

**PROCES-VERBAL DE LA SECONDE ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 01.06.2023 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP LINTHOUT »  
SISE RUE DE LINTHOUT 169-171 À 1200 BRUXELLES  
BCE 0521.896.226**

L'an deux mille vingt-trois, le 1<sup>er</sup> juin, les copropriétaires de l'ACP « LINTHOUT » se sont réunis en Seconde Assemblée Générale Ordinaire au « CARPE DIEM » situé Av. de Tervuren 13 à 1040 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **16 mai 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 **6** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **13**, représentant **602** quotités sur les **1.000** que compte la copropriété.

Attendu qu'il s'agit d'une deuxième séance, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à statuer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

#### *a. Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18H25 sous la présidence de Monsieur VAN CROMBRUGGE suite au vote à main levée ;

Le syndic « OVIUM », représenté par Monsieur MOUTON Thomas 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.

## 2. Rapport du conseil de copropriété

### a. Examen du rapport écrit

Il n'y a pas de rapport du conseil de copropriété.

## 3. Travaux – Majorité des 2/3

### a. Réfection des façades

- i. Situation et mesure à prendre
- ii. Etablissement d'un cahier de charges : Choix d'un architecte
- iii. Choix de l'entreprise et mode de financement / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité 2/3)

Le syndic explique que les joints de la façade avant sont vétuste et doivent être remplacés. Il y a déjà eu une intervention localisée et une ou plusieurs devront encore être réalisés.

Un bilan des interventions sera présenté pour la prochaine assemblée générale.

Après délibération, l'assemblée décide de réaliser les réparations essentielles.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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

### b. Travaux à prévoir et/ou réaliser

- Néant

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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

**4. Points demandé par Madame Zekulic – Majorité des 2/3**

- a. *Sécuriser l'immeuble.*  
i. *Ajouter double porté qui a été enlevé*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- ii. *Sécuriser la serrure de l'immeuble*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- iii. *changer le système avec la clé*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- iv. *ajouter les cameras.*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- b. *pour rappel , 2 cambriolages dans les caves , 1 vol dans l'appartement et plusieurs tentatives de vol..*

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

**5. Points demandé par Monsieur Raimondo – Majorité des 2/3**

- a. *Compte tenu de la forte augmentation des prix des factures du gas et de l'électricité il est temps de permettre à chaque habitant une consommation autonome par l'installation de compteurs individuels.*

Le syndic lancera un appel d'offre afin de vérifier la possibilité ou non d'installer des compteurs de chaleur selon la situation existante.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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



## 6. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2019 arrêté au 31/12/19  
 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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- b. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2020 arrêté au 31/12/20  
 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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- c. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2021 arrêté au 31/12/21  
 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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

- d. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2022 arrêté au 31/12/22  
 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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

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

L'assemblée décide de nommer la société CV Consulting, représentée par M. Cyril Vincent, pour les  
 exercices de 2019 à 2023.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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

f. 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

Rubrique	Description	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>CLE GENERALE</b>							
610000	CONTRAT ENTRETIEN	95,00 €		98,71 €	99,70 €	106,14 €	130,00 €
610220	AUTRES ENTRETIENS	435,00 €		692,18 €	2.424,22 €	2.414,47 €	2.500,00 €
613000	HONORAIRES SYNDIC	3.230,00 €		2.623,59 €	2.781,87 €	2.567,88 €	2.700,00 €
613050	AUTRES HONORAIRES	2.860,00 €		408,02 €	301,83 €	508,68 €	500,00 €
613010	HONORAIRES AVOCAT	660,00 €		1.815,00 €			
614000	ASSURANCES	5.725,00 €			3.391,33 €	3.569,64 €	3.700,00 €
616410	ADAPTATION DES STATUTS			555,00 €			- €
642000	FRAIS PRIVATIFS			615,60 €	528,00 €	120,00 €	500,00 €
650000	FRAIS BANCAIRES	35,00 €		159,18 €	160,78 €	168,44 €	220,00 €
706200	LOYERS	- 3.035,00 €		- 2.270,40 €	- 2.270,40 €	- 2.270,40 €	- 2.300,00 €
<b>CLE COMMUN (REZ)</b>							
610500	NETTOYAGE	5.245,00 €		5.447,46 €	4.199,26 €	5.828,40 €	6.000,00 €
612100	ELECTRICITE	1.195,00 €		1.146,13 €	1.282,06 €	2.804,86 €	4.000,00 €
<b>CLE CHAUFFAGE</b>							
610320	ENTRETIEN / DEPANNAGE	150,00 €		2.335,65 €	869,20 €	4.154,51 €	2.500,00 €
610370	ENTRETIEN EVACUATION			2.652,08 €	690,06 €	587,24 €	1.000,00 €
612201	GAZ	9.115,00 €		7.979,29 €	10.112,84 €	15.811,22 €	25.000,00 €
<b>CLE ASCENSEUR</b>							
610100	CONTRÔLE ASCENSEUR	440,00 €		372,80 €	1.014,00 €	285,05 €	450,00 €
610120	ENTRETIEN / REPARATION	1.690,00 €		2.251,12 €	2.589,30 €	2.229,43 €	1.500,00 €
610131	TELEPHONE ASCENSEUR	260,00 €		164,07 €	135,78 €		- €
612111	ELECTRICITE	475,00 €		574,13 €	701,81 €	520,99 €	1.100,00 €
<b>CLE EAU</b>							
612000	EAU	1.545,00 €		1.166,71 €	1.292,19 €	600,22 €	1.500,00 €
		30.120,00 €	- €	28.786,32 €	30.303,83 €	40.006,77 €	51.000,00 €

Après un tour de table, le budget est approuvé à concurrence de 51.000,00€.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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



## 7. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-5§3 Cciv

- Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent)
- 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°)
- Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue)

L'assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve de 5.000,00€ sur l'année à répartir en appel de fonds trimestriel.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

Cette décision requiert la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés  
 LA RESOLUTION EST APPROUVEE

## 8. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Nom fourn	Objet contrat	Total N-1	Total N
AXA	ASSURANCE INCENDIE	3.187,01 €	3.365,32 €
ALLIANZ	ASSURANCE INCENDIE	- €	2.970,60 €
SICLI	MATERIEL INCENDIE	99,70 €	106,14 €
DELIFT	ASCENSEUR	1.750,57 €	1.125,00 €
ENGIE	ELECTRICITE	1.983,87 €	3.777,85 €
ENGIE	GAZ	11.736,84 €	15.811,22 €
EUROPLOMBERIE	CHAUFFAGISTE	869,20 €	- €
VINCOTTE	CONTRÔLE ASCENSEUR	760,50 €	285,04 €
BSC CLEANING	NETTOYAGE	5.535,00 €	5.828,40 €
AG INSURANCE	ASSURANCE RC	204,32 €	205,41 €
VIVAQUA	EAU	1.262,19 €	600,22 €

*a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat*

Après délibération, l'assemblée décide les contrats en cours.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	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*

Décharge n'est pas donnée au syndic.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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

*b. Élection : Renouvellement — démission – renonciation*

Après délibération, l'assemblée décide de nommer la société GT PARTNERS SRL, reprise sous la dénomination commerciale « OVIUM », représentée par M. Thomas MOUTON – IPI 513 017, comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

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

a. Mandat à donner pour la signature du contrat

Mandat est donné à Monsieur Van Crombrugge.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	602	100
NON		
TOTAL	602	100

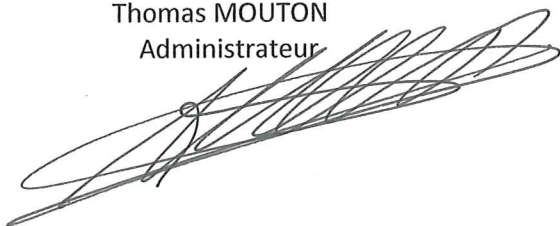
Cette décision requiert la majorité des 2/3 des voix des copropriétaires présents ou représentés  
**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19H40

Le présent procès-verbal, rédigé le **1<sup>er</sup> juin 2023**, et après lecture, comporte **8 pages**

Thomas MOUTON  
 Administrateur



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 assumant la responsabilité.

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



**Feuille de présence 2e Assemblée Générale Ordinaire du 01-06-2023**  
Editée suivant la clé QUOTITE GENERALE, tantièmes globaux 1.000

S268 ACP LINTHOUT  
RUE DE LINTHOUT 171  
B-1200 BRUXELLES

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
<b>B.E.O.O. SPRL</b> Rue de Linthout 171 **410B.E.O.O** 1200 BRUXELLES	2D APPARTEMENT	54	54				
<b>CA-DO SPRL</b> Chemin des baraques 11 **410CA-DOSP** 1380 Ohain	RC APPARTEMENT	303	303				
<b>CHRAIBI Monsieur</b> RUE DE LINTHOUT, 167/9 **410CHRAIBI** 1200 WOLUWE SAINT LAMBER	1C APPARTEMENT	63	63				
<b>DENTAL MERODE BVBA</b> Avenue de Tervuren 17 **410DENTALM** 1040 BRUXELLES	1D APPARTEMENT	54	54				
<b>FANEGA ALARCON Patricia Mme</b> Rue de Linthout, 167/6 **410FANEGAA** 1200 BRUXELLES	3C APPARTEMENT	63	63				
<b>Garcia Munoz Raul M</b> Rue de la Cambre, 27 **410GARCIA** 1150 Bruxelles	4D APPARTEMENT	52	52				
<b>MISSIROLI Cinzia</b> Rue Linthout 167 **410MISSIRO** 1200 Woluwe-Saint-Lambert	2G APPARTEMENT	58	58				
<b>PELLET Lise Mme</b> Rue de Linthout, 167 **410PELLETL** 1200 Bruxelles	4C APPARTEMENT	63	63				
<b>RAIMONDO Barbara Monsieur</b> Contrada Monte Arcano, 1 **410RAIMOND** 86035 LARINO	3D APPARTEMENT	52	52				
<b>REYERS Erwin</b> **410REYERSE** B-	1G APPARTEMENT	59	59				
<b>Tzitrou Dimitra Mme</b> Rue de Linthout 167 **410TZITROU** 1200 BRUXELLES	2C APPARTEMENT	63	63				
<b>VAN CROMBRUGGE - CONTINO Mr et/ou Mme</b> Rue de Linthout, 167/2 **410VANCROM** 1200 BRUXELLES	3G APPARTEMENT	58	58				

Feuille de présence 2e Assemblée Générale Ordinaire du 01-06-2023  
Editée suivant la clé QUOTITE GENERALE, tantièmes globaux 1.000

S268 ACP LINTHOUT  
RUE DE LINTHOUT 171  
B-1200 BRUXELLES

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
WALVEKENS MARC Monsieur Groot overlaat 85 **410WALVEKE** B-3300 TIENEN	4G APPARTEMENT	58	58				
Nombre de copropriétaires : 13	Total général		1.000				

Président (Nom et prénom) *Van Crombrughe Ralph*  
Secrétaire (Nom et prénom) MOUTON Thomas  
Scrutateurs (Noms et prénoms)

**De:** Patricia Fanega <patriciafanega@gmail.com>  
**Envoyé:** dimanche 28 mai 2023 19:36  
**À:** Ovium | Thomas Mouton  
**Cc:** Ralph Van Crombrugge  
**Objet:** Re: CONVOCATION AG 2023 06 01 - PROCURATION POUR RALPH VAN CROMBRUGGE

Bonjour,

Je ne serais pas présente à la AG du 1 juin prochain. Je donne procuration à mon voisin Ralph Van Crombrugge, en copie de ce message.

Veillez prendre note de mes remarques:

- Pour le point 3 concernant des travaux, j'aimerais demander plus de détails quant à la nature de ces travaux, ainsi que des devis avant de prendre de décision
- Pour le point 4 concernant la sécurité, je comprends que les portes d'accès ont été réparées (elles ne fermaient pas bien cet hiver) et qu'ajouter plus de sécurité ne s'avère pas nécessaire à ce stade
- Pour le point 5 concernant la division des compteurs pour la consommation, je considère nécessaire une estimation des frais qu'un tel changement entraînerait afin de déterminer si cela vaudra la peine

Je pense que je suis partie du conseil de gérance. Je ne passe pas beaucoup de temps à Bruxelles ces temps-ci, mais s'il n'y pas d'autres candidats motivés pour ces tâches et si ceci ne demande pas d'être sur place ou d'investir une grande quantité de temps, je pourrais continuer d'appartenir à ce conseil si nécessaire.

Bien à vous,

Patricia Fanega

On 17 May 2023, at 11:17, Thomas Mouton <[thomas@ovium.immo](mailto:thomas@ovium.immo)> wrote:

Bonjour,

Vous trouverez, en annexe, l'ordre du jour de la seconde assemblée générale.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, nous vous prions d'agréer en nos salutations distinguées.

Thomas Mouton  
IPI – 513 017  
Administrateur  
Chaussée Bara 212/6  
1420 Braine-l'Alleud  
T : +32 2 897 28 47  
[www.ovium.immo](http://www.ovium.immo)

<S268\_LINTHOUT-ORDRE DU JOUR 2023 06 01.pdf>



## Procuration

Nom : Pellet Lisette

Lot n° : \_\_\_\_\_

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : \_\_\_\_\_

Monsieur : Van Crombrugge

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence LINTHOUT » qui se tiendra le **JEUDI 1er JUIN 2023 à 18h00** précise 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 27/05/2023

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

Signature Pellet *bon pour pouvoir*

### 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**

3/ Facades :

on a une réparation nécessaire mais basique  
donc pas d'isolation ni de bardage pour la façade

4/ Sécuriser l'immeuble :

Non

5/ Compteurs individuels :

Non.

3/ Fonds de réserve :

Non, je sais que mes charges sont déjà  
assez conséquentes.

Pell...