



Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2024

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>	<u>Propriétaires</u>
Total Copropriété :	10000,00	69
Présents :	2957,00	20
Procurations :	3457,00	27
Absents :	3586,00	22
Total Quorum :	6414,00	47
	64,14%	68,12%

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Le détail de l'ensemble des votes de la présente assemblée générale sera annexé au présent PV.

Mr Dolata est nommé président de séance à l'unanimité des voix.

Le syndic IGS est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

Décision : POUR à 100 %

2) Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété a envoyé son rapport avant l'AG, mais propose de répondre aux éventuelles questions en séance.

3) Comptabilité :

a. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes a été diffusé avant la séance.

Ce dernier recommande l'approbation des comptes.

Monsieur Dolata lit le rapport du commissaire aux comptes en séance.



b. Approbation des comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023, de leurs répartitions et du bilan arrêté au 31-12-2023 (majorité absolue)

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

4) Décharges pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023 :

a. au conseil de copropriété (majorité absolue)

Le conseil de copropriété était composé de Mme Willi, Mme Sotlar, Mr Dolata, Mr Gérard et Mr Belboom.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			



b. au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Mr Gérard pour sa mission lors de l'exercice 2023.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

c. au syndic IGS (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic IGS – Immo Gestion Syndic pour sa mission lors de l'exercice 2023.

	Oui	6318	98,50%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	96	1,50%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	Mr &/ou Mme JOSZ-ROELANDTS			
ABSTENTION	-			

5) Dossier garantie décennale :

a. Mandat au syndic pour lancer une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur si cela devait s'avérer nécessaire (majorité absolue)

Le syndic fait le point sur le principal dossier en cours, à savoir les infiltrations en cave provenant probablement du patio.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence CŒUR D'IXELLES
 Chaussée d'Ixelles, 133
 B-1050 BRUXELLES
 BCE : 0835.565.918

Actuellement, une entreprise est venue dégager les terres afin de vérifier la présence ou non d'un drain.

L'expert de Gérardon doit encore passer faire ses constats sur place.

Une position sera prise dans la foulée.

Si le problème vient simplement d'un drain manquant ou d'une réparation locale de l'étanchéité, il sera recommandé d'y procéder et de clôturer le dossier afin d'éviter des dépenses judiciaires importantes dont l'issue sera incertaine au vu de la vétusté potentiellement applicable par un juge.

Approbation du mandat au syndic, avec l'aval du CC, pour lancer une procédure judiciaire à l'encontre du promoteur si cela devait s'avérer nécessaire

	Oui	5558	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	
	Voix exprimées	5558	-	
	Abstention	856	-	
	Absent	3586	-	
	La résolution est acceptée			
NON	-			
ABSTENTION	GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, M. Michel PROVOST, M. Thierry CHARLES, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Hélène SERGEANT, Mme. Marie DEJARDIN, Monsieur Didier COMPAGNION, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN			

6) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir (information)

- Amélioration suggérées par l'expert de Gérardon
- Remise en peinture et nettoyage des façades



7) Approbation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024 (majorité absolue)

Les charges de l'exercice 2023 se sont élevées à 237.000,00 euros soit plus de 20.000,00 euros sous le budget voté lors de la précédente AG.

Sur cette base, et en tenant compte des indexations des différents contrats, du coût de l'énergie encore relativement instable et des travaux en cours de réalisation, le syndic suggère l'approbation d'un budget de 250.000,00 euros pour l'exercice 2024.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

8) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement (majorité absolue)

Le montant du fonds de roulement au 31-12-2023 s'élevait à 60.000,66 euros

Le montant du fonds de réserve au 31-12-2023 s'élevait à 69.649,35 euros.

Approbation d'une alimentation du fonds de réserve de 15.000,00 euros par an jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			



9) Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

10) Evaluation des contrats fournisseurs.

a. Listing des contrats

Chauffage	VEOLIA
Ascenseurs	KONE
Contrôle périodique des ascenseurs	Konhef
Syndic	IGS
Assurance incendie	Elitis Belgium
Assurance RC	Vivium
Jardin	Van Beneden
Electricité	Total Gas & Power
Gaz	Total Gas & Power
Nettoyage	Yuppie Services
Détection incendie	Begelec
Système de badges	Begelec
Entretien des égouts	Curabel
Porte de garage	Nassau Door
Compteurs chauffage et eau	Techem Caloribel

- b. Mandat au conseil de copropriété pour changer les contrats en cours d'exercice, pour peu que cela soit dans l'intérêt de la copropriété et pour un budget moins important ou similaire (majorité absolue)

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

11) Nominations :

- a. du conseil de copropriété (majorité absolue)

Approbation de la candidature de Mme Willi comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	4511	70,33%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1903	29,67%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	Consorts JANSSENS, DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, M. Philipp GROSS, Madame Alja SOTLAR, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Jana VALANT, Marianne MARCELIS-MCARRE SPRL, MCARRE SPRL, Mme. Héloïse BEGAULT, Mr &/ou Mme Alexis & Anais CARLES-CAMUS, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			
ABSTENTION	-			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence CŒUR D'IXELLES
 Chaussée d'Ixelles, 133
 B-1050 BRUXELLES
 BCE : 0835.565.918

Approbation de la candidature de Mme Sotlar comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	5490	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5490	-	
	Abstention	924	-	
	Absent	3586	-	
OUI				
NON	-			
ABSTENTION	Consorts JANSSENS, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, Madame Alja SOTLAR, Madame Jana VALANT, Mr &/ou Mme Alexis & Anais CARLES-CAMUS, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			

Approbation de la candidature de Mr Dolata comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	5494	85,66%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	920	14,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	M. Alain GERARD, M. Mohammed FALJAOUI, Madame Catella WILLI, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK			
ABSTENTION	-			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence CŒUR D'IXELLES
 Chaussée d'Ixelles, 133
 B-1050 BRUXELLES
 BCE : 0835.565.918

Approbation de la candidature de Mr Gérard comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6274	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6274	-	
	Abstention	140	-	
	Absent	3586	-	
OUI				
NON	-			
ABSTENTION	M. Judicaël ETIENNE			

Approbation de la candidature de Mr Belboom comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

Q13 - 11.a) Nomination du CC - Mr Belboom	Oui	3759	58,61%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2655	41,39%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, M. Alain GERARD, M. Mohammed FALJAOUI, M. Philipp GROSS, M. Thierry CHARLES, Madame Catella WILLI, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Nicole DECUYPER, Marianne MARCELIS-MCARRE SPRL, MCARRE SPRL, Mme. Hélène SERGEANT, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Marie DEJARDIN, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Monsieur Didier COMPAGNION, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme THIBAU-DE BUCK			
ABSTENTION	-			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence CŒUR D'IXELLES
 Chaussée d'Ixelles, 133
 B-1050 BRUXELLES
 BCE : 0835.565.918

Approbation de la candidature de Mr Pavot comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

Approbation de la candidature de Mme Oudone comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6274	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6274	-	
	Abstention	140	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	M. Judicaël ETIENNE			

Approbation de la candidature de Mr Chatel comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			



b. du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la candidature de Mr Gérard en tant que commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

c. du syndic (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat du syndic IGS – Avenue De Fré 229 à 1180 Uccle – IPI 502.087 jusqu'à la prochaine AGO.

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence CŒUR D'IXELLES
 Chaussée d'Ixelles, 133
 B-1050 BRUXELLES
 BCE : 0835.565.918

12) Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre, avec l'accord du conseil de copropriété, des dépenses relevant de l'intérêt général. (majorité absolue)

Fixation d'un plafond de 5.000,00 € comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

	Oui	6414	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	-			
ABSTENTION	-			

13) Points demandés par des copropriétaires (art 577-6, §3)

a. Problématique des vélos abandonnés dans le local qui leur est dédié – A la demande de Mr & Mme Dewez

Une communication sera faite par le syndic (mail + affichage à l'immeuble) afin de les avertir de la procédure mise en place pour l'évacuation de ces vélos abandonnés. Le syndic demandera aux propriétaires des vélos de marquer leur vélo avec du tape rouge. Les vélos qui ne seront pas marqués à la date indiquée seront évacués.



- b. Mandat au syndic d'entamer une procédure en justice de paix si le problème des nuisances liées au(x) moteur(s) de ventilation des magasins devait perdurer – A la demande de Mme Willi
Mme Willi détaille le problème à l'assemblée générale.

Les détails se trouvent également dans le PV du CC.

Mandat au syndic, avec l'aval du CC, d'entamer une procédure en justice de paix si le problème des nuisances liées au(x) moteur(s) de ventilation des magasins devait perdurer – Pour un budget maximal de 10.000 euros.

	Oui	6150	95,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	264	4,12%	
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
	La résolution est acceptée			
NON	Mme. Juliette DELACROIX, Monsieur Boris JOSZ			
ABSTENTION	-			

- c. Achat de la zone hachurée à côté du parking 38 afin de construire un box – A la demande de Mr Gross

	Oui	4197	76,03%	Majorité des 4/5 (80%)
	Non	1323	23,97%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	5520	-	
	Abstention	894	-	
	Absent	3586	-	
	M. Alain GERARD, M. Judicaël ETIENNE, M. Mohammed FALJAOUI, Madame Catella WILLI, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme JOSZ-ROELANDTS, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK			
NON	M. Alain GERARD, M. Judicaël ETIENNE, M. Mohammed FALJAOUI, Madame Catella WILLI, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme JOSZ-ROELANDTS, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK			
ABSTENTION	GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, M. Thierry CHARLES, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Hélène SERGEANT, Mme. Marie DEJARDIN, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Monsieur Didier COMPAGNION, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence CŒUR D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 133
B-1050 BRUXELLES
BCE : 0835.565.918

d. Problématique de l'éclairage du patio – A la demande de Mme Mergam et Mr Etienne

Afin de remédier à cette problématique, il est convenu en séance de commencer par réparer les éclairages actuellement défectueux dans le patio.

e. Problématique des portes qui claquent dans les communs – A la demande de Mr Etienne

Le syndic veillera à l'entretien des fermes-portes, ou au besoin, au remplacement de ces derniers afin d'éviter que les portes claquent.

f. Diagnostic gaine technique commune suite à un bruit de goutte à goutte – A la demande de Mr Etienne

Le syndic explique à l'assemblée que ce point ne nécessite pas d'accord d'AG.

Une société de recherche de fuite sera envoyée chez Mr Etienne et ses voisins partageant la même gaine technique.

g. Décompte de charges – connaissance précise des provisions payées et de la consommation d'eau chaude et de chauffage – A la demande de Mr Etienne

Le syndic explique à l'assemblée qu'un décompte précis des consommations est établi chaque année avec le décompte de clôture du 31-12 (envoyé en février/mars).

Ce décompte n'est pas réalisable de manière plus fréquente.

h. Problématique de VMC au niveau du bloc D – A la demande de Mme Mergam

Le syndic enverra la société de maintenance chez Mme Mergam et chez Monsieur Etienne afin de vérifier ce problème.



i. Installation de la fibre optique Proximus – A la demande de Mme Mergam

Proximus installe (pour le moment) la fibre optique gratuitement.

Les travaux qui seraient réalisés risquent de générer des dégâts dans les communs. Il faudra discuter avec Proximus au préalable sur la manière dont ils prévoient d'installer les câbles.

14) Date de l'AG 2025 – Information

L'assemblée générale 2025 se déroulera le mardi 20 mai 2025 à 18h.

15) Possibilité de tenir des AG Hybrides (majorité absolue)

	Oui	5418	84,47%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	996	15,53%	
	Voix exprimées	6414	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3586	-	
NON	M. Alain GERARD, M. Mohammed FALJAOU, Madame Catella WILLI, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme E. & C. MASQUELIER-PREAUX, Mr &/ou Mme THIBAU-DE BUCK			
ABSTENTION	-			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence CŒUR D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 133
B-1050 BRUXELLES
BCE : 0835.565.918

16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 20h30.
En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le Président

Le Secrétaire