

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DU 21/05/2026 À 18:00
ACP LE CONSCIENCE (BE0850.200.248)
AVENUE OUD KAPELLEKE, 1-3-5 1140 EVERE

Lieu de l'assemblée : Salle des étoiles
 rue de la Grenouillette, 2G
 1130 Haren

Procès-verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire. 99 copropriétaires sur 196 totalisant 5 365,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

Copropriétaires présents	56	sur 196	28,57%	3274
Copropriétaires représentés	43	sur 196	21,94%	2091
Copropriétaires absents	97	sur 196	49,49%	4635
Totaux	196	sur 196	100,00%	10000
AG valide en participants	99		50,51%	
AG valide en quotités	5365		53,65%	

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE (CC. ART 3.87§5IÈME)

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

Monsieur Jean-Stéphane BUYS préside la séance

Nomination du président de séance : Candidat(e): Buys Jean Stéphane	Pour	5559	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5559	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	4441	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance

Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Bentatou Mohamed assume la fonction de secrétaire de la séance.

Nomination du secrétaire de séance L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du secrétaire de séance	Pour	5463	98,27%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	96	1,73%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5559	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	4441	-	
CONTRE	Carine COQUELIN, Irène GENIS THIERRY C/O LADMIRANT, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN			
ABSTENTION	-			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil de copropriété fait rapport aux copropriétaires présents.

Monsieur Louis (Bureau Delforge) fait un topo sur l'état d'avancement des travaux de remplacement de la plomberie

4. CONTRAT DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°)

Le syndic informe que les informations relatives aux différents contrats sont disponibles sur l'espace client de la plateforme client en ligne accessible via <https://opbrussels.emeribelux-02.com/>

4.1 DÉTAILS DES CONTRATS DISPONIBLES SUR LA PLATEFORME INFORMATIQUE OU SUR DEMANDE CHEZ LE SYNDIC.

Fournisseur	Poste
All Access	Entretien porte de garage
Animal Pest control	Traitement contre les blattes
Arag	Protection Juridique
ATK	Contrôle Ascenseurs
Axa	Assurance Accident de travail
Bruxelles Propreté	Location containers
Cassiman	Sel adoucisseur
Buserco	Remplacement concierge Nettoyage des abords
Sani-Express	Entretien plomberie
Elitis	Assurance Incendie
ABC Technics	Entretien Chauffage
Eurodynamics	Entretien adoucisseur
Full Services Solutions	Contrôle Accès + Caméras
Henrion Jardin	Entretien espaces verts
HydroJet	Curage égouts
Ista	Relevé eau & Chauffage
JMG	Entretien électricité
Schindler	Entretien Ascenseurs
Safe & Sound	Protection incendie
Total Energie	Electricité
Total Energie	Gaz
Vivaqua	eau

4.2 DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décision de changer de fournisseurs pour les contrats de fournitures régulières

L'assemblée générale décide de ne pas changer de fournisseurs et reconduit l'ensemble des contrats d'entretien et de fournitures régulières

Décision quant à changer de fournisseurs: L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décision de changer de fournisseurs pour les contrats de fournitures régulières	Pour	791	14,48%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4670	85,52%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	5461	-	
	Abstention	156	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Alain CHAINIAUX, Alain-Vanessa TOUSSAINT - VRANCKX, Alexandre - Larry BAYET - BRANGERS, Alfons - Josee D'HONDT - LEYSEN, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Angeline LIS, Artur - Kristina EPRIMIAN - BORADZOVA, Audrey ROELANDT, Benny CAELEN - DERDAELE, Busra UCAR, Carine COQUELIN, Catharina DE CLERCQ - PAAL, Céline GOOR, Claudine D'ARTOIS, Clotilde BARVAUX, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Custodia SOARES, Damien - Marie DE SCHEPPER - VANDEN BROECK, Danielle PAUQUET, Dany GOEMINNE, Deep - Priyanka AMAR - TRIVEDI, Denise MATHIEU, DENIZLI MEMNUNE, Elvire DRUYTS, Emma EPREMYAN, Fabienne LEQUEUX, Fabrizio DE ANGELIS, Faisal et Samrine SULTAN - MEMON, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE, Harielle DEHEUY, Henri VERKIST, Hilaire PONSARTS, Irène GENIS THIERRY C/O LADMIRANT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jacem SEYAM, JACQUERIE - DE BOU, Jean-Pierre - Sylvie HUTS - NILLES, Jean-Stéphane - Julie BUYS - CHAVEPEYRE, Jérémie JANSSENS, Julien DELVINGT, Laurent - Ghizlane SQUARCIA - EL ABADI, Laurent VANGRIEKEN, Louisette MEYSSEN, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Lucien GEERTS, Ludovic BOISNON, Mado LUCION, Marc - Sonia POELS - COENRAETS, Mariem HAYOUNI, Martine RUIR, Mary COOKE, Michael - Jennifer VAN GEENHOVEN - POELS, Michael POELS, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Micheline DEMOLINARI, Micheline Rita ADAM, Michelle PIRARD, Monique BLANCHE, Nadia AZRI, Nathalie BINARD, Nicolas BAECK, Nicolas POELS, Nicole WAUTERS, Nuzreta BAJRAMOVA, ODIMBA - DJANGA, Ozgur - Elif SAGLAM, Pierre - Juliette AUTHOM - VILLEZ, Pierre VRIJENS, Richard TAPIA, Roland DESRUELLES, Roland DESRUELLES, Romain WAUTERS, Sébastien POELS, Seval HYUSEINOVA, Shenol & Shirin SHAKIR, Silvain - Fabienne VRANCKX - TANTOST, Teresa - Stephan GAGLIARDI - DEVAUX, Thibault RION, VAN DRIESSCHE, Venkata et Praveena PALEPU - SANIKOMMU, Véronique SERNEELS, Violeta ROSCA, Virginie LATAER, Wend ZONGO, Yuksel - Gyuldzhihan ALIEV - ALIEVA			
ABSTENTION	Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Kanga et Elize LOHADJE EKANGA - RODRIGUES PACHECO LEITE, Manuel GONZALEZ SERRANO			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

4.3 DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR CHANGER DE FOURNISSEUR EN COURS D'EXERCICE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de donner mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'exercice

Décision quant à donner mandat au conseil de copropriété pour changer de fournisseur en cours d'exercice.	Pour	5356	96,45%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	197	3,55%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5553	-	
	Abstention	64	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Elzbieta BALDYGA, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE			
ABSTENTION	Manuel GONZALEZ SERRANO			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. CONTENTIEUX : RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX/PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

Propriétaire	Statut	
DICHARA	Jugement	Jugement condamne la partie débitrice a payé la somme de 4429,83€
		2025 04 29 - Demande à l'avocat de bien vouloir exécuter le jugement pour le montant de 4.492 € mentionné dans la décision
		Reprise des procédures de recouvrement concernant les nouvelles charges.
		2025 05 20 - Signification de jugement
		14 11 2025 - Demande à l'avocat d'engager un huissier dans le cadre de la procédure de saisie immobilière.
		12 02 2026 - Réception de l'acte de saisie-exécution immobilière transmis par l'avocat.
		13 05 2026 - Réception de la demande de l'avocat relative au paiement de 3.000 € au notaire pour la signification de l'ordonnance de désignation.
ANANIEV	Bloqué !	Seule Record Bank a récupéré une partie de sa créance suite à la vente judiciaire - dossier clôturé chez l'avocat.
		25 04 2025 - Selon le courriel de l'avocat, il n'est pas possible de récupérer le montant, celui-ci ayant été versé au créancier Record Credit.
		15 07 2025 Réception du courriel de l'avocat proposant de tenter une exécution sur salaire.
		Réception du courriel de l'avocat confirmant qu'il n'est pas possible de récupérer les fonds.
FRANCO MESA	Jugement	Expédition du jugement du 25 janvier 2023
		Signification du jugement du 06 février 2025
		Commandement préalable a saisie immobilière du 02 avril 2025
		Saisie exécution immobilière du 19 06 2025
		Saisie immobilière : le bien est en vente 2026 05 13
UCAR BURSA	Jugement	2026 02 11 - une Nouvelle médiation a été lancée pour les nouvelles charges
		un accord trouvé avec le copropriétaire pour le paiement à l'amiable
FONTAINE Immo Benelux	Contestation citation	03 02 2025 Lancement de la Mise en demeure
		25 02 2025 lancement de la citation
		Le copropriétaire souhaite bénéficier d'un plan de paiement de 500 €.
		Plan de paiement respecté, mais cumul de nouvelles charges.
HAMOUCHE	Jugement	jugement prononcé le 21 05 2025
		le copropriétaire n'a pas toujours payé ses dettes,
		Dossier en cours d'étude en vue d'une exécution, avec tentative de saisie sur salaire.
BULINCKX	Jugement	Jugement le 01 12 2025 condamne la partie débitrice a payé la somme de 4206,51€
		Signification du jugement le 02 01 2026
		Réception de la déclaration de la KBC Bank en annexe. Les éléments transmis ne sont pas suffisants pour une saisie sur salaire. Les fonds nécessaires couvrant les frais de saisie seront récupérés. Le débiteur étant indépendant, aucune source de revenus saisissable n'a pu être identifiée.
		Poursuite de la procédure par voie immobilière.
GJONBALAJ	Plan de paiement	Mise en place d'un plan de paiement (PLP) sur 12 mois en raison de la situation financière délicate du copropriétaire.
		Suivi : le copropriétaire respecte le PLP (juin 2025).
		PLP respecté (juillet 2025).
		PLP toujours respecté (septembre 2025).

		En janvier 2026, envoi d'un mail à l'avocat : malgré le PLP en cours, le copropriétaire reste redevable d'un montant important, demande de reprise des procédures et constitution d'un dossier
POKU - OWUSU	Plan de paiement	Le copropriétaire sollicite la mise en place d'un plan de paiement.
		Mail sortant à l'avocat : proposition d'un plan de paiement de 671 €/mois sur 10 mois.
		PLP respecté
MATTHYS	jugement	Audience fixée le 18/03/2026
		Mail entrant de l'avocat (24/03/2026) : annonce qu'un jugement sera rendu dans le mois ; demande de la partie adverse visant à éviter les frais d'exécution forcée ;
HALILOVSKI	Citation en cours	Mise en demeure le 26 02 2026
		Une citation a été lancée le 23 03 2026
ELIBOL - SABANCI	Contestation médiation	une mise en demeure le 03 12 2025
		Le copropriétaire a initialement indiqué une intention de vendre le bien, ce qui a conduit à la suspension des procédures.
		Par la suite, il a sollicité la mise en place d'un plan de paiement (PLP).
		Un plan de paiement a été proposé et accepté sous conditions.
		En cas de non-respect du PLP, les procédures de recouvrement seront immédiatement reprises.
ELKAYAM - MIR FAKHIR RAJAIE	Médiation en cours	Médiation lancée le 26 03 2026
EPRIMIAN - BORADZOVA	Médiation en cours	Médiation lancée le 26 03 2026
HAESEN	Médiation en cours	Médiation lancée le 26 03 2026
JABLONSKI	Médiation en cours	Médiation lancée le 26 03 2026

6. COMPTES

6.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport du commissaire aux comptes a été communiqué avec l'envoi des décomptes annuels

6.2 APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 31-12-2025

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur l'approbation des comptes arrêtés au 31/12/2025 comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges, et du bilan.

L'Assemblée générale décide d'approuver les comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Approbation des comptes et bilan au 31-12-2025	Pour	5347	97,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	116	2,12%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5463	-	
	Abstention	154	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Arton - Fitore KABASHI - RUGOVA, Nuzreta BAJRAMOVA			

ABSTENTION	Carine COQUELIN, Harielle DEHEUY, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Manuel GONZALEZ SERRANO
------------	---

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES

7.1 DÉCHARGE AU SYNDIC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner au syndic.

L'assemblée générale décide de donner décharge au Syndic pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Décharge au Syndic	Pour	5397	97,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	114	2,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5511	-	
	Abstention	106	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Gilles MAURY, Nuzreta BAJRAMOVA			
ABSTENTION	Harielle DEHEUY, Manuel GONZALEZ SERRANO			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.2 DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée générale décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Décharge au Commissaire aux Comptes	Pour	5348	98,93%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	58	1,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5406	-	
	Abstention	211	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Nuzreta BAJRAMOVA			
ABSTENTION	Carine COQUELIN, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Harielle DEHEUY, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Manuel GONZALEZ SERRANO			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.3 DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner au Conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice clôturé au 31/12/2025

Décharge au Conseil de Copropriété	Pour	5255	97,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	114	2,12%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5369	-	
	Abstention	248	-	
	Absent	4383	-	
CONTRE	Gilles MAURY, Nuzreta BAJRAMOVA			
ABSTENTION	Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Manuel GONZALEZ SERRANO, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. NOMINATION D'UN EXPERT PEB UNIQUE POUR LA RÉALISATION DES CERTIFICATS PEB DES APPARTEMENTS ET DE L'IMMEUBLE FAISANT SUITE À LA RÉFORME DE LA LÉGISLATION PAR LE GOUVERNEMENT DE LA RÉGION BRUXELLOISE

8.1 Choix de l'expert PEB ou mandat au conseil de copropriété

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'expert PEB sur base des offres qui seront communiquées par le syndic.

Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'expert PEB	Pour	5470	98,40%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	89	1,60%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5559	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	4441	-	
CONTRE	Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT			
ABSTENTION	-			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. AUTORISATION DE TENIR UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUPPLÉMENTAIRE, SI BESOIN ET SUR INITIATIVE DU CDC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de cette résolution

Autorisation de tenir une assemblée générale supplémentaire, si besoin et sur initiative du CDC.	Pour	5304	96,26%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	206	3,74%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5510	-	
	Abstention	49	-	
	Absent	4441	-	
CONTRE	Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Frédéric - Claudine FOUSS - CALONNE, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Richard TAPIA			
ABSTENTION	Elzbieta BALDYGA			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. CONCIERGE : MANDAT À DONNER AU SYNDIC SOUS LA SURVEILLANCE DU CDC POUR RÉSILIER LE CONTRAT DE TRAVAIL ET RÉENGAGER UN(E) CONCIERGE OU UNE SOCIÉTÉ DE NETTOYAGE SANS DEVOIR PASSER PAR UNE AG

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de cette résolution

Concierge : mandat à donner au syndic sous la surveillance du CdC pour résilier le contrat de travail et réengager un(e) concierge ou une société de nettoyage sans devoir passer par une AG.	Pour	5129	92,26%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	430	7,74%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5559	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	4441	-	
CONTRE	Carine COQUELIN, Catharina DE CLERCQ - PAAL, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Denise MATHIEU, Gilles MAURY, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE, Jérémie JANSSENS, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN			
ABSTENTION	-			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. FINANCES

11.1 APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL 2026

L'assemblée générale décide d'approuver un budget annuel proposé de 435.000,00€

Approbation du budget prévisionnel 2026	Pour	4746	92,35%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	393	7,65%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5139	-	
	Abstention	296	-	
	Absent	4565	-	
CONTRE	Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Laurent VANGRIEKEN, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN			
ABSTENTION	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, JACQUERIE - DE BOU, Mariem HAYOUNI, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.2 FIXATION DES APPELS DE PROVISIONS POUR LE FONDS DE ROULEMENT

L'assemblée générale est invitée à fixer les appels de provision de charges mensuelles

L'assemblée générale décide de fixer les appels de provision de charges mensuelles à 36.250,00€ soit 435.000,00€ par an pour l'exercice allant du 01/01/2026 au 31/12/2026

Fixation des appels de provisions pour le fonds de roulement	Pour	4662	92,50%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	378	7,50%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5040	-	
	Abstention	395	-	
	Absent	4565	-	
CONTRE	Carine COQUELIN, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Laurent VANGRIEKEN, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Manuel GONZALEZ SERRANO			
ABSTENTION	Jacem SEYAM, JACQUERIE - DE BOU, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Micheline Rita ADAM, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN, Thierry - Sandra NOIRET - NIZIGAMA			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.3 FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la fixation de la cotisation annuelle pour le fonds de réserve

L'assemblée générale décide de fixer les appels de fonds annuels à 100.000,00€ pour l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026

Fixation du fonds de réserve L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la fixation de la cotisation annuelle pour le fonds de réserve général à 100.000€	Pour	4860	91,59%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	446	8,41%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5306	-	
	Abstention	129	-	
	Absent	4565	-	
CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Milana ICHEYEVA, Pierre - Juliette AUTHOM - VILLEZ, Piotr - Marzena GRYCZAN			
ABSTENTION	Clotilde BARVAUX, JACQUERIE - DE BOU			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.4 FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE POUR LES ESPLANADES

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la fixation de la cotisation annuelle pour le fonds de réserve pour les esplanades

L'assemblée générale décide de fixer les appels de fonds annuels à 400.000,00€ pour l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026

Fixation du fonds de réserve pour les esplanades L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la fixation de la cotisation annuelle pour le fonds de réserve pour les esplanades à 400 000€	Pour	4526	84,22%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	848	15,78%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5374	-	
	Abstention	61	-	
	Absent	4565	-	
CONTRE	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Arton - Fitore KABASHI - RUGOVA, Artur - Kristina EPRIMIAN - BORADZOVA, Clotilde BARVAUX, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Laurent VANGRIEKEN, Mado LUCION, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Milana ICHEYEVA, Nathalie BINARD, Piotr - Marzena GRYCZAN			
ABSTENTION	JACQUERIE - DE BOU			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. POINTS MIS À L'ORDRE DU JOUR À LA DEMANDE D'UN PROPRIÉTAIRE

12.1 MADAME BEN HAMMAN

Demande à ce que le bac à fleurs qui se situe devant sa fenêtre et qui est utilisé comme poubelle soit retiré.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de cette demande

Madame Ben Hamman : demande à ce que le bac à fleurs qui se situe devant sa fenêtre et qui utilisé comme poubelle soit retiré.	Pour	5082	98,89%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	57	1,11%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5139	-	
	Abstention	176	-	
	Absent	4685	-	
CONTRE	Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA			
ABSTENTION	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Carine COQUELIN, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12.2 MADAME WUST (TEMMERMAN)

Demande si dans le cadre de la procédure de recouvrement des charges, des mesures complémentaires de communication préventive peuvent être envisagées avant l'engagement de frais de recouvrement importants.

À titre d'exemple, il pourrait être discuté :

d'un contact téléphonique préalable lorsque cela est possible,

d'un rappel complémentaire par un autre canal de communication,

ou de règles plus explicites concernant les étapes précédant l'intervention d'un huissier.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de cette demande

Madame Wust (Temmerman) demande si dans le cadre de la procédure de recouvrement des charges, des mesures complémentaires de communication préventive peuvent être envisagées avant l'engagement de frais de recouvrement importants. À titre d'exemple, il pourrait être discuté : - d'un contact téléphonique préalable lorsque cela est possible, - d'un rappel complémentaire par un autre canal de communication, - ou de règles plus explicites concernant les étapes précédant l'intervention d'un huissier.	Pour	491	10,07%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4383	89,93%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	4874	-	
	Abstention	379	-	
	Absent	4747	-	

CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Alain CHAINIAUX, Alain-Vanessa TOUSSAINT - VRANCKX, Alexandre - Larry BAYET - BRANGERS, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Angeline LIS, Arton - Fitore KABASHI - RUGOVA, Artur - Kristina EPRIMIAN - BORADZOVA, Audrey ROELANDT, Benny CAELEN - DERDAELE, Carine COQUELIN, Catharina DE CLERCQ - PAAL, Céline GOOR, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Custodia SOARES, Damien - Marie DE SCHEPPER - VANDEN BROECK, Danielle PAUQUET, Dany GOEMINNE, Deep - Priyanka AMAR - TRIVEDI, Denise MATHIEU, DENIZLI MEMNUNE, Elvire DRUYTS, Elzbieta BALDYGA, Emma EPREMYAN, Fabienne LEQUEUX, Fabrizio DE ANGELIS, Faisal et Samrine SULTAN - MEMON, FRANCKEN GAËTAN, Frédéric - Claudine FOUSS - CALONNE, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE, Harielle DEHEUY, Henri VERKIST, Hilaire PONSARTS, Irène GENIS THIERRY C/O LADMIRANT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jacem SEYAM, JACQUERIE - DE BOU, Jean-Pierre - Sylvie HUTS - NILLES, Jean-Stéphane - Julie BUYS - CHAVEPEYRE, Jérémie JANSSENS, Julien DELVINGT, Kanga et Elize LOHADJE EKANGA - RODRIGUES PACHECO LEITE, Louisette MEYSSEN, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Lucien GEERTS, Ludovic BOISNON, Mado LUCION, Manuel GONZALEZ SERRANO, Marc - Sonia POELS - COENRAETS, Mariem HAYOUNI, Martine RUIR, Mary COOKE, Michael - Jennifer VAN GEENHOVEN - POELS, Michael POELS, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Micheline DEMOLINARI, Micheline Rita ADAM, Monique BLANCHE, Nadia AZRI, Nathalie BINARD, Nicolas BAECK, Nicolas POELS, Nicole WAUTERS, ODIMBA - DJANGA, Ozgur - Elif SAGLAM, Pierre - Juliette AUTHOM - VILLEZ, Pierre VRIJENS, Roland DESRUELLES, Roland DESRUELLES, Romain WAUTERS, Seval HYUSEINOVA, Silvain - Fabienne VRANCKX - TANTOST, Thierry - Sandra NOIRET - NIZIGAMA, Venkata et Praveena PALEPU - SANIKOMMU, Véronique SERNEELS, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ, Violeta ROSCA, Virginie LATAER, Wend ZONGO
ABSTENTION	Busra UCAR, Clotilde BARVAUX, Elena ZUMBA ONA, Sébastien POELS, Teresa - Stephan GAGLIARDI - DEVAUX, Thibault RION

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12.3 MONSIEUR OUANNASSI

Demande la réparation des portes qui séparent les caves... En effet, une porte sépare l'accès aux caves du -1, mais cette porte est cassée depuis des années ce qui permet aux inconnus d'accéder aux caves et de les vandaliser. De plus, il faudrait penser à des portes sécurisées avec clé ou badge pour accéder au -1 pour plus de sécurité.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de cette demande

Monsieur Ouannassi demande la réparation des portes qui séparent les caves... En effet, une porte sépare l'accès aux caves du -1, mais cette porte est cassée depuis des années ce qui permet aux inconnus d'accéder aux caves et de les vandaliser. De plus, il faudrait penser à des portes sécurisées avec clé ou badge pour accéder au -1 pour plus de sécurité.	Pour	537	10,34%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	4658	89,66%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	5195	-	
	Abstention	58	-	
	Absent	4747	-	
CONTRE	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Alain CHAINIAUX, Alain-Vanessa TOUSSAINT - VRANCKX, Alexandre - Larry BAYET - BRANGERS, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Angeline LIS, Arton - Fitore KABASHI - RUGOVA, Artur - Kristina EPRIMIAN - BORADZOVA, Audrey ROELANDT, Benny CAELEN - DERDAELE, Busra UCAR, Carine COQUELIN, Catharina DE CLERCQ - PAAL, Céline GOOR, Clotilde BARVAUX, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Custodia SOARES, Damien - Marie DE SCHEPPER - VANDEN BROECK, Danielle PAUQUET, Dany GOEMINNE, Denise MATHIEU, DENIZLI MEMNUNE, Elena ZUMBA ONA, Elvire DRUYTS, Elzbieta BALDYGA, Emma EPREMYAN, Fabienne LEQUEUX, Fabrizio DE ANGELIS, Faisal et Samrine SULTAN - MEMON, FRANCKEN GAËTAN, Frédéric - Claudine FOUSS - CALONNE, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE, Harielle DEHEUY, Henri VERKIST, Hilaire PONSARTS, Irène GENIS THIERRY C/O LADMIRANT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jacem SEYAM, JACQUERIE - DE BOU, Jean-Pierre - Sylvie HUTS - NILLES, Jean-Stéphane - Julie BUYS - CHAVEPEYRE, Jérémie JANSSENS, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Julien DELVINGT, Louisette MEYSSEN, Luc - Senada COQUELIN - RIZVANOVIC, Luc COQUELIN, Lucien GEERTS, Ludovic BOISNON, Mado LUCION, Manuel GONZALEZ SERRANO, Marc - Sonia POELS - COENRAETS, Mariem HAYOUNI, Martine RUIR, Mary COOKE, Michael - Jennifer VAN GEENHOVEN - POELS, Michael POELS, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Micheline DEMOLINARI, Micheline Rita ADAM, Milana ICHEYEVA, Monique BLANCHE, Nadia AZRI, Nathalie BINARD, Nicolas BAECK, Nicolas POELS, Nicole WAUTERS, ODIMBA - DJANGA, Ozgur - Elif SAGLAM, Pierre - Juliette AUTHOM - VILLEZ, Pierre VRIJENS, Piotr - Marzena GRZYCAN, Roland DESRUELLES, Roland DESRUELLES, Romain WAUTERS, Sébastien POELS, Seval HYUSEINOVA, Silvain - Fabienne VRANCKX - TANTOST, Teresa - Stephan GAGLIARDI - DEVAUX, Thierry - Sandra NOIRET - NIZIGAMA, Venkata et Praveena PALEPU - SANIKOMMU, Véronique SERNEELS, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ, Violeta ROSCA, Virginie LATAER			
ABSTENTION	Thibault RION			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. ELECTIONS STATUTAIRES ET MANDAT DU SYNDIC

13.1 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale est invitée à constituer un conseil de copropriété pour lequel chaque candidat(e) fera l'objet d'un vote

13.1.1 CANDIDAT LARRY BRANGERS

Candidat Larry Brangers	Pour	5040	97,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	115	2,23%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5155	-	
	Abstention	98	-	
	Absent	4747	-	
CONTRE	Arton - Fitore KABASHI - RUGOVA, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA			
ABSTENTION	Gilles MAURY, Harielle DEHEUY			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.2 CANDIDAT JS BUYS

Candidat JS BUYS	Pour	4330	97,46%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	113	2,54%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4443	-	
	Abstention	557	-	
	Absent	5000	-	
CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Gilles MAURY			
ABSTENTION	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Isabelle VAN BRAEKEN, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.3 CANDIDAT MARC POELS

Candidat Marc Poels	Pour	4513	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4513	-	
	Abstention	487	-	
	Absent	5000	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Adrian - Loredana URSU - CIRLAN, Ali - Mouaada BEN HAMMAN LECH-HAB - SALAH, Céline GOOR, Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Gilles MAURY, Isabelle VAN BRAEKEN, Michel - Adil TOUCHET - DERGUIL, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.4 CANDIDAT NICOLAS POELS

Candidat Nicolas Poels	Pour	4597	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4597	-	
	Abstention	403	-	
	Absent	5000	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.5 CANDIDATE NICOLE WAUTERS

Candidate Nicole Wauters	Pour	4619	94,55%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	266	5,45%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4885	-	
	Abstention	115	-	
	Absent	5000	-	
CONTRE	Catharina DE CLERCQ - PAAL, Denise MATHIEU, Gilles MAURY, Jérémie JANSSENS			
ABSTENTION	Cosmin - Ancuta-Marinela BADEA, Isabelle VAN BRAEKEN			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.6 CANDIDATE CHANTAL ODIMBA

Candidate Chantal Odimba	Pour	4758	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4758	-	
	Abstention	185	-	
	Absent	5057	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Gilles MAURY, Isabelle VAN BRAEKEN, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.7 CANDIDATE BÉNÉDICTE GAGLIARDI

Candidate Bénédicte Gagliardi	Pour	4105	94,63%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	233	5,37%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4338	-	
	Abstention	605	-	
	Absent	5057	-	
CONTRE	Elzbieta BALDYGA, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Milana ICHEYEVA, Piotr - Marzena GRYCZAN			
ABSTENTION	Alain-Vanessa TOUSSAINT - VRANCKX, Danielle PAUQUET, DENIZLI MEMNUNE, Gilles MAURY, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Isabelle VAN BRAEKEN, Jean-Pierre - Sylvie HUTS - NILLES, Lucien GEERTS, Martine RUIR, Michael - Jennifer VAN GEENHOVEN - POELS, Nicolas POELS, Ozgur - Elif SAGLAM, Silvain - Fabienne VRANCKX - TANTOST			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.1.8 CANDIDATE FABIENNE TANTOST

Candidate Fabienne Tantost	Pour	3962	84,95%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	702	15,05%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4664	-	
	Abstention	279	-	
	Absent	5057	-	
CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Benny CAELEN - DERDAELE, Custodia SOARES, Dany GOEMINNE, Elzbieta BALDYGA, Fabienne LEQUEUX, Gilles MAURY, Jean-Stéphane - Julie BUYS - CHAVEPEYRE, Jozef - Anna SZERSZEN - PAWLUK, Milana ICHEYEVA, Monique BLANCHE, Piotr - Marzena GRYCZAN			
ABSTENTION	FRANCKEN GAËTAN, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Guido - Jacqueline CLAES - VAN HOVE, Isabelle VAN BRAEKEN, Vic et Iria SELLER - VAZQUEZ RODRIGUEZ			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.2 ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la nomination d'un commissaire aux comptes, d'un collège de commissaire aux comptes ou d'un commissaire externe

L'assemblée générale décide de nommer la société BELACCOUNT FISCAL SERVICES pour la vérification des comptes pour l'exercice allant du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026

Election du Commissaire aux Comptes	Pour	4789	98,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	90	1,84%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4879	-	
	Abstention	64	-	
	Absent	5057	-	
CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT			
ABSTENTION	Manuel GONZALEZ SERRANO			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13.3 MANDAT DU SYNDIC : DÉMISSION-RECONDUCTION-NOMINATION & MANDAT À UN PROPRIÉTAIRE POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le renouvellement du mandat de l'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et sur le mandat à donner à un propriétaire pour la signature du contrat du syndic

L'assemblée générale décide de renouveler le mandat du syndic OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et donne mandat à Monsieur Jean-Stéphane BUYS pour la signature du contrat.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur le renouvellement du mandat de l'OFFICE DES PROPRIÉTAIRES et sur le mandat à donner à un propriétaire pour la signature du contrat du syndic Proposition propriétaire Monsieur JS BUYS	Pour	4551	96,26%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	177	3,74%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	4728	-	
	Abstention	215	-	
	Absent	5057	-	
CONTRE	Abdelkader - Valeria OUANNASSI - VIRGA, Gilles MAURY, Manuel GONZALEZ SERRANO			
ABSTENTION	Claudine D'ARTOIS, Grégory Ernest Thierry Ghislain HENNAUT, Shenol & Shirin SHAKIR, VAN DRIESSCHE			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:15.

Le président de séance
Jean-Stéphane BUYS

Le secrétaire de séance

Mohamed Bentatou


