

Etterbeek, le 03 avril 2025

ACP PORTAELS (N. Entr. : 0744.521.619)
Rue Portaels 49
1030 Bruxelles
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 03 Avril 2025
1ère séance

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

Copropriétaires présents	4	sur 10	40.00 %	4310.00
Copropriétaires représentés	2	sur 10	20.00 %	2203.00
Copropriétaires absents	4	sur 10	40.00 %	3487.00
Totaux	10	sur 10	100.00 %	10000.000
AG valide en participants	6		60.00 %	
AG valide en quotités	6513.00		65.13 %	

Le 03 Avril 2025 à 18h30, 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. Election d'un président de l'assemblée et d'un secrétaire de séance

L'assemblée nomme Monsieur .Ben Alaya comme président de séance

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

1. Election d'un président de l'assemblée et d'un secrétaire de séance	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Volx exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

2. Examen et vote - Approbation des comptes 2022-2023

Le syndic informe que pour cloturer l'année, il est en attente des documents de l'asta pour permettre d'établir le décompte. Après cela, les documents seront prêts pour la vérification.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale Extraordinaire qui sera pris en charge par le syndic.

2. Examen et vote - Approbation des comptes 2022-2023	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			



3. Examen et vote - Approbation des comptes 2023-2024

la résolution est identique à celui du point 2.

3. Examen et vote - Approbation des comptes 2023-2024	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

4.Examen et vote - Approbation des comptes 2024-2025

La résolution est identique au point 2

4.Examen et vote - Approbation des comptes 2024-2025	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

5. Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale extraordinaire

L'assemblée nomme Monsieur Cyril vincent de la societe cv consulting pour la vérification des comptes pour l'exercice de 2022 à 2025 après validation des honoraires par Monsieur Hassen

5. Décharge du commissaire aux comptes pour sa mission	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

6. Décharge au syndic pour sa mission

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale extraordinaire

6. Décharge au syndic pour sa mission	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			



7. Situation de la fuite d'eau côté droit de l'immeuble

Le syndic informe qu'il s'agit des travaux qui ont été effectués au niveau de la partie de droite qui doivent être aussi dans la partie gauche.

L'assemblée donne son accord à la société BHM pour effectuer les travaux de tuyaux de la partie gauche (le devis devra être réactualiser). L'assemblée décide de financer les travaux par le fond de réserve.

7. Situation de la fuite d'eau côté droit de l'immeuble	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

8. Examen et vote - Mettre de nouveaux compteurs de passage d'eau dans tous les appartements

Le syndic informe qu'il a reçu une offre pour mettre des nouveaux compteurs de passage d'eau dans tous les appartements de gauche.

Le syndic informe que la société BHM a constaté que M. Del dago s'est connecté au eau commun et donc puissait l'eau commun.

L'assemblée donne son accord pour le placement de nouveaux compteurs de passage d'eau dans les appartements de gauche. Ces travaux seront effectués par la société BHM.

8. Examen et vote - Mettre de nouveaux compteurs de passage d'eau dans tous les appartements	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

8.1. Examen et vote - Mode de financement

Les travaux seront financés par le fond de réserve.

8.1. Examen et vote - Mode de financement	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

9. Examen et vote - Réparation tuyaux de gaz

Monsieur Hassen informe que les tuyaux de gaz sont vétuste et invite l'assemblée à penser à changer tous les tuyaux.

Ce point sera discuté à la prochaine assemblée générale. le syndic fera des appels d'offres pur changer ce tuyaux.

9. Examen et vote - Réparation tuyaux de gaz	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

9.1. Examen et vote - mode de financement

Ce point est réporté à la prochaine assemblée générale.

9.1. Examen et vote - mode de financement	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

10. Examen et vote - Travaux de façade

Le syndic interpelle l'assemblée concernant l'importance d'effectuer les travaux pour éviter des infiltration en façade car ce type de sinistre ne sont pas prix en charge par l'assurance.

Le syndic informe que la franchise de l'immeuble s'élève à 1250 € x 3.

le syndic propose de faire un appel d'offre auprès d'architectes pour etablir un cahier des charges pour les travaux de façade, les balcons et les corniches. Mandat est donné au syndic avec l'accord de Monsieur Hassen pour le choix de l'architecte

10. Examen et vote - Travaux de façade	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

10.1. Examen et vote - Mode de financement

La mission sera financée par les charges courantes.

10.1. Examen et vote - Mode de financement	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

11. Examen et vote - Travaux de corniche

Le syndic a reçu un devis de art & voltige d'un montant de 14.603 € TVA(en attente de confirmation de l'entrepreneur.)

L'assemblée donne son accord sur le devis de Art&Voltige pour les travaux de corniche avant et arriere. L'assemblée demande de débiter par la corniche arriere et ensuite avant.

11. Examen et vote - Travaux de corniche	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

11.1. Examen et vote - Mode de financement

L'assemblée décide de financer la corniche arrière par les charges courantes et la corniches avant par un appel de fond extraordinaire.(sur base du devis qui sera divisé en fonction du prix de chaque corniche)

11.1. Examen et vote - Mode de financement	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

12. Examen et vote - Budget 2025-2026

Le syndic propose un budget previsionnel de 25.290 €.

L'assemblée décide d'approuver le budget de 25.290€,le montant de l'appel par trimestre s'élèvera à 6323 €. Cet appel débutera au prochain appel de provision

12. Examen et vote - Budget 2025-2026	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

13. Examen et vote - Fixation du fond de réserve pour l'exercice 2025

L'assemblée décide de constituer un fond de réserve qui s'élève à (5% légal) 1095€ par an. Il sera appelé à hauteur de 274€ par trimestre.

l'assemblée décide de ne pas constituer un fond de réserve jusqu'à à la prochaine assemblée générale extraordinaire. le syndic propose de bloquer l'appel de fond de réserve d'un montant **13 736.52€** jusqu'à la prochaine assemblée extraordinaire.

13. Examen et vote - Fixation du fond de réserve pour l'exercice 2025	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

14. Examen et vote - Contrat des fournitures régulières en cours

Assurance : Allianz

Contrôle Ascenseur : konhef

Entretien Ascenseur : ELS Ascenseur

livraison mazout : Van't Zant

Électricité des communs : Total

Entretien de la chaudière : Matec

L'assemblée donne son accord pour allouer une somme pour la copropriété qui s'élève à 500 € qui sera géré par Monsieur Hassen et Monsieur Kadima

L'assemblée décide de continuer avec les contrats actuels

14. Examen et vote - Contrat des fournitures régulières en cours	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

15. Changement de quinzaine de l'assemblée générale

Le syndic informe l'assemblée que leur quinzaine légale est au mois de mars ce qui rend la comptabilité difficile étant donné que l'année comptable de l'ACP Portaels est du 01-04-XXXX au 31-03-XXXX.

Le syndic propose de changer cette quinzaine à la première quinzaine du mois de mai.

L'assemblée donne son accord pour changer la quinzaine à la première quinzaine du mois de mai.

15. Changement de quinzaine de l'assemblée générale	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

16. Reconduction du mandat du syndic

Monsieur Hassen nous transmet le message de Madame Makemba de ce qui suit : elle a constaté qu'une personne fraude en se connectant sur le compteur électrique privé. Madame Makemba signale que dès qu'il trouvera la personne, les frais pour les travaux sera imputé à la charge du fraudeur."

Le syndic rappelle à l'assemblée que lors d'une précédente assemblée générale qu'il a été autorisé à chacun s'il le souhaite installer une chaudière individuelle.

L'assemblée donne son accord pour prendre en charge les frais que Monsieur Hassen à avancer pour la copropriété. Monsieur Hassen reviendra vers le syndic avec le montant.

L'assemblée décide de reconduire le syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale avec le contrat réactualiser ,et le mandat est donné à Monsieur Ben Alaya pour la signature du nouveau contrat.

Pour finir, le syndic informe que la prochaine assemblée générale est prévu à la date du 07-05-2026 à 17h.

16. Reconduction du mandat du syndic	Oui	6 513.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 513.00	-	
	Abstention / Absents	3 487.00	-	
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	Del Dago Miguel, Makembo Nsimba Magalie, Nekrache Samira, Thunus Francois			

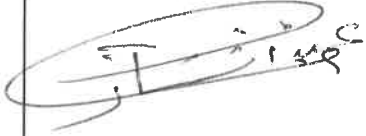
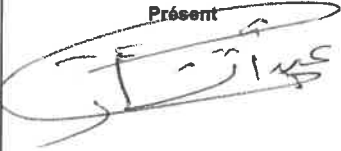
Les points à l'ordre du jour étant épuisés, l'assemblée est levée à 20h30

Les copropriétaires



Le syndic



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 M^{me} Yah Ngalula Mpompo Kazadi Buatu
Légitime autorise mon conjoint M^r Kadima Mukendi
à me représenter à l'assemblée générale de la copropriété
49, Rue Portaels 1030 Schaerbeek et à voter en mon
nom ce jeudi 03/04/2025 18h.



fait à Bruxelles le 3/4/25
[Signature]



[Signature]

PROCURATION - ACP PORTAELS

Je/nous soussigné(s) Bouassab Nes Monsieur Hassen Abdessatar donn(e) X par la présente tous pouvoirs à

M. Hassen Bouassab ou à défaut à _____

à l'effet de :

- ☒ à l'Assemblée Générale des copropriétaires le jeudi 03 avril 2025
- ☒ 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 Bx le 31/03/21 Signature : [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