

GILISQUET II
Allée des Freesias, 1
1030 BRUXELLES 3
BCE: 0850.978.723

(123)

Edition du bilan

Dern.op. 31389

Date 31/12/24
Page 1
Période 12
Devise EUR

Numéro	Libellé		Actif	Passif
100000	FONDS DE ROULEMENT	D	0.00	60000.00
160000	FONDS DE RESERVE	D	0.00	128492.37
161000	RESERVE TERRASSES	D	0.00	15698.18
163000	CREDIT LOCATION EXTER.	D	0.00	22801.00
165000	FONDS COGENERATION	D	0.00	53129.29
166000	FONDS INTERETS CONTENTIEUX	D	0.00	11405.13
181000	EMPRUNT COGENERATION	D	9424.23	0.00
183100	FINANCEMENT EMPRUNT COGEN.	D	0.00	9424.23
200000	ARRONDIS ORDINATEUR	D	0.00	1.57
300000	STOCK BADGES NVELLES PORTES	D	2257.80	0.00
410100	COPROPRIETAIRES	O	44449.51	0.00
440000	FOURNISSEURS	F	0.00	34078.01
499519	Sinistre 7A-14/09/2022	D	350.90	0.00
499529	Sinistre D11/D12-13/05/24	D	0.00	1377.27
499530	Sinistre I2 01/04/24-B2423817	D	0.00	311.34
499531	Sinistre 6A/7A	D	375.00	0.00
550100	COMPTE VUE BELFIUS	B	6734.71	0.00
550200	COMPTE EPARGNE BELFIUS	B	273126.24	0.00
	Totaux :		336718.39	336718.39

CHRISTOPHE DE BUEGER
Avenue de Saturne, 27 bte 9
1180 BRUXELLES
Tél: 02 374 89 25
info@debuegersyndic.com

Copropriété nr ...: 123
GILISQUET II
Allée des Freesias, 1
1030 BRUXELLES 3
Nr BCE : 0850.978.723
Cpte nr : BE81 0689 0744 4424

Bien: H0
Propriét.: PH0
Facture: 1466
Date: 10/03/25
Période du ...: 01/01/24
Période au ...: 31/12/24

Monsieur STEKELORUM
Rozenlaan, 12
8670 KOKSIJDE

DECOMPTE ANNUEL AU 31/12/2024

D E C O M P T E

Rub.	Libellé	Dépenses totales	Quotités totales	Quotités individu	A charge propriét.	A charge locataire
1	FRAIS COMMUNS PROPRIETAIRES	55826.86	10000	117	653.19	0.00
2	FRAIS GENERAUX HABITANTS	24363.32	122	1	0.00	199.70
3	FRAIS COMMUNS APPARTEMENTS	20721.00	9580	107	0.00	231.44
4	FRAIS DU PERSONNEL	50396.27	10000	117	0.00	589.63
5	ENTRETIEN & ELECTRICITE	16497.37	10000	117	0.00	193.02
6	ASCENSEURS	9988.46	9580	107	0.00	111.57
7	CHAUFFAGE	28389.64	9580	107	0.00	317.09
9	FRAIS DES GARAGES	2615.64	420	10	0.00	62.28
12	FRAIS PRIVATIFS P	3840.38	0	0	15.00	0.00
13	FRAIS PRIVATIFS L	136323.32	0	0	0.00	2402.44
15	TRAVAUX ASCENSEUR	1787.17	9580	107	19.96	0.00
17	DISTRIBUTION BADGES NOUVELLES POR	4102.20	387	4	42.40	0.00
					730.55	4107.17
Total de la répartition - - - - - >						4837.72

Détail de vos frais privatifs :

FAE 24024 13/02/24 Rappel du 13/02/2024 7.50
FAE 24139 29/08/24 Rappel du 29/08/2024 7.50
OD 24249 31/12/24 Chauffage et eau 2024 2402.44

Provisions appelées -4212.00
Disponibles -1433.25
En votre faveur **-807.53 EUR**

DECOMPTE ANNUEL AU 31/12/2024

La gérance.

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 16 JANVIER 2025 DE LA RESIDENCE GILISQUET II

Le jeudi 16 janvier 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GILISQUET II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'institut Saint-Dominique, rue Caporal Claes, 38 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.
La séance est ouverte à 20h05.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 51 copropriétaires sur 117 et forment 4.944 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale du 10 décembre 2024 n'ayant pu se tenir faute de quorum (44 copropriétaires présents et/ou représentés sur 117 et 3.901 sur 10.000ème), cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur DINGS.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété (article 3.90).

Le syndic reprend les travaux votés par la dernière assemblée générale ;

- Mise en conformité des ascenseurs et remplacement de 2 moteurs par la société TECHNIFIT.
- Mise en place d'un contrôle d'accès avec lecteur de badges sur les portes d'accès par la société HOUSE PROTECT.
- Rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage, travaux commandés à la société MF CONTRACTORS.

La société PROXIMUS a débuté les travaux d'installation de la fibre dans l'immeuble.

Les occupants devraient être informés par PROXIMUS après finalisation des raccordements.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, la chaudière VISSMANN a fait l'objet d'une nouvelle intervention sur le corps de chauffe et ce, en accord avec le Conseil de Copropriété.

Le budget pour remplacer le corps de chauffe était de l'ordre de 32.000 EUR HTVA.

Au sujet de la cogénération, il est à nouveau rencontré des problèmes techniques et la société en charge des interventions a décidé d'arrêter à la suite d'un manque de collaboration du fabricant. Voir point 10.

4) Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

5) Comptes et bilan de l'exercice 2023.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les documents ont été transmis aux Commissaires aux comptes (Madame ANGOT et Monsieur GILLOT).

Le syndic a répondu aux questions du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes communique en séance son rapport verbal et invite les copropriétaires à approuver les comptes de l'exercice.

b. Situation sur les arriérés.

Appartement E08 : 34.599,08 EUR.

Appartement A04 : 4.474,14 EUR. Appartement en vente.

c. Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2023.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2023 se sont élevées à 329.073,42 EUR contre 292.865,45 EUR en 2022 et 267.712,27 EUR en 2021 et 262.580,62 EUR en 2020 hors dotations au fonds de réserve / remboursement emprunt (10.000 EUR/trimestre).

Le fonds de réserve représente la somme de 89.010,53 EUR à la date du 31/12/2023.

Il représente la somme de 156.910,05 EUR à ce jour.

Le fonds de roulement est de 60.000 EUR.

Il est rappelé que la Copropriété a souscrit un financement bancaire qui se terminera en 2025.

Le remboursement se fait via des prélèvements sur les dotations trimestrielles au fonds de réserve.

Le syndic commente le comparatif des dépenses en séance et indique que les documents comptables peuvent être consultés sur simple rendez-vous

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023 ainsi que son bilan.

d. Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes.

6) Décharge au syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée.

7) Evaluation des contrats.

Assurance : B COVER via le bureau de courtage SA STEKELORUM INSURANCE.

Ascenseur : TECHNIFIT.

KONHEF : organisme de contrôle (SECT).

Chauffage : SIMS.

Electricité : TOTALENERGIES.

Extincteurs : SICLI.

Gaz : TOTALENERGIES.

Jardinier : FLORA.

Nettoyage : Madame FRANCIS (38h00/semaine).

Porte de garage : VIPER.

Répartiteurs : TECHEM-CALORIBEL.

Secrétariat : PARTENA.

8) Travaux commandés / en cours.

a. Rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage.

À la suite de la décision prise lors de la dernière assemblée générale, les travaux ont été commandés auprès de la société MF CONTRACTORS qui semble rencontrer des difficultés à planifier les travaux suite au retard pris avec les intempéries.

9) Travaux postposés.

a. Mise en place de compteurs électriques au niveau des garages.

L'Assemblée Générale avait donné un mandat au Conseil de Copropriété pour présenter des solutions et des budgets. En date du 27/11/2024, il a été demandé au syndic de contacter les sociétés POWERED BY ZENO et BELCHARGE ainsi que GO WATTS, ce qui a été fait mais les visites doivent être organisées.

Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic et le Conseil de Copropriété.

10) Réalisation d'un audit des installations techniques (chauffage et production d'eau chaude).

Au sujet de la cogénération, cette installation est régulièrement hors service pour divers problèmes techniques. La société EL TECHNICS qui s'occupait des interventions a décidé d'arrêter étant donné les difficultés à obtenir des informations du fournisseur de l'installation (INDOP-GORENJE).

Il a été recontacté les sociétés suivantes ;

LUMINUS SOLUTIONS qui avait signalé en 2022 qu'elle ne pouvait intervenir sur cette installation de 50kW. Une visite des installations va néanmoins être organisée en janvier 2025. La date n'a pas encore été fixée malgré les rappels.

COGENGREEN a répondu qu'il n'était pas habilité à intervenir sur ce type de machine.

WATT MATTERS à la suite de la visite du 6/12/2024, leur délégué a indiqué (7/01/2025) qu'il ne pouvait reprendre l'installation existante et il propose de la remplacer par deux cogénérations de 20 kW pour un budget de l'ordre de 175.000 EUR. Afin d'amortir cet investissement, il propose d'organiser une communauté d'énergie avec la nouvelle installation et le surplus d'électricité, ce qui devrait apporter un gain de +/- 20.000 EUR par an aux occupants.

Il propose de financer les 175.000 EUR par la récupération de la vente des certificats verts pendant +/- 7 ans. De son côté, la copropriété doit prendre en charge les frais d'entretien omnium pendant 7 ans.

Cette proposition a été transmise au Conseil de Copropriété en date du 8/01/2025.

Au sujet de l'installation de chauffage, il propose de remplacer les deux chaudières par trois nouvelles chaudières gaz à condensation pour un budget de 170.000 EUR. Si la copropriété est d'accord sur le projet cogénération, il propose une formule de leasing pour les nouvelles chaudières pour un budget de 2.023 EUR pour une période de 10 ans avec en option une garantie totale pour un supplément de 1.200 EUR par mois.

GO4GREEN a proposé comme en 2022, le rachat de la machine, ce qui avait été refusé à l'époque par le Conseil de Copropriété.

Voici leur proposition ;

- Rachat de la cogénération pour 40.000 EUR TTC,
- Versement d'une rente de 10.000 EUR à la copropriété,
- Injection gratuite de l'électricité produite lors du fonctionnement de la cogénération,
- Prise en charge du coût du gaz consommé par la cogénération,
- Fourniture d'eau chaude dans le circuit chauffage et de production d'eau chaude à un prix compétitif.

Cette proposition a été transmise au Conseil de Copropriété en date du 28/11/2024.

Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

11) Elagage des arbres.

La société FLORA a fait parvenir une offre pour la taille et l'élagage de 9 arbres et ce pour un budget de 4.560 EUR HTVA 21%. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux.

12) Travaux à envisager à moyen terme.

a. Rénovation de l'étanchéité des terrasses avec remplacement des garde-corps.

Ce projet a déjà été abordé en 2022 et en 2023 et il y a lieu de confier le cahier des charges à un architecte. Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

b. Traitement des façades (nettoyage des dalles silex et remplacement des joints souples).

A ce stade, il n'est pas pris de décision sur un calendrier des travaux.
Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

13) Points à la demande des copropriétaires.

Pour rappel, les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Les propriétaires sont invités à transmettre les demandes avant le 25 mars.

14) Budget 2024-2025.

a. Approbation du budget ordinaire.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de poursuivre les appels trimestriels de 90.000 EUR pour le budget ordinaire et ce jusqu'à la décision d'une prochaine assemblée générale.

b. Dotations au fonds de réserve.

Le fonds de réserve représente la somme de 156.910,05 EUR, lequel est utilisé pour rembourser le financement bancaires (+/- 2.400 EUR par mois jusqu'au 31/03/2025). Il faut encore déduire les travaux de rénovation de l'étanchéité de la terrasse du 12^{ème} étage (+/- 40.000 EUR)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de poursuivre les appels trimestriels de 32.500 EUR au fonds de réserve et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale.

c. Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés (terrasses du 12^{ème} étage) par le fonds de réserve.

15) Election des membres du Conseil de Copropriété (Article 3.90 § 1^{er}) – Appel aux candidats.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres du Conseil de Copropriété ; Madame GOTTSCHESKI, Monsieur DINGS, Monsieur GOOSSENS et Monsieur STEKELORUM, Monsieur LONNIAUX, Monsieur LECOUTURIER, Monsieur DILISSEN, Madame PLOPEANU, Madame NAGY, Madame PERRIER, Madame LENOM.

16) Election du Commissaire aux comptes (Article 3.91).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Madame ANGOT et Madame PLOPEANU, Madame NAGY.

17) Attribution du mandat de syndic.

Le syndic a indiqué au Conseil de Copropriété qu'il ne souhaitait pas poursuivre sa mission et conformément au contrat, il sera presté un préavis de 3 mois afin de terminer sa mission à la date du 11 mars 2025 avec l'édition du décompte de l'exercice 2024.

Un représentant de la société REGIMO présente son offre en séance et la communique au Conseil de Copropriété. Monsieur DINGS donne quelques explications et présente les trois autres candidats en séance (IMH Immo, LGI, SYNCURA).

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de confier la gestion à la société LGI à partir du 12 mars 2025 et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

Vote « contre » : Monsieur PASINI (38 quotités), Madame PUTSEYS (162 quotités + procurations) et Madame VERHERTBRUGGE-ERBEL (88 quotités).

La Gestion d'Immeubles (LGI) - BE 0414142884
Chaussée de la Hulpe, 150 à 1170 Bruxelles
Tél. : 02 374 91 30 & Mail : info@gestionimmeubles.be

18) Règlement d'Ordre Intérieur.

a. Fixer la date de l'Assemblée Générale au 1^{er} mardi du mois de juin.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de fixer les prochaines assemblées générales au 1^{er} mardi du mois de juin.

b. Autoriser le Conseil de Copropriété à visionner le système de télésurveillance (identification des dépôts sauvages dans les parties communes).

Ce point est postposé.

c. Utilisation des garages et des emplacements privés par des tiers.

Il est rappelé que les emplacements sont privatifs et les visiteurs / livreurs ne peuvent stationner sur les emplacements.

d. Mise en place de protections solaires (screen).

Il y a lieu de respecter les modèles et les teintes existants pour les protections solaires.

e. Interdiction de modifier et/ou supprimer des éléments communs lors de la rénovation des appartements.

Il s'agit principalement des gaines techniques et vide-ordures et il y a lieu de laisser les accès aux éléments techniques (compteurs).

f. Utilisation des terrasses (interdiction de jeter des mégots, de la nourriture et autres objets).

Il est strictement interdit de jeter des objets / de la nourriture / mégots par les terrasses.

g. Installation de détecteurs de fumée.

Il est rappelé que les détecteurs seront obligatoires dans l'ensemble des logements et ce, à partir de 2025.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire
Monsieur DE BUEGER

Président de séance
Monsieur DINGS



Anton Dings



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 PROPTE ; 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


LGI
La gestion d'immobilier
Pour LI Consult SRL
Administrateur
Laurent Legros
IPI-BIV 505001

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 16 JANVIER 2025 DE LA RESIDENCE GILISQUET II

Le jeudi 16 janvier 2025, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GILISQUET II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'institut Saint-Dominique, rue Caporal Claes, 38 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic.
La séance est ouverte à 20h05.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 51 copropriétaires sur 117 et forment 4.944 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale du 10 décembre 2024 n'ayant pu se tenir faute de quorum (44 copropriétaires présents et/ou représentés sur 117 et 3.901 sur 10.000ème), cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur DINGS.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété (article 3.90).

Le syndic reprend les travaux votés par la dernière assemblée générale ;

- Mise en conformité des ascenseurs et remplacement de 2 moteurs par la société TECHNIFIT.
- Mise en place d'un contrôle d'accès avec lecteur de badges sur les portes d'accès par la société HOUSE PROTECT.
- Rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage, travaux commandés à la société MF CONTRACTORS.

La société PROXIMUS a débuté les travaux d'installation de la fibre dans l'immeuble.

Les occupants devraient être informés par PROXIMUS après finalisation des raccordements.

En ce qui concerne l'installation de chauffage, la chaudière VISSMANN a fait l'objet d'une nouvelle intervention sur le corps de chauffe et ce, en accord avec le Conseil de Copropriété.
Le budget pour remplacer le corps de chauffe était de l'ordre de 32.000 EUR HTVA.

Au sujet de la cogénération, il est à nouveau rencontré des problèmes techniques et la société en charge des interventions a décidé d'arrêter à la suite d'un manque de collaboration du fabricant. Voir point 10.

4) Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

5) Comptes et bilan de l'exercice 2023.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Les documents ont été transmis aux Commissaires aux comptes (Madame ANGOT et Monsieur GILLOT).
Le syndic a répondu aux questions du Commissaire aux comptes.

Le Commissaire aux comptes communique en séance son rapport verbal et invite les copropriétaires à approuver les comptes de l'exercice.

b. Situation sur les arriérés.

Appartement E08 : 34.599,08 EUR.

Appartement A04 : 4.474,14 EUR. Appartement en vente.

c. Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2023.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Les dépenses de l'exercice 2023 se sont élevées à 329.073,42 EUR contre 292.865,45 EUR en 2022 et 267.712,27 EUR en 2021 et 262.580,62 EUR en 2020 hors dotations au fonds de réserve / remboursement emprunt (10.000 EUR/trimestre).

Le fonds de réserve représente la somme de 89.010,53 EUR à la date du 31/12/2023.
Il représente la somme de 156.910,05 EUR à ce jour.

Le fonds de roulement est de 60.000 EUR.

Il est rappelé que la Copropriété a souscrit un financement bancaire qui se terminera en 2025.
Le remboursement se fait via des prélèvements sur les dotations trimestrielles au fonds de réserve.

Le syndic commente le comparatif des dépenses en séance et indique que les documents comptables peuvent être consultés sur simple rendez-vous

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2023 ainsi que son bilan.

d. Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes.

6) Décharge au syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée.

7) Evaluation des contrats.

Assurance : B COVER via le bureau de courtage SA STEKELORUM INSURANCE.
Ascenseur : TECHNIFIT.
KONHEF : organisme de contrôle (SECT).
Chauffage : SIMS.
Electricité : TOTALENERGIES.
Extincteurs : SICLI.
Gaz : TOTALENERGIES.
Jardinier : FLORA.
Nettoyage : Madame FRANCIS (38h00/semaine).
Porte de garage : VIPER.
Répartiteurs : TECHEM-CALORIBEL.
Secrétariat : PARTENA.

8) Travaux commandés / en cours.

a. Rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage.

À la suite de la décision prise lors de la dernière assemblée générale, les travaux ont été commandés auprès de la société MF CONTRACTORS qui semble rencontrer des difficultés à planifier les travaux suite au retard pris avec les intempéries.

9) Travaux postposés.

a. **Mise en place de compteurs électriques au niveau des garages.**

L'Assemblée Générale avait donné un mandat au Conseil de Copropriété pour présenter des solutions et des budgets. En date du 27/11/2024, il a été demandé au syndic de contacter les sociétés POWERED BY ZENO et BELCHARGE ainsi que GO WATTS, ce qui a été fait mais les visites doivent être organisées.

Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic et le Conseil de Copropriété.

10) Réalisation d'un audit des installations techniques (chauffage et production d'eau chaude).

Au sujet de la cogénération, cette installation est régulièrement hors service pour divers problèmes techniques. La société EL TECHNICS qui s'occupait des interventions a décidé d'arrêter étant donné les difficultés à obtenir des informations du fournisseur de l'installation (INDOP-GORENJE).

Il a été recontacté les sociétés suivantes ;

LUMINUS SOLUTIONS qui avait signalé en 2022 qu'elle ne pouvait intervenir sur cette installation de 50kW. Une visite des installations va néanmoins être organisée en janvier 2025. La date n'a pas encore été fixée malgré les rappels.

COGENGREEN a répondu qu'il n'était pas habilité à intervenir sur ce type de machine.

WATT MATTERS à la suite de la visite du 6/12/2024, leur délégué a indiqué (7/01/2025) qu'il ne pouvait reprendre l'installation existante et il propose de la remplacer par deux cogénérations de 20 kW pour un budget de l'ordre de 175.000 EUR. Afin d'amortir cet investissement, il propose d'organiser une communauté d'énergie avec la nouvelle installation et le surplus d'électricité, ce qui devrait apporter un gain de +/- 20.000 EUR par an aux occupants.

Il propose de financer les 175.000 EUR par la récupération de la vente des certificats verts pendant +/- 7 ans. De son côté, la copropriété doit prendre en charge les frais d'entretien omnium pendant 7 ans.

Cette proposition a été transmise au Conseil de Copropriété en date du 8/01/2025.

Au sujet de l'installation de chauffage, il propose de remplacer les deux chaudières par trois nouvelles chaudières gaz à condensation pour un budget de 170.000 EUR. Si la copropriété est d'accord sur le projet cogénération, il propose une formule de leasing pour les nouvelles chaudières pour un budget de 2.023 EUR pour une période de 10 ans avec en option une garantie totale pour un supplément de 1.200 EUR par mois.

GO4GREEN a proposé comme en 2022, le rachat de la machine, ce qui avait été refusé à l'époque par le Conseil de Copropriété.

Voici leur proposition ;

- Rachat de la cogénération pour 40.000 EUR TTC,
- Versement d'une rente de 10.000 EUR à la copropriété,
- Injection gratuite de l'électricité produite lors du fonctionnement de la cogénération,
- Prise en charge du coût du gaz consommé par la cogénération,
- Fourniture d'eau chaude dans le circuit chauffage et de production d'eau chaude à un prix compétitif.

Cette proposition a été transmise au Conseil de Copropriété en date du 28/11/2024.

Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

11) Elagage des arbres.

La société FLORA a fait parvenir une offre pour la taille et l'élagage de 9 arbres et ce pour un budget de 4.560 EUR HTVA 21%. L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux.

12) Travaux à envisager à moyen terme.

a. **Rénovation de l'étanchéité des terrasses avec remplacement des garde-corps.**

Ce projet a déjà été abordé en 2022 et en 2023 et il y a lieu de confier le cahier des charges à un architecte. Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

b. Traitement des façades (nettoyage des dalles silex et remplacement des joints souples).

A ce stade, il n'est pas pris de décision sur un calendrier des travaux.
Ce dossier sera géré avec le nouveau syndic.

13) Points à la demande des copropriétaires.

Pour rappel, les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Les propriétaires sont invités à transmettre les demandes avant le 25 mars.

14) Budget 2024-2025.

a. Approbation du budget ordinaire.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de poursuivre les appels trimestriels de 90.000 EUR pour le budget ordinaire et ce jusqu'à la décision d'une prochaine assemblée générale.

b. Dotations au fonds de réserve.

Le fonds de réserve représente la somme de 156.910,05 EUR, lequel est utilisé pour rembourser le financement bancaires (+/- 2.400 EUR par mois jusqu'au 31/03/2025). Il faut encore déduire les travaux de rénovation de l'étanchéité de la terrasse du 12^{ème} étage (+/- 40.000 EUR)

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de poursuivre les appels trimestriels de 32.500 EUR au fonds de réserve et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale.

c. Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés (terrasses du 12^{ème} étage) par le fonds de réserve.

15) Election des membres du Conseil de Copropriété (Article 3.90 § 1^{er}) – Appel aux candidats.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres du Conseil de Copropriété ; Madame GOTTSCHIEWSKI, Monsieur DINGS, Monsieur GOOSSENS et Monsieur STEKELORUM, Monsieur LONNIAUX, Monsieur LECOUTURIER, Monsieur DILISSEN, Madame PLOPEANU, Madame NAGY, Madame PERRIER, Madame LENOM.

16) Election du Commissaire aux comptes (Article 3.91).

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Madame ANGOT et Madame PLOPEANU, Madame NAGY.

17) Attribution du mandat de syndic.

Le syndic a indiqué au Conseil de Copropriété qu'il ne souhaitait pas poursuivre sa mission et conformément au contrat, il sera presté un préavis de 3 mois afin de terminer sa mission à la date du 11 mars 2025 avec l'édition du décompte de l'exercice 2024.

Un représentant de la société REGIMO présente son offre en séance et la communique au Conseil de Copropriété. Monsieur DINGS donne quelques explications et présente les trois autres candidats en séance (IMH Immo, LGI, SYNCURA).

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de confier la gestion à la société LGI à partir du 12 mars 2025 et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat.

Vote « contre » : Monsieur PASINI (38 quotités), Madame PUTSEYS (162 quotités + procurations) et Madame VERHERTBRUGGE-ERBEL (88 quotités).

La Gestion d'Immeubles (LGI) - BE 0414142884
Chaussée de la Hulpe, 150 à 1170 Bruxelles
Tél. : 02 374 91 30 & Mail : info@gestionimmeubles.be

18) Règlement d'Ordre Intérieur.

a. Fixer la date de l'Assemblée Générale au 1^{er} mardi du mois de juin.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de fixer les prochaines assemblées générales au 1^{er} mardi du mois de juin.

b. Autoriser le Conseil de Copropriété à visionner le système de télésurveillance (identification des dépôts sauvages dans les parties communes).

Ce point est postposé.

c. Utilisation des garages et des emplacements privés par des tiers.

Il est rappelé que les emplacements sont privatifs et les visiteurs / livreurs ne peuvent stationner sur les emplacements.

d. Mise en place de protections solaires (screen).

Il y a lieu de respecter les modèles et les teintes existants pour les protections solaires.

e. Interdiction de modifier et/ou supprimer des éléments communs lors de la rénovation des appartements.

Il s'agit principalement des gaines techniques et vide-ordures et il y a lieu de laisser les accès aux éléments techniques (compteurs).

f. Utilisation des terrasses (interdiction de jeter des mégots, de la nourriture et autres objets).

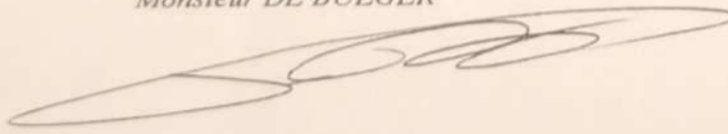
Il est strictement interdit de jeter des objets / de la nourriture / mégots par les terrasses.

g. Installation de détecteurs de fumée.

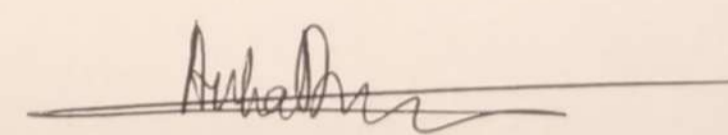
Il est rappelé que les détecteurs seront obligatoires dans l'ensemble des logements et ce, à partir de 2025.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire
Monsieur DE BUEGER



Président de séance
Monsieur DINGS

Antou Dings


**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU MARDI 7 NOVEMBRE 2023 DE LA RESIDENCE GILISQUET II**

Le mardi 7 novembre 2023, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « GILISQUET II » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'église Sainte Suzanne, sise avenue des Glycines, 25 à 1030 Bruxelles. Les convocations ont été adressées par le syndic. La séance est ouverte à 20h00.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1) Vérification de la validité de la convocation.

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 49 copropriétaires sur 117 et forment 4.420 quotités sur 10.000èmes de la copropriété.

L'Assemblée Générale du 21 septembre 2023 n'ayant pu se tenir faute de quorum (53 copropriétaires présents et/ou représentés sur 117 et 4.699 sur 10.000ème), cette seconde séance peut dès lors délibérer quels que soit le nombre des membres présents ou représentés. L'Assemblée est valablement constituée et elle peut dès lors délibérer sur son ordre du jour.

2) Nomination du Président de séance et du secrétaire

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur GILLOT.
L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

3) Rapport du Conseil de Copropriété.

Il a été procédé à la mise en place de la barrière à l'entrée du parking par la société RAGOEN à la suite du mandat donné au Conseil de Copropriété.

Il a été procédé au remplacement d'un moteur ascenseur (+/- 17.903 EUR TVAC)

Il a été consulté d'autres jardiniers afin de vérifier les tarifs appliqués et le contrat pour la saison 2023 a été reconduit avec la société FLORA.

Il a été accepté le projet de PROXIMUS pour installer la fibre optique dans les parties communes.

À la suite des décisions prises lors de la dernière assemblée générale, de nombreux projets ont été postposés et ils seront abordés ci-dessous.

4) Décharge aux membres du Conseil de Copropriété.

Il est rappelé les membres du Conseil de Copropriété : Madame GOTTSCHESKI, Madame QUARANTE, Monsieur DINGS, Monsieur GILLOT, Monsieur GOOSSENS et Monsieur STEKELORUM.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité aux membres du Conseil de Copropriété pour sa mission depuis la dernière assemblée générale ordinaire.

5) Comptes et bilan de l'exercice 2022.

a. Rapport du Commissaire aux comptes.

Le contrôle des comptes avait été confié à Madame ANGOT et Monsieur GILLOT.
En date du 5 juillet 2023, le syndic a répondu aux questions du Commissaire aux comptes.
Le Commissaire aux comptes invite les copropriétaires à approuver les comptes.

Monsieur VERHELPE aborde la consommation électrique de l'entrepreneur qui a réalisé des travaux dans l'appartement du 4^{ème} étage et qui s'était branché sur les communs.



Le syndic confirme qu'il a été appliqué un forfait.

b. Approbation des comptes et bilan à la date du 31 décembre 2022.

Les décomptes individuels, le récapitulatif des dépenses ainsi que le comparatif des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic. Les comptes ont également été transmis au Conseil de Copropriété qui assure le rôle de Commissaire aux comptes.

Les dépenses de l'exercice 2022 se sont élevées à 292.865,45 EUR contre 267.712,27 EUR en 2021 et 262.580,62 EUR en 2020 hors dotations au fonds de réserve / remboursement emprunt (10.000 EUR/trimestre). Une partie de l'augmentation des frais se justifie par diverses interventions sur les installations techniques.

Le fonds de réserve représente la somme de 41.023,66 EUR à la date du 31/12/2022. A ce jour, il est de 94.592,46 EUR. Le fonds de roulement est de 45.000 EUR au 31/12/2022 et il sera de 60.000 EUR au 31/12/2023.

Il est rappelé que la Copropriété a souscrit un financement bancaire qui se terminera en 2025. Le remboursement se fait via des prélèvements sur les dotations trimestrielles au fonds de réserve.

Le syndic commente le comparatif des dépenses en séance et indique que les documents comptables peuvent être consultés sur simple rendez-vous. Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2022 ainsi que son bilan.

c. Décharge au Commissaire aux comptes.

L'Assemblée Générale donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes.

6) Décharge au syndic.

a. Situation sur les dossiers contentieux : mise en vente publique de l'appartement E8).

L'arriéré est de 35.282,29 EUR et ce après la mise en vente de l'appartement A8. Depuis le 2^{ème} trimestre 2021, les nouvelles charges sont payées par la médiatrice.

Il est indiqué que dans le cadre de la procédure actuelle de médiation, il est juridiquement impossible de mettre en vente l'appartement.

7) Décharge au syndic.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière assemblée.

8) Evaluation des contrats.

Assurance : B COVER via le bureau de courtage SA STEKELORUM INSURANCE.

Ascenseur : TECHNIFIT depuis le 1^{er} mai 2021.

ATK : organisme de contrôle (SECT).

Chauffage : SIMS.

Electricité/gaz : TOTAL ENERGIES.

Le contrat cadre avec un prix se termine le 31/12/2023.

Après avoir consulté plusieurs fournisseurs, un nouveau contrat cadre a été signé avec la société TOTALENERGIES et ce, pour une durée de 3 ans. Ce contrat était le plus flexible car il est possible pour le client de fixer 80% du coût pour les trois années à venir et ce, sur base de l'évolution du marché (elic à réaliser).

Extincteurs : SICLI (contrat cadre).

Jardinier : FLORA.

Nettoyage : Madame FRANCIS (38h00/semaine).

Porte de garage : VIPER.

Répartiteurs : TECHEM-CALORIBEL (début 12/01/2016 pour 10 ans).

Secrétariat : PARTENA.

9) Travaux à envisager (Majorité des 2/3 soit 2.946,66 quotités sur 4.420).

a. Mise en conformité des ascenseurs et remplacement de 2 moteurs.

Sur base de la dernière analyse de risque de l'organisme de contrôle ATK, il a été demandé à la société TECHNILIFT une offre pour lever les remarques. Le budget est de l'ordre de 23.479 EUR.
Les travaux doivent être commandés pour éviter une mise à l'arrêt des installations pour non-conformité.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire réaliser les travaux de mise en conformité.
Il est demandé d'améliorer le fonctionnement des installations (déplacement inutile des cabines).

Vote « contre » : 416 quotités sur 4.420.
M. DEWOLF + procuration (306), M. EL ARROSSI (110).

Il a également été demandé à la société TECHNILIFT de faire parvenir une offre pour le remplacement des deux derniers moteurs et le budget est de l'ordre de 31.444,20 EUR.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire procéder au remplacement des 2 moteurs.
Vote « contre » : 799 quotités sur 4.420.
M. DEWOLF + procuration (306), M. LAMBERT + procuration (405), M. GONZALES (88).

b. Rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage.

Ce point avait déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale.

Le Conseil de Copropriété souhaite que les travaux se limitent en priorité à la rénovation de l'étanchéité des terrasses du 12^{ème} étage qui se trouvent en façade à la suite des infiltrations.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de faire procéder aux travaux de rénovation de l'étanchéité du 12^{ème} étage et ce pour un budget de 43.500 EUR.

Vote « contre » : 917 quotités sur 4.420.
M. ABBENHUY (120), M. DEWOLF + procuration (306), M. EL AROSSI (110) et M. KADIAN (104), M. LAEVEENS (98), M. LAEVEENS-CORNELIS (92), M. VANDENHOECKE (87).

Vote « abstention » : 275 quotités sur 4.420.
M. DETHIOU (81), M. GOTTSCHWIKI (82), M. PLOPEANU (112).

c. Mise en place d'un contrôle d'accès avec lecteur de badge sur les portes d'accès.

Ce point avait déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale et il est rappelé les budgets.
Le prix des badges est imputé privativement aux copropriétaires.

L'Assemblée Générale décide à la majorité d'installer un contrôle d'accès sur les 3 portes d'accès à l'immeuble.

Vote « contre » : 1.312 sur 4.420.
M. ANDRE (81), M. DEHENEFFE (67), M. DESMARETS (93), M. DEWOLF + procuration (306), M. GONZALEZ (88), M. KADIAN (104), M. LECOUTURIER (92), M. LONNIAUX-BALLESTROS (98), M. MONCAREY (110), M. SABATINI (161), M. VAN RUSSELT (112).

Vote « abstention » : M. DINGS-ANGOT (112)

d. Remplacement des portes d'accès à l'immeuble.

Ce point avait déjà été abordé lors de la précédente assemblée générale et il est rappelé les budgets.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de ne pas faire procéder au remplacement des deux portes d'accès à l'immeuble.

Vote « contre » : 2.407 quotités sur 4.420.
M. ABBENHUY (120), M. ANDRE (81), M. COLS (67), M. DEHENEFFE (67), M. DELVAUX (67), M. DESMARETS (93), M. DETHIOU (81), M. DEWOLF + procuration (306), M. EL ARROSSI (110), M. GONZALEZ (88), M. KADIAN (104), M. LAEVEENS (98), M. LAEVEENS-CORNELIS (92), M. LAMBERT + procuration (405), M. LECOUTURIER (92), M. LONNIAUX-BALLESTROS (98), M. MONCAREY (110) SKC INTER (55), M. SABATINI (161), M. VAN RUSSELT (112).

e. Remplacement des portes des sas du hall d'entrée.



Il est proposé de remplacer l'ensemble des portes extérieures (simple vitrage) par des portes avec des profils en acier ou alu suivant le fournisseur. Les portes peuvent être verrouillées via un système d'horloge. Le budget est de l'ordre de 23.600 EUR.

L'Assemblée Générale décide à la majorité de ne pas faire procéder au remplacement des portes.

Vote « contre » : 2.040 sur 4.420.

M. ANDRE (81), M. CARTIAUX-SCHEERS (109), M. COLS (67), M. DEHENEFFE (67) M. DELVAUX (67) M. DESMARETS (93), M. DETHIOU (81) M. DEWOLF + procuration (306), M. DINGS-ANGOT (112), M. EL ARROSSI (110), M. GONZALEZ (88), M. KADIAN (104), M. LAEVENS (98), M. LAEVENS-CORNELIS (92), M. LECOUTURIER (92), M. LONNIAUX-BALLESTEROS (98), M. MONCAREY (110), M. SABATINI (161), M. VAN RUSSELT (112).

f. Mise en place de compteurs électriques au niveau des garages.

Force est de constater que certains utilisateurs des garages branchent divers appareils privés dont des véhicules électriques. Il est donc proposé d'installer des compteurs de passage à l'ensemble des garages afin de pouvoir enregistrer et refacturer les consommations privées. Le budget de 23.100 EUR HTVA 6%.

Si le nombre de branchements augmente, il faudra certainement envisager la mise en place d'une nouvelle alimentation électrique pour les garages.

Une solution intermédiaire serait d'installer un compteur électrique afin d'imputer les consommations uniquement aux copropriétaires des garages.

Monsieur VERHELPE signale qu'il existe actuellement 5 véhicules électriques.

Il est proposé de revoir l'ensemble du circuit électrique avec la mise en place de compteurs individuels.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer ce dossier et donne un mandat au Conseil de Copropriété pour présenter des solutions et des budgets à la prochaine assemblée générale.

Il est demandé de revoir le système d'éclairage dans les garages afin de réduire les consommations (minuteries et/ou détecteurs).

10) Autres travaux à envisager à moyen terme.

a. Rénovation de l'étanchéité des terrasses avec remplacement des garde-corps.

Pour ce projet, il y a lieu de confier le cahier des charges à un architecte.

b. Traitement des façades (nettoyage des dalles silex et remplacement des joints souples).

Ce dossier devra être lié avec le point ci-dessus.

11) Points à la demande des copropriétaires.

Pour rappel, les demandes doivent être transmises au syndic au moins trois semaines avant le premier jour de la période fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu. Si les demandes ne peuvent être inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale, elles le seront à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante. Les propriétaires sont invités à transmettre les demandes avant le 25 mars.

a. M. VAN HUMBEEK : « Autoriser les locations de courtes durées et ce de type AirBnB ».

Suivant l'acte de base (article 9 point IV - destination des appartements), il est interdit d'exercer une activité commerciale et ce à partir du 1er étage. Modification = majorité 4/5^{ème}.

Voici également les informations du courtier d'assurance de la copropriété : « Les locations de courte durée de type AirBnB représentent une activité commerciale c'est-à-dire rémunératrice et, à ce titre ne sont pas couvertes par l'assurance de l'ACP. Cette activité doit donc être spécifiquement couverte par l'exploitant copropriétaire, locataire ou tout autre statut juridique via une assurance de type risques locatifs et responsabilité civile exploitation propre à cette activité ».

Vote « contre » les locations de courtes durées et ce de type AirBnB : 3.043 quotités sur 4.420.



M. ANDRE (81), M. CARTIAUX-SCHEERS (109), M. COLS (67), M. DAUVRIN (113), M. DEHENEFFE (67), M. DELVAUX (67), M. DESMARETS (93), M. DETHIOU (81), M. DEWOLF + procuration (306), M. FAUVET-DELANGHE (93), M. GILLOT (67), M. GOOSSENS + procurations (530), M. LAEVENS (98), M. LAEVENS-CORNELIS (92), M. LAMBERT + procuration (405), M. LONNIAUX-BALLESTEROS (98), M. MONCAREY (110), M. PERRIER (81), M. PUTSEYS + procuration (430), SKC INTER (55), M. VAN DEN ABEELE-NAGY + procuration (135), M. VANDENHOECKE-DEPAS (44), M. VANDENHOECKE (87), M. VAN RUSSELT (112).

Vote « abstention » : 550 quotités sur 4.420.

M. KADIAN (104), M. LECOUTURIER (92), M. PLOPEANU (112), M. SABATINI (161), M. VANDECASTEELS (81).

L'Assemblée Générale décide à la majorité de refuser les locations de courtes durées et ce de type Airbnb.

b. M. DELANGHE-FAUVET : « Mise en place d'une rampe d'accès à l'immeuble ».

L'Assemblée Générale décide à la majorité d'étudier la mise en place d'une rampe d'accès à l'immeuble étant donné l'impossibilité de passer par le local « vélos » qui est fortement encombrés.

Vote « contre » : 476 quotités contre 4.420.

M. COLS (67), M. GONZALEZ (88), M. LAEVENS (98), M. LAEVENS-CORNELIS (92), M. VANDENHOECKE (87), M. VANDENHOECKE-DEPAS (44).

Vote « abstention » : 1.643 quotités sur 4.420.

M. DEWOLF + procuration (306), M. KADIAN (104), M. LAMBERT + procuration (405), M. PUTSEYS + procuration (430), SKC INTER (55), M. SABATINI (161), M. VAN DEN ABEELE-NAGY + procuration (135), M. VAN HUMBEECK (38).

12) Budget 2023-2024.

a. Approbation du budget ordinaire.

Avec l'augmentation du coût des énergies, il est proposé d'augmenter les appels trimestriels de 75.000 EUR à 90.000 EUR et ce à partir du 1^{er} janvier 2024 afin d'éviter une régularisation trop importante en fin d'exercice comptable.

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 90.000 EUR pour le budget ordinaire et ce jusqu'à la décision d'une prochaine assemblée générale.

Vote « contre » : M. DEWOLF + procuration (306).

b. Dotations au fonds de réserve.

Suite aux décisions antérieures, il est rappelé que le fonds de réserve rembourse le financement bancaires (+/- 2.400 EUR par mois jusqu'au 31/03/2025). Sur base des travaux à envisager dans l'immeuble, il y a lieu d'augmenter le montant des appels trimestriels. Il était annexé à la convocation, trois simulations (100.000 EUR, 130.000 EUR et 150.000 EUR par an) avec le coût par appartement.

Il est proposé au vote, la dotation de 130.000 EUR au fonds de réserve.

Vote « contre » : 394 quotités sur 4.420.

M. DEWOLF + procuration (306), M. GONZALEZ (88)

A la majorité, l'Assemblée Générale décide de réaliser des appels trimestriels de 32.500 EUR (130.000 EUR /an) au fonds de réserve et ce à partir du 1^{er} janvier 2024 et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale.

c. Financement des travaux votés.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés par le fonds de réserve.

13) Election des membres du Conseil de Copropriété.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres du Conseil de Copropriété ; Madame GOTTSCHESKI, Madame QUARANTE, Monsieur DINGS, Monsieur GILLOT, Monsieur GOOSSENS et Monsieur STEKELORUM, Monsieur LONNIAUX, Monsieur LECOUTURIER



14) Election du Commissaire aux comptes.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de confier le contrôle des comptes à Madame ANGOT et Monsieur GILLOT.

15) Attribution du mandat de syndic.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire. Mail : info@debuegersyndic.com (boite gérance à l'immeuble, n°56).

16) Règlement d'Ordre Intérieur.

a. Augmentation des loyers des emplacements de parking de la copropriété (70 EUR / mois).

Le loyer actuel varie de 25 à 30 EUR et il est proposé de l'augmenter à 70 EUR par mois.

A la majorité, l'Assemblée Générale décide d'augmenter le loyer à 70 EUR et ce à partir du 1^{er} janvier 2024. Il sera donc proposé aux locataires actuels une nouvelle convention et en cas de refus, il sera mis fin à la location pour le 31/12/2023.

Vote « contre » : 976 quotités sur 4.420.

M. EL ARROISSI (110), M. KADIAN (104), M. LAEVENS (98), M. LAEVENS-CORNELIS (92), M. LAMBERT + procuration (405), SKC INTER (55), M. VAN RUSSELT (112).

Vote « abstention » : 557 quotités sur 4.420.

M. DELVAUX (67), M. GOOSSENS pour M. GOTTSCHEWKI (82), M. PLOPEANU (112), M. SABATINI (161), M. VAN DEN ABEELE-NAGY + procurations (135).

b. Utilisation des garages et des emplacements privés par des tiers.

Il est rappelé que les emplacements sont privatifs et les visiteurs / livreurs ne peuvent stationner sur les emplacements.

c. Mise en place de protections solaires (screen).

Il y a lieu de respecter les modèles et les teintes existants pour les protections solaires.

d. Interdiction de modifier et/ou supprimer des éléments communs lors de la rénovation des appartements.

Il s'agit principalement des gaines techniques et vide-ordures et il y a lieu de laisser les accès aux éléments techniques (compteurs).

e. Utilisation des terrasses (interdiction de jeter des mégots, de la nourriture et autres objets).

Il est strictement interdit de jeter des objets / de la nourriture / mégots par les terrasses.

« Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de reformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. »

Syndic / Secrétaire
Monsieur DE BUEGER

Président de séance
Monsieur GILLOT

