klekens à adresser un courrier à la voisine, qui sera co-signé par les propriétaires qui le souhaitent.

- b. demande du Conseil de copropriété: ramonage des cheminées (commun ou individuel ?)

Les conduits de cheminée sont individuels, chacun est libre de faire ramoner le sien.

21. Elections statutaires (Majorité absolue)

- a. Vérificateur aux comptes

L'assemblée est invitée à passer au vote pour la nomination de Vladimir Martens et Xavier Van Houtvin comme vérificateurs aux comptes.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

- b. Conseil de copropriété

Après discussion, l'assemblée est invitée à passer au vote et nomme

- Chloé Salembier
- Eva Kuperman
- Joao Figueiredo
- Xavier Van Houtvin

Comme membres du conseil de copropriété.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

ACP Pénélope II

avenue Pénélope 37-39 à 1190 Forest

Numéro d'entreprise: BE0834.614.823

c. Syndic

L'assemblée est invitée à passer au vote pour la la reconduction du mandat du syndic Abiss sprl jusque l'assemblée générale ordinaire de 2026.

1000 quotités POUR

0 quotités CONTRE

0 quotités ABSTENTION

La résolution est donc approuvée.

C- Points ne nécessitant pas de décision

22. Point d'information sur les procédures judiciaires

23. Point d'informationn sur les sinitres en cours

24. Point d'information sur l'installation de la fibre dans l'immeuble

25. Date de l'assemblée générale ordinaire de 2026

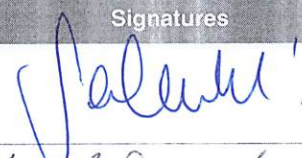
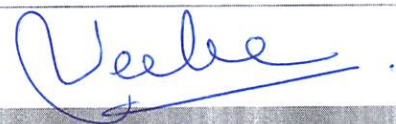
L'assemblée générale ordinaire est fixée au jeudi 2 avril 2026

26. Lecture du procès-verbal et signature

Signatures des copropriétaires présents:

Xavier VAN HOUTVIN
Président AG 2025


Assemblée générale ordinaire du 22 mai 2025

Propriétaires	Quotités	Présents ou représentés	Signatures
Beru Pacôme Salembier Chloé	115	Chloé SALEMBIER présent	
Figueiredo Da Silva Joao Matvijev Marta	95	Miguel Figueiredo Présente	Miguel Figueiredo Marta Matvijev
Iffland Anton Kuperman Eva	114	Iffland Stettner Anton	A. STETNER
Kiekens Maggy Rampelberg	104		
Lewek Carine	107	PRÉSENTE	
Martens Vladimir	87	Présent	
Moulin Hélène	107	Présente	
Swennen Rohnny Van Audenhove An	87	Présente	
Van Houtvin Xavier	97	PRÉSENT	
Veekman Martine	87	présente	
	1000		