

Association des Copropriétaires

Résidence « GILISQUET II »

Sise Allée des Freesias 1 à 1030 Schaerbeek.

N° d'enregistrement : BCE 0850.978.723.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17/06/2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'assemblée générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du syndic.

Le 17/06/2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GILISQUET II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion de l'épiphanie sise Rue de Genève 470, 1030 Schaerbeek, Belgique.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 02/06/2025.

La séance est ouverte à 18h02. Monsieur Samuel SCHERRENS représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 68 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 117 forment 6.175/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr Goossens.

2. Rapport du Conseil de Copropriété ;

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil de Copropriété et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le Conseil de Copropriété et s'estime valablement informée.

3. Information à donner en ce qui concerne les procédures judiciaires ;

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien les procédures de recouvrement.

4. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2024 ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes généraux et individuels présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

5. Décharges à donner ;

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LA GESTION D'IMMEUBLES S.A pour sa gestion depuis le 13 mars 2025.
- 5.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic De Bueger pour sa gestion de l'Association des Copropriétaires arrêtée au 12 Mars 2025.

6. Nominations statutaires et mandats ;

6.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr Stekelorum.
- Assesseur 2 : Mr Goossens.
- Assesseur 3 : Mr Dings.
- Assesseur 4 : Mme Perrier.
- Assesseur 5 : Mme Lenom.
- Assesseur 6 : Mr Lecouturier.

6.2. Commissaires aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Mme Nagy, Mme Plopeanu, Mme Angot et Mme Gottschewski.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

6.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de La Gestion d'Immeubles S.A. **est reconduit** pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement ;

- 7.1.** Information à donner au sujet de l'étude de la chaufferie menée par Deplasse. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Deplasse et obtenu toutes les explications nécessaires, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations reprises dans le rapport de Deplasse, s'estime valablement informée et décide de demander une pluralité de devis sur base du scénario 1 du rapport, à savoir, le remplacement des 2 chaudières actuelles par 2 chaudières à condensation. Le dossier sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale.

Un contrat de maintenance des chaudières actuelles sera également mis en place.

6.087 / 6.175 quotités pour,
88 / 6.175 quotités contre, Husein (88Q).

- 7.2.** Décision à prendre quant à la suite à réserver à la cogénération.
- Revente de celle-ci à un tiers et bénéfice d'un loyer.
 - Continuer les recherches pour l'entretien et la remise en service de la cogénération.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du bénéfice de la revente des certificats verts de 45.386,70€ à ce jour et décide de laisser 2 à 3 mois au syndic et au Conseil de Copropriété pour trouver une solution à la réparation de la cogénération sous réserve du délai supplémentaire de validité de l'offre de Go4Green qui se clôture, en principe, fin juin.

Dans l'éventualité où aucune solution ne soit trouvée afin de réparer la cogénération, l'accord sera donné pour la revente de la cogénération à Go4Green.

6.087 / 6.175 quotités pour,
88 / 6.175 quotités contre, Husein (88Q).

- 7.3.** Information à donner au sujet de l'étude de mise en conformité des ascenseurs effectuée par Lift Expertise. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de Lift Expertise et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations reprises dans le rapport, s'estime valablement informée et donne son accord sur la mise en conformité des ascenseurs selon l'option 1 du rapport de Lift Expertise. Les travaux seront effectués par l'entreprise Br Electrimex pour un montant ne pouvant excéder 73.266,14€ TVAC.

L'Assemblée Générale mandate également Lift Expertise pour le suivi du chantier pour un montant ne pouvant excéder 6.292,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.4.** Décision à prendre quant à la suite à réserver à l'offre de la serrurerie Mertens dans le cadre du remplacement des portes d'entrée vitrées problématiques. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et de l'offre reçue, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux conformément au devis 2025LGI01 du 29/04/2025 pour un montant ne pouvant excéder 7.000,24€ TVAC.

6.087 / 6.175 quotités pour,
88 / 6.175 quotités contre, Husein (88Q).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.5. Décision à prendre quant à faire installer un lecteur de badges sur les portes d'accès des garages vers l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux d'installation de lecteurs de badges sur toutes les portes d'accès au -1 et -2 par l'entreprise CK Elec pour un montant ne pouvant excéder 11.046,26€ TVAC.

6.087 / 6.137 quotités pour,
88 / 6.137 quotités contre, Husein (88Q).
38/6.175 quotités abstention, Lenom (38Q).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 7.6. Décision à prendre quant à confier l'installation d'un système commun de bornes de recharge pour véhicules électriques à une société spécialisée qui se chargera de la maintenance de l'installation et du suivi des consommations. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter ce point à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

- 7.7. En cas d'acceptation du point 7.6, décision à prendre quant à mettre en conformité les garages pour une installation de ce genre, à savoir, l'installation d'une centrale incendie et d'une aération conforme. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du fait que ce point est sans objet au vu de la décision du point 7.6.

- 7.8. Décision à prendre quant à mandater un architecte pour l'établissement d'un cahier des charges dans le cadre de la rénovation des terrasses et des garde-corps. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale décide, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, de mandater l'architecte Medori pour l'établissement d'un état des lieux et cahier des charges sur les éventuels travaux et mesures conservatoires à mettre en place au niveau des terrasses du bâtiment.

5.688 / 6.175 quotités pour,
487 / 6.175 quotités contre, Laevens (92Q), Balis (120Q), Colfs (67Q), Draps (110Q).

- 7.9. Décision à prendre quant à nommer la concierge comme responsable du traitement et de l'exploitation des données (caméras).

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de mandater Mme Francis comme responsable du traitement et de l'exploitation des données liées aux caméras.

8. Rappel quant au respect des dispositions du Règlement d'Ordre Intérieur.

- **Respect de la tranquillité au sein de l'immeuble.**
- **Respect de la propreté des locaux communs.**
- **Interdiction d'entreposer des encombrants.**

L'Assemblée Générale, après avoir obtenu toutes les informations nécessaires et en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée des rappels concernant le ROI.

- 9. Décision à prendre quant à approuver le budget de 10.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale ;**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer ce budget au montant de 10.000,00€.

- 10. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété ;**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

- 11. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres ;**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

- 12. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété : TOTAL ; STEKELORUM ; KONHEF ; TECHNILIFT ; CALORIBEL ; VIVAQUA ; Mme FRANCIS ; LA GESTION D'IMMEUBLES S.A. ; FLORA ; BRUXELLES PROPRETE ; B COVER ; EURODYNAMICS.**

L'Assemblée Générale, après avoir obtenu toutes les informations nécessaires et en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, s'estime valablement informée des contrats en vigueur dans l'ACP.

- 13. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve ;**

- 13.1.** La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 60.000,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de roulement.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 60.000,00€.

- 13.2.** La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 128.492,37€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 200.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 50.000,00€ à lancer au 2T2025.

- 13.3.** La situation du fonds de réserve « Terrasses » à la date de clôture des comptes est de 15.698,18€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'incorporer ce fonds dans le fonds de réserve général.

- 13.4.** La situation du fonds de réserve « Location externe » à la date de clôture des comptes est de 22.801,00€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

- 13.5.** La situation du fonds de réserve « Cogénération » à la date de clôture des comptes est de 53.129,29€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

- 13.6.** La situation du fonds de réserve « Intérêts contentieux » à la date de clôture des comptes est de 11.405,13€. Décision à prendre quant à modifier le montant du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de cette résolution.

14. Présentation du budget de l'exercice 2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 393.300,00€.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21h41.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 17/06/2025.

.....
Gestionnaire


.....
Administrateur


Pour LL Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001