

BE-syndic
Avenue des Volontaires 88
1040 Etterbeek
Tél. : 02/476.95.04
Numéro BCE : 0769.582.360
N° I.P.I. : 507.791

Etterbeek, le 18 décembre 2025

ACP PORTAELS (N. Entr. : 0744.521.619)
Rue Portaels 49
1030 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 Décembre 2025
2ème séance

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	3	sur 10	30.00 %	3113.00
Copropriétaires représentés	5	sur 10	50.00 %	5061.00
Copropriétaires absents	2	sur 10	20.00 %	1826.00
Totaux	10	sur 10	100.00 %	10000.000
AG valide en participants	8		80.00 %	
AG valide en quotités	8174.00		81.74 %	

Le 18 Décembre 2025 à 18h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Ouverture de la séance

1.1 Election du président de séance

L'assemblée nomme Monsieur Ben Alaya comme président de séance

Le syndic représenté par Monsieur Assbai est nommé comme secretaire de séance

1.1 Election du président de séance	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

2. Compte - Majorité Absolue

2.1 Rapport du Collège de commissaire aux comptes

Le syndic informe l'assemblée qu'il a transmis l'ensemble des documents comptables au commissaire aux comptes afin que celui-ci puisse procéder aux vérifications nécessaires.

Monsieur Vincent, de la société CV Consulting, a effectué la vérification des comptes pour les exercices 2022 à 2025.

À la suite de ce contrôle, le syndic communique à l'assemblée les observations suivantes issues du rapport du commissaire aux comptes :

1. Divers : un montant de 83,48 €, datant de 2018 et revenant à l'ancien syndic, demeure en suspens. Il est proposé de le clôturer via le fonds de réserve, ainsi que de rembourser 20 € de frais postaux à BE SYNDIC (effectué à ce jour).
2. Engie Electrabel : un solde ouvert depuis 2021 est en cours de vérification. Un courriel a été adressé ce jour à Engie afin de confirmer s'il subsiste un montant à payer.
3. Huissier : deux versements ont été reçus sans contrepartie identifiée. Un courriel a été envoyé ce jour à l'étude concernée pour obtenir les justificatifs correspondants.
4. ISTA : une facture datée du 31/03/2020 d'un montant de 612,17 € demeure contestée et n'a pas été réglée.
5. KONE : un solde datant de 2018, issu de l'ancien syndic, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.
L'assemblée
6. Syndic Libert : un montant de 24,59 €, en attente depuis 2018, est également proposé à la clôture via le fonds de réserve.
7. TotalEnergies : une facture payée par domiciliation n'a pas encore été réceptionnée. Une demande a été adressée au fournisseur pour régularisation.
8. Vivaqua : une demande a été envoyée au fournisseur afin d'obtenir confirmation du montant exact restant à payer.

En conclusion, le commissaire aux comptes invite l'assemblée à valider les comptes présentés.

2.2 Approbation des comptes 2022-2023

Le syndic invite l'assemblée à nettoyer les poste suivant par le fond de reserve :

- Divers : un montant de 83,48 €, datant de 2018 et revenant à l'ancien syndic, demeure en suspens. Il est proposé de le clôturer via le fonds de réserve, ainsi que de rembourser 20 € de frais postaux à BE SYNDIC.

- KONE : un solde datant de 2018, issu de l'ancien syndic, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.

- Syndic Libert : un montant de 24,59 €, en attente depuis 2018, est également proposé à la clôture via le fonds de réserve.

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2022-2023, ainsi que le bilan et les décomptes individuels. Elle donne son accord pour apurer les postes susmentionnés par le fonds de réserve, sous réserve de la réception du décompte d'eau représentant la consommation réelle.

2.2 Approbation des comptes 2022-2023	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

2.3 Approbation des comptes 2023-2024

Le syndic invite l'assemblée à régulariser les postes suivants par prélèvement sur le fonds de réserve :

- Divers : un montant de 83,48 €, datant de 2018 et revenant à l'ancien syndic, demeure en suspens. Il est proposé de le clôturer via le fonds de réserve, ainsi que de rembourser 20 € de frais postaux à BE SYNDIC.
- KONE : un solde datant de 2018, hérité de l'ancien syndic, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.
- Syndic Libert : un montant de 24,59 €, en attente depuis 2018, est également proposé à la clôture via le fonds de réserve.
- Caisse : un solde de 500,66 €, figurant au bilan depuis 2018, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2023-2024, ainsi que le bilan et les décomptes individuels. Elle donne son accord pour apurer les postes susmentionnés par le fonds de réserve, sous réserve de la réception du décompte d'eau représentant la consommation réelle.

2.3 Approbation des comptes 2023-2024	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

2.4 Approbation des comptes 2024-2025

Le syndic invite l'assemblée à régulariser les postes suivants par prélèvement sur le fonds de réserve :

- Divers : un montant de 83,48 €, datant de 2018 et revenant à l'ancien syndic, demeure en suspens. Il est proposé de le clôturer via le fonds de réserve, ainsi que de rembourser 20 € de frais postaux à BE SYNDIC.
- KONE : un solde datant de 2018, hérité de l'ancien syndic, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.
- Syndic Libert : un montant de 24,59 €, en attente depuis 2018, est également proposé à la clôture via le fonds de réserve.
- Caisse : un solde de 500,66 €, figurant au bilan depuis 2018, est proposé à la clôture via le fonds de réserve.

L'Assemblée approuve les comptes de l'exercice 2024-2025, ainsi que le bilan et les décomptes individuels. Elle donne son accord pour apurer les postes susmentionnés par le fonds de réserve, sous réserve de la réception du décompte d'eau représentant la consommation réelle.

2.4 Approbation des comptes 2024-2025	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

3. Décharge - Majorité absolue

3.1 Au syndic

L'assemblée donne décharge au syndic sur sa mission

3.1 Au syndic	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

3.2 Au commissaire aux Comptes

L'assemblée donne décharge au Commissaire aux comptes sur sa mission

3.2 Au commissaire aux Comptes	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

4. Election du commissaire Aux Comptes pour l'exercice 2025-2026

L'assemblée nomme Madame Nekrache commissaire aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

4. Election du commissaire Aux Comptes pour l'exercice 2025-2026	Oui	8 174.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	8 174.00	-	
	Abstention / Absents	1 826.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Thunus Francois			

La séance est levée à 19h30.

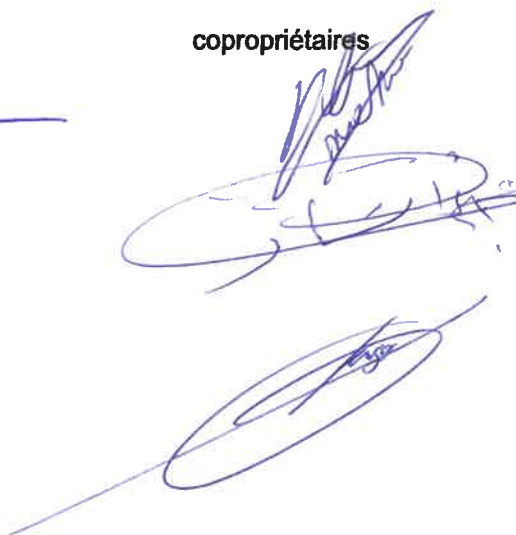
Président

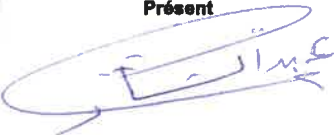


Syndic



copropriétaires



Copropriétaire	Quotités	Signature	
Ben Alaya Charfeddine	1012 (APPARTEMENT 2D) Total : 1012	Présent 	Procuration
Bouasseb Mohamed Larbi	1114 (APPARTEMENT 2G) Total : 1114	Présent	Procuration 
Del Dago Miguel	479 (APPARTEMENT GAR) Total : 479	Présent	Procuration
Hassen Abdessatar	1012 (APPARTEMENT 3D) Total : 1012	Présent 	Procuration
Koksal Erdal	1114 (APPARTEMENT 3G) Total : 1114	Présent	Procuration 
Makembo Nsimba Magalie	676 (APPARTEMENT 1G) Total : 676	Présent	Procuration 
Nekrache Samira	985 (APPARTEMENT 4D) Total : 985	Présent	Procuration 

Thunus Francois	1347 (APPARTEMENT 1D) Total : 1347	Présent	Procuration
VAN DER LECQ René	1172 (APPARTEMENT 0G) Total : 1172	Présent	Procuration 
Yah Ngalula Mpompo Kazadi	1089 (APPARTEMENT 4G) Total : 1089	Présent 	Procuration
Totaux :	10000.000	10	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que _____
copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

Je soussigné Monsieur Kokael Erolal donne par la présente
tous pouvoirs à YAH NGALULA MPOMPO KAZADI (46) & M^{re} Kadina Muzendi
pour l'assemblée générale de ce jeudi 18 décembre 2025 à 11h00.



PROCURATION - ACP PORTAELS

Je/nous soussigné(s) VAN DER LECQ René donn(e)ons par la présente tous pouvoirs à

MR. ILLLOUL AGBAR

ou à défaut à _____

à l'effet de :

- ▣ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le jeudi 18 décembre 2025 à 18h00
- ▣ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ▣ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ▣ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ▣ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

Point n° / instruction de vote

_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____

Fait à Breuxelles, le 17/12/2025 Signature : 

Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION

PROCURATION - ACP PORTAELS

Je/nous soussigné(s) Monsieur Bouasseb Mohamed Larbi donn(e)ons par la présente tous pouvoirs à

BEN ALAYA CHARFEDDINE

ou à défaut à _____

à l'effet de :

- ☐ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le 24 novembre 2025 à 18h00
- ☐ me/nous représenter et exercer tous les droits que j'aurais/nous aurions pu y exercer
- ☐ prendre part en mon/notre nom à toutes délibérations, discussions ainsi qu'aux votes
- ☐ signer tout document d'administration qui serait nécessaire
- ☐ substituer et, plus généralement, faire le nécessaire pour assurer ma/notre représentation à ladite Assemblée Générale, ou à celle qui se tiendrait ultérieurement, avec le même ordre du jour, en cas d'insuffisance du quorum lors de la première réunion

Afin de permettre à votre mandant de faire clairement valoir votre point de vue en séance et d'éviter tout malentendu ultérieur, il est fortement recommandé de préciser vos Instructions de vote ci-dessous.

Point n° / Instruction de vote

_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____
_____ /	_____

Fait à Bxl, le 17/12/25 Signature : _____



Extraits de la loi du 2 juin 2010 modifiant et complétant les dispositions du code civil relatives à la copropriété

Art 557-6 § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou conventionnel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

§ 5. L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

LE SYNDIC NE PEUT PAS RECEVOIR DE PROCURATION