



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 28/11/2023 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP TOWER BUILDING »
SISE Avenue Winston Churchill 57 À 1180 Uccle
BCE 0850.142.246**

L'an deux mille vingt-trois, le 28 novembre, les copropriétaires de l'ACP **Tower Building** se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire dans les bureaux de Haston/GML sur l'Avenue de Broqueville 158.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **21/11/2023**

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

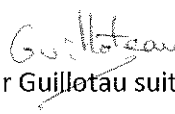
Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **10** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **13**, représentant **812** quotités sur les **1028**

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h30 sous la présidence de Monsieur  suite au vote à main levée ;

Le syndic « Haston », représenté par Monsieur Blomstrand Maximilien assume la fonction de secrétaire de la séance.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et aux stipulations des statuts.

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.

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Le conseil fait son rapport oralement pendant l'Assemblée Générale.

3. Travaux – Majorité des 2/3

a. Réfection des terrasses arrières (vote sur le principe de réaliser les travaux localement)

- i. Mission à donner à un architecte pour faire un rapport des travaux à réaliser par ordre d'urgence
- ii. Budget pour la mission de l'architecte de 5000 € HTVA

Après discussion, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'architecte ou ingénieur pour un montant maximum de 5000 € HTVA.

Le financement se fera par l'intervention du fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Pose d'accès PMR dans les parties communes

- i. Budget de 1500 € HTVA pour la réalisation des travaux
- ii. Mandat aux membres du conseil de copropriété pour le choix de l'intervenant décider si l'aspect esthétique est respecté.

Après discussion, l'Assemblée donne mandat aux membres du conseil de copropriété pour un montant maximum de 1500 € HTVA

Le financement se fera par l'intervention des charges.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés



LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Travaux imposés par la loi – Majorité absolue

- a. Mise en conformité de l'installation électrique*
i. Validation du devis présenté par « Flash Elec »

L'offre concernant le dossier a été annexée à la convocation

Après discussion, l'Assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix du devis pour un montant maximum de 1400,00 € TTC.

Le financement se fera par les charges.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

5. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2022 – 2023 arrêté au 30/06/2023 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Après tour de table, l'assemblée générale sera reporté à l'Ordre du Jour de la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

- b. Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2023-2024*

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



Après tour de table, Madame Swinnen est nommé commissaire aux comptes pour l'année 2023-2024

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

- c. *Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles*

Après tour de table, le budget prévisionnel est approuvé à concurrence de 50.000 €

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

6. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-583 Cciv

- a. *Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% du budget annuel soit 2.205,93 euro arrondi à 2.500 €)*
- b. *Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote négatif requérant une majorité des 4/5°)*
- c. *Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (actuellement 10 000 €/an) (majorité absolue)*

L'Assemblée décide d'appeler 1250 €/trimestre de fonds de réserve à partir du 1^{er} trimestre 2024.

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUEE**

7. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

a. Ratification d'un nouveau contrat d'énergie après appel d'offre et mandat aux membres du Conseil de Copropriété

Après tour de table, l'assemblée décide de donner mandat aux membres du Conseil de Copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUEE**

8. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice 2022/2023. Membres actuels : Mr Le Garroy ; Mr Duquesne ; Mr Guilloteau ; Mr Sidis

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUEE**

b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct

i. Présentation des candidats



- *Vote et nomination distinctes des membres*

a. Mr Guilloteau

Monsieur X se propose en qualité de membre du conseil

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Mr Le Garroy

Monsieur X se propose en qualité de membre du conseil

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

c. Mr Sidis

Monsieur X se propose en qualité de membre du conseil

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



9. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Après tour de table, décharge est donné au syndic sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

b. Reconduction du syndic : GML jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Le mandat du syndic GML, représenté par son gérant OLIVIER REYE est nommé syndic de l'association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	812	100
NON		
TOTAL	812	100

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

10. Point information

- Les membres du Conseil de Copropriétés demandent à être averti avant de demander une petite intervention faisable sans intervenant
- Les membres du Conseil de Copropriétés demandent si le fonds de roulement énergie est suffisant (10.000 € à l'heure actuelle) le syndic explique que pour l'instant, cela paraît suffisant.

Ces points ne requiert pas le vote de l'Assemblée Générale

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20h30

Le présent procès-verbal, rédigé le **28 novembre 2023**, et après lecture, comporte **8 pages**

Responsabilité civile professionnelle couverte par AXA sous le numéro de contrat 730.390.160



Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location
✉ gml@gml.be – T : +32 2 216 84 84 – F : +32 2 216 51 89
Avenue de Broqueville 158 - 1200 Woluwe Saint Lambert – IPI 505
529 GESTION MANDATS LIMAGE SRL - TVA 0403 359 949 – www.gml.be

Olivier REYE
Gérant

Maximilien Blomstrand
Building Management
Stagiaire IPI 517 226

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

Procuration

Nom : Al Nidjad

Lot n° : _____

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : _____

Monsieur : Ouguen Patrice

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence TOWER BUILDING » qui se tiendra le **MARDI 28 NOVEMBRE 2023 à 18H00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à BRUXELLES le 25.11.2023

Faire précéder la signature de la mention « bon pour pouvoir »

Signature [Signature]

Article 577-6

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale ;

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE PAR LA PROCURATION

Nom : CHUDERLAND RUIEL

Lot n° : 8^e étage
57, av. W. Churchill
bt 3
1180 Uccle

Par la présente, je donne pouvoir à :

~~Madame~~ : _____

Monsieur : LE GARROY THIBAUD

A l'effet de :

Représenter mes ~~nos~~ intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « **Résidence TOWER BUILDING** » qui se tiendra le **MARDI 28 NOVEMBRE 2023 à 18H00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à Bruxelles le 27.11.2023

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

"Bon pour pouvoir"

Signature A. Chaterlain

Article 577-6

§ 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale ;

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

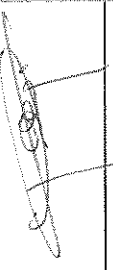




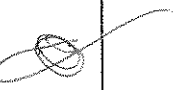

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »




MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE PAR LA PROCURATION

Feuille de présence Assemblée générale du 28-11-2023

Editée suivant la clé CHARGES GENERALES, tantièmes globaux 1.028

5388 ACP TOWER BUILDING
AV WINSTON CHURCHILL 57
1180 BRUXELLES

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
CHUDERLAND MURIEL Madame AVENUE WINSTON CHURCHILL 57 B3 **410CHUDERL** 1180 BRUXELLES	0080 APPARTEMENT	109	109				
DUQUESNE - DE DECKER Mr et/ou Mme AV WINSTON CHURCHILL 57/6 **410DUQUESN** 1180 BRUXELLES	0030 APPARTEMENT	112	112				
FRIART-SODERMANS Mr et/ou Mme AV WINSTON CHURCHILL 57 B7 **410FRIART** 1180 BRUXELLES	0070 APPARTEMENT	109	109				
GUILLOTEAU-CROIZE Mr et/ou Mme avenue Churchill 57 bte 11 **410GUILLOT** 1180 BRUXELLES	0010 APPARTEMENT	61	61				
HAMAD AL MIDFAD Mr et/ou Mme Avenue Franklin Roosevelt 86 **410HAMADAL** 1050 BRUXELLES	0050 APPARTEMENT	111	111				
HASSON MICHEL Monsieur Halsendallan, 26 **410HASSONM** 1652 Beersel	0020 APPARTEMENT	66	66				
KHARAGAN Mr et/ou Mme AV W. CHURCHILL-57 bte 5 **410KHARAGA** 1180 BRUXELLES	0021 APPARTEMENT	54	54				
KHATSATURIAN DIANA Madame Sentier du Lievre 80 **410KHATSAT** 4053 Embourg	0002 APPARTEMENT	28	28				
KHATSATURIAN G2 DIANA Madame Sentier du Lievre 80 **410KHAT-01** 4053 Embourg	9002 GARAGE	3	3				
MEDEORTHO Mr et/ou Mme AV WINSTON CHURCHILL 57 BTE 9 **410MEDEORT** 1180 BRUXELLES	0009 APPARTEMENT	79	79				

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
MOORTGAT MANUELLA Madame Avenue de la claière 1 **410MOORTGA** 1000 BRUXELLES	0011 APPARTEMENT	54	54	54			
SIDIS - TARICA Mr et/ou Mme AV WINSTON CHURCHILL 57/4 **410SIDIS-T** 1180 BRUXELLES	0060 APPARTEMENT	110	110				
THYS Mr et/ou Mme AV WINSTON CHURCHILL 57 BTE 2 **410THYS** 1180 BRUXELLES	0040 APPARTEMENT Eugène P. pour sa veuve	111	111	111			
VADOUD SEYEDI JAVID Monsieur Avenue Adolphe Wansart 13 **410VADOUDS** 1180 BRUXELLES	0001 APPARTEMENT	21	21				
Total général			1.028				

Président (Nom et prénom)

Secrétaire (Nom et prénom)

Scrutateurs (Noms et prénoms)

Monsieur Blomstrand

TOWER BUILDING

		Budget 2022/2023	Réalisé 2022/2023	Budget 2023/2024
	Petit trvx occupants	750,00 €		750,00 €
	Frais divers occupants	100,00 €		100,00 €
	Frais de gestion	1.750,00 €		1.750,00 €
1028	Rénov install élect.		735,13 €	750,00 €
1028	Incendie		447,97 €	470,00 €
1028	Sanitaires & chauffage		298,26 €	315,00 €
1028	Entretien menuiserie		250,16 €	265,00 €
1028	Nettoyage des communs	10.000,00 €	9.220,86 €	9.700,00 €
1028	Autres nettoyage	150,00 €	250,59 €	300,00 €
1028	Produits nettoyage		247,34 €	300,00 €
1028	Entretien jardin	200,00 €	84,70 €	100,00 €
1028	Travaux garages	500,00 €	- €	500,00 €
1028	Petit travaux prop.	1.000,00 €	813,42 €	850,00 €
1028	Frais divers prop.	1.000,00 €	- €	- €
1028	Eau	2.000,00 €	1.780,00 €	1.900,00 €
1028	Elec communs	600,00 €	769,78 €	800,00 €
1028	Honoraires syndic	5.650,00 €	5.522,90 €	5.800,00 €
1028	Autres honoraires		1.333,42 €	1.400,00 €
1028	Assurances	8.285,00 €	8.487,59 €	9.000,00 €
1028	Frais admin prop		580,24 €	700,00 €
1028	Frais bancaires		42,18 €	45,00 €
360	Contrôle ascenseur		315,61 €	350,00 €
360	Entretien ascenseur	2.100,00 €	1.290,83 €	1.350,00 €
360	Petit trvx asc prop	650,00 €	- €	- €
360	Elec ascenseurs		233,22 €	230,00 €
1028	Compteurs & relevés		488,54 €	500,00 €
1028	Elec chauff		69,38 €	75,00 €
1028	Gaz chauff	13.500,00 €	7.235,72 €	7.900,00 €
1028	TRAVAUX CHAUFF	750,00 €	3.620,93 €	3.800,00 €
	FRAIS PRIV OCC	300,00 €	- €	- €
	FRAIS PRIV PROP	2.750,00 €	- €	- €
		52.035,00 €	44.118,77 €	50.000,00 €

Nom : A. Sidis

Lot n° : _____

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : _____

Monsieur : Gilleteau Etienne

A l'effet de :

~~Représenter~~ **représenter mes/nos intérêts** à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « **Résidence LOWER BUILDING** » qui se tiendra le **MARDI 28 NOVEMBRE 2023 à 18H00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

~~Prendre part~~ **Prendre part** aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant : aux effets ci-dessus, approuver et signer tout acte et procès-verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à BRUXELLES le 28/11/2023

Faire précéder la signature de la mention « **bon pour pouvoir** »

Signature _____

~~Article 2728~~
Le copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne notamment le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote, à condition que le nombre de voix qu'il représente lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE PAR LA PROCURATION

Sylviane FRIART
Route de Beaumont, 2A
1380 Lasne

Le 24 novembre 2023.

Procuration.

Par la présente, je donne procuration à
Mouhammed Sidi à me représenter à
la prochaine AG des copropriétaires de
l'immeuble 57 avenue Churchill à 1180
Uccle.



Sylviane Friart
(7^{ème} étage)