**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

Uccle, le 27-03-2024

## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mars 2024

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

Copropriétaires présents	8	sur 23	34,78%	3792
Copropriétaires représentés	8	sur 23	34,78%	4405
Copropriétaires absents	7	sur 23	30,43%	1803
Totaux	23	sur 23	100,00%	10000
AG valide en participants	16		69,56%	
AG valide en quotités	8197		81,97%	

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

Q01 - 1. Nomination du président de séance : Madame KERSTERS	Oui	8197	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	8197	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1803	-	

Christophe DECAUWERS, pour le syndic IGS, est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

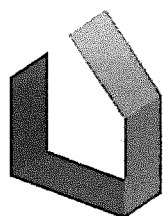
### 2. Comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023 :

#### 2.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le collège de commissaire aux comptes, composé de Madame MOUNIER et de Monsieur DUVIEUSART, a procédé à un contrôle minutieux des comptes.

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes de 2022 et de 2023 ainsi que le bilan arrêté au 31-12-2023.

Ces comptes ont été réalisés par l'ancien syndic



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

## 2.2. Approbation des comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023 et de leurs répartitions

Le vote porte sur l'approbation des comptes de 2022 et de 2023.

Q02 - 2.2. Approbation des comptes du 01-01-2022 au 31-12-2023 et de leurs répartitions	Oui	6826	94,02%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	434	5,98%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7260	-	
	Abstention	937	-	
	Absent	1803	-	
NON	Madame Marta Quinonero			
ABSTENTION	Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI			

L'assemblée souhaite discuter, lors de la prochaine assemblée, de la possibilité de passer en décompte annuel avec des provisions trimestrielles plutôt que des décomptes trimestriels comme actuellement

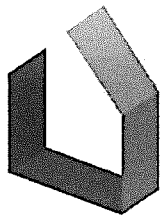
## 2.3. Approbation du bilan au 31-12-2023

Q03 - 2.3. Approbation du bilan au 31-12-2023	Oui	6826	94,02%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	434	5,98%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7260	-	
	Abstention	937	-	
	Absent	1803	-	
NON	Madame Marta Quinero			
ABSTENTION	Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI			

## 3. Décharges pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023 :

### 3.1. au conseil de copropriété

Q04 - 3.1. Décharge au conseil de copropriété	Oui	8197	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	8197	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1803	-	



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

### 3.2. au commissaire aux comptes

Q05 - 3.2. Décharge au commissaire aux comptes	Oui	8197	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	8197	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1803	-	

### 3.3. au syndic

La décharge est à donner à l'ancien syndic

Q06 - 3.3. Décharge au syndic	Oui	5214	77,36%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	1526	22,64%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	6740	-	
	Abstention	1457	-	
	Absent	1803	-	
NON	Indivision Catherine DE BORCHGRAVE, Madame Marta Quinonero, Monsieur &/ou Madame Pierre BARBIER - BAERT			
ABSTENTION	Madame Colette Bareel, Madame Françoise DELRUELLE, Monsieur Vincent Duvieusart			

## 4. Travaux à réaliser :

### 4.1. Informations par rapport aux infiltrations dans le garage

Monsieur DUVIEUSART fait un résumé oral du dossier.

Il y a encore des infiltrations malgré les travaux qui avaient été réalisés.

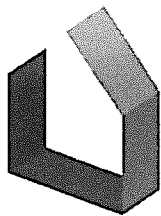
Des interventions ont encore été faites mi-mars.

KX Construct propose de reconstruire une chambre de visite afin de solutionner les infiltrations autour des avaloirs. En fonction du résultat, il sera envisagé de reconstruire les autres chambres de visite.

Des investigations doivent également être faites au niveau de la descente qui vient de la pelouse plus en retrait et qui passe dans le garage G04 ainsi que dans le garage voisin.

Des plaques seront également posées au niveau de la gaine de ventilation dans le fond du garage afin de vérifier si les infiltrations récurrentes proviennent de cette gaine.

Le syndic contactera l'ingénieur conseil, Monsieur FIERENS, afin de recevoir le dossier complet ainsi que le PV de réception provisoire.

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

#### 4.2. Travaux d'adaptations hydrauliques sur la production d'eau chaude selon la proposition de SENEK pour un montant de 3.162,51€ ttc

Le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, a déjà commandé ces travaux afin d'améliorer le fonctionnement pour le confort des occupants

Q07 - 4.2. Travaux d'adaptations hydrauliques sur la production d'eau chaude selon la proposition de SENEK pour un montant de 3.162,51€ ttc	Oui	8197	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	8197	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	1803	-	

Le financement de ces travaux se fait par les charges courantes

#### 4.3. Installation de protection au plafond du garage

Les bâches avaient été retiré car les fixations n'étaient pas conformes avec les normes incendie.

Afin d'empêcher des morceaux du plafond de tomber sur les occupants et les véhicules, il est proposé de remettre les bâches ou de placer un grillage qui retiendrait les morceaux.

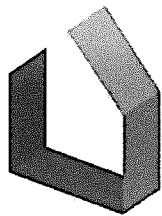
Après discussion, les bâches ne sont pas recommandées, et avant de placer un grillage, l'assemblée souhaite qu'un ingénieur en stabilité fasse une visite et un rapport concernant la stabilité générale du plafond (hourdis) des garages.

En fonction du résultat de cette étude, le conseil pourra autoriser le syndic à faire installer le grillage. Si l'étude n'est pas positive, des investigations devraient être engagées afin de ne pas engager la sécurité des occupants.

Le cout pour installer un nouveau grillage est de 4.980€ htva par Greenrod et 6.701€ htva par AKL.

Q08 - 4.3. Installation de protection au plafond du garage via un grillage pour un montant de maximum 5.000€ htva avec mandat au conseil de copropriété pour valider les travaux en fonction du rapport de l'ingénieur	Oui	4793	70,33%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Non	2022	29,67%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	6815	-	
	Abstention	1382	-	
	Absent	1803	-	
NON	Indivision Catherine DE BORCHGRAVE, Madame Nicole DOOMS, Monsieur &/ou Madame Pierre BARBIER - BAERT			
ABSTENTION	M. Giuseppe BRION, Madame Marta Quinonero, Monsieur &/ou Madame Baudart - Sanchez Caballero			

Le financement se ferait par les charges courantes

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

#### 4.4. Travaux afin de respecter les conditions du permis d'environnement

Le permis d'environnement n°2007/0284 de classe 2 pour le garage de 24 places, de classe 3 pour la chaufferie de 374kw et la citerne à mazout de 10.000 litres a été prolongé en date du 19-04-2022.

Ce permis est prolongé pour une période de 15 ans, il expirera le 15-01-2038.

Le permis impose de réaliser certains actions et/ou travaux comme

- Fournir une attestation d'étanchéité de la cuve à mazout + contrôle périodique
- Réaliser une étude de la qualité de l'air du parking
- Envoyer la preuve d'installation des emplacements pour 4 vélos (2 arceaux)
- Placement de 3 extincteurs 6kg à poudre dans le parking + contrat d'entretien annuel
- Attestation électrique pour les équipements du parking
- Pictogrammes à placer dans parking en hauteur et à ras du sol + ajout d'éclairage et éclairage de sécurité si pas présent ou fonctionnel au niveau des 2 sorties de secours
- Enlèvement de tous objets et matériaux combustibles dans le parking
- Placement de portes RF dans le parking
- Les portes (sortie de secours) ne peuvent pas être fermées à clé sauf si tous les utilisateurs du parking possèdent la clé ou qu'un système de déverrouillage automatique des portes en cas d'incendie soit présent.

Les autres impositions sont :

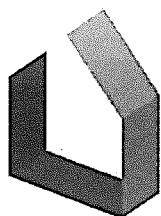
- Entretien annuel / contrôle PEB de la chaufferie
- Mise à l'arrêt du chauffage quand les conditions climatiques le permettent (sonde / régulation)
- Ventilation haute et basse de la chaufferie doivent être fonctionnelles
- Isolation des tuyaux ECS et de chauffage
- Présence d'un bouton d'arrêt d'urgence à l'extérieur du local
- Affichage de l'interdiction de laisser tourner le moteur dans le parking
- Pas de LPG
- Réserve de matériaux inertes absorbants doit être disponible à proximité
- Ventilation suffisante du parking

Une vérification sera faite pour certaines impositions afin de vérifier si les conditions sont déjà respectées.

Le cout pourrait être assez important, le syndic réalisera donc dans un premier temps certaines interventions avec l'accord du conseil de copropriété pour pouvoir renvoyer quelques preuves à la commune et Bruxelles environnement.

Afin de préparer les dossiers plus importants, le syndic devra faire appel à des spécialistes comme pour le calcul de la ventilation du garage.

Les travaux importants seront proposés lors d'une prochaine assemblée.



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

#### 4.5. Travaux d'aménagement du jardin

Les sociétés GREENROD, SNOW GARDEN et LES JEUNES JARDINIERS ont été contactés pour remettre offre.

Seules les 2 premières sociétés ont fait une offre.

L'assemblée ne souhaite pas discuter en séance en détail des offres et des aménagements à réaliser et donc propose de mandater des propriétaires pour créer un groupe de travail.

Le groupe de travail « Jardin » se compose de Madame BRION, Madame KERSTERS, Monsieur NEVE, Monsieur DUVIEUSART, Madame QUINONERO et Madame MOUNIER.

Q10 - 4.5. Travaux d'aménagement du jardin pour un budget maximum de 3.500€ avec mandat au groupe de travail jardin pour approuver les aménagements à réaliser	Oui	7332	100,00%	Majorité des 4/5 (80%)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7332	-	
	Abstention	865	-	
	Absent	1803	-	
NON	-			
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Madame Marta Quinonero			

Les travaux permettant de respecter le permis d'abattage à l'entrée sur le coté droit sont prioritaires dans le budget approuvé.

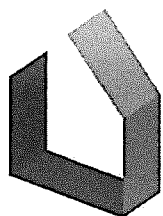
#### 5. Approbation du placement de la fibre optique dans les parties communes par Proximus

Les travaux sont réalisés gratuitement par un sous-traitant de PROXIMUS.

Le câblage se fera jusqu'aux paliers. Le câblage depuis le boîtier de palier jusque dans l'appartement se fera uniquement si l'occupant souhaite souscrire un contrat pour l'utilisation de la fibre.

La qualité du travail n'est pas toujours optimale, il sera peut-être nécessaire de faire quelques réparations aux frais de la copropriété après le passage du sous-traitant.

Q11 - 5. Approbation du placement de la fibre optique dans les parties communes par Proximus	Oui	6829	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	6829	-	
	Abstention	1368	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI			

**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 LES TILLEULS  
 Avenue Léopold Wiener, 87  
 B-1170 BRUXELLES  
 BCE : 0852.097.785

## 6. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir :

### 6.1. Rénovation et isolation de la toiture – choix de l'architecte afin de réaliser une étude de faisabilité technique et financière

Afin de préparer un dossier de faisabilité technique et financière à présenter lors d'une prochaine assemblée, nous avons reçu des offres de plusieurs architectes :

- Cottenier & Partners srl : 3,75% de la valeur des travaux pour l'étude et présentation des offres + 4% pour le contrôle d'exécution
- JCP architecte srl : 4.760€ htva pour l'étude et présentation des offres + 6,95% de la valeur des travaux pour le contrôle d'exécution
- ID Cite : 9.175€ htva pour l'étude et présentation des offres + 5,5% de la valeur des travaux pour le contrôle d'exécution
- Hosmose : 1895€ htva + 4%% de la valeur des travaux pour l'étude et présentation des offres + 4% pour le contrôle d'exécution

Q12 - 6.1. Rénovation et isolation de la toiture – choix de l’architecte afin de réaliser l’étude, le CDC et l’appel d’offre: COTTENIER & PARTNERS srl	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

L'architecte devra préparer le dossier et présenter les offres pour la prochaine assemblée.

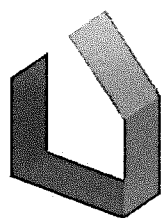
Lors de cette assemblée, un financement par un emprunt bancaire sera proposé.

## 7. Approbation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024

Les charges réelles pour cette période écoulée sont de 108.430,29€ (hors fonds de réserve).

En déduisant les frais des travaux de KX Construct non pris en charge par le Fonds de Réserve (11.247,90€), l'exercice précédent aurait été un peu inférieur à 100.000€, nous proposons donc d'approuver un budget de 100.000€ pour l'exercice 2024

Q13 - 7. Approbation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024 : 100.000 €	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			



**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

## 8. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

En date du 27-03-2024, il y a 6.903,15€ sur le compte courant et 25.409,26€ sur le compte épargne.

A ce jour, le fonds de roulement est de 31.000€ et s'avère suffisant pour faire face aux dépenses de la copropriété.

Le Fonds de réserve au 31-12-2023 était de 25.562,50€ et est identique à ce jour

L'assemblée hésite entre alimenter par 10.000€ ou 12.000€ par trimestre.

Si le vote pour 10.000€ par trimestre est refusé alors nous voterons pour 12.000€

Q14 - 8. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve de 10.000 € par trimestre	Oui	4146	57,05%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	3121	42,95%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
NON	Indivision Catherine DE BORCHGRAVE, Madame Colette Bareel, Madame Françoise DELRUELLE, Monsieur &/ou Madame Pierre BARBIER - BAERT, Monsieur &/ou Madame Thérèse Costenoble - Fieuw, Monsieur Vincent Duvieusart			
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

## 9. Etat des procédures judiciaires en cours

La dette des propriétaires s'élève à 4.450,56€ à ce jour.

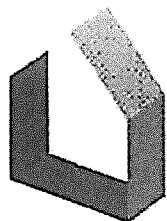
Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours mais nous demandons aux copropriétaires concernés par une dette de bien vouloir régulariser au plus vite.

Nous proposons de mandater le bureau d'avocat BEREFLX (Maître Damien VAN ERMEN) pour s'occuper des éventuelles récupérations de charges ou dossier judiciaire qui devrait être fait jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire

L'assemblée souhaite obtenir des offres pour la prochaine assemblée

Q15 - 9. Mandat au bureau d'avocat BEREFLX	Oui	4535	62,41%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	2732	37,59%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
NON	M. Giuseppe BRION, Madame Marta Quinonero, Madame Nicole DOOMS, Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI			





**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

ABSTENTION

Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI

## 10. Evaluation des contrats fournisseurs

Lift Inc	Ascensoriste
Vincotte	Contrôles périodiques
JF Cleaning	Nettoyage immeuble
Engie	Electricité communs
Proxifuel / TotalEnergies	Mazout chaufferie
Elitis	Assurance immeuble
Arag	Protection juridique
A définir	Entretien jardin
Techem	calorimètres
Senec	Chauffage
T.T. EAU	Adoucisseur
All Matic Doors	Porte de garage
Hydrobru	Distribution eau

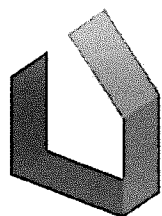
### 10.1. Approbation du contrat de SENEC suite à la faillite de CEPER

Q16 - 10.1. Approbation du contrat de SENEC suite à la faillite de CEPER et mandat au conseil de copropriété pour choisir un autre chauffagiste si nécessaire après appel d'offre d'ici fin du contrat de SENEC	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

Le syndic demandera des offres et les soumettra au conseil de copropriété avant le renouvellement du ~~syndic CEPER~~ du chauffagiste SENEC,

### 10.2. Approbation du contrat du nouveau jardinier

Les sociétés GREENROD, SNOW GARDEN et LES JEUNES JARDINIERS ont été contactés pour remettre offre.

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle

Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

Association des copropriétaires de la  
Résidence LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

Seules les 2 premières sociétés ont fait une offre.

L'assemblée ne souhaite pas discuter en séance du détail des prestations qui seront demandées et donc confie cette mission au groupe de travail « Jardin ».

Pour rappel, le groupe de travail « Jardin » se compose de Madame BRION, Madame KERSTERS, Monsieur NEVE, Monsieur DUVIEUSART, Madame QUINONERO et Madame MOUNIER.

Q17 - 10.2. Mandat au groupe jardin pour approuver le contrat du nouveau jardinier	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

### 10.3. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances

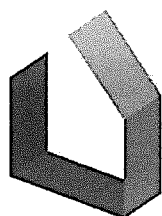
Il est proposé d'octroyer un mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats, qui sont échus en cours d'année, et si nécessaire de changer de fournisseur selon les clauses de rupture de contrat signifiées dans les conditions générales des fournisseurs :

Q18 - 10.3. Mandat au conseil de copropriété pour renégocier les contrats en cours d'année en fonction des dates d'échéances	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

### 11. Procédure afin d'harmoniser les plaquettes dans le hall d'entrée

Afin de conserver une harmonie pour les noms qui figurent sur les boîtes aux lettres et parlophone, Madame MOUNIER se propose de gérer les changements de nom.

Les propriétaires et/ou occupants doivent donc soit prévenir Madame MOUNIER soit contacter le syndic afin que le nom puisse être changé en harmonie avec les autres noms.

**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

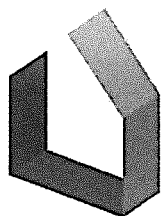
**12. Nominations :****12.1. du conseil de copropriété**

Q19 - 12.1. Election de Madame DE BORCHGRAVE comme membre du Conseil de copropriété	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

Q20 - 12.1. Election de Madame MOUNIER comme membre du Conseil de copropriété	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

Q21 - 12.1. Election de Madame KERSTERS comme membre du Conseil de copropriété	Oui	6330	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	6330	-	
	Abstention	1867	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI, Monsieur &/ou Madame Elise - Corentin KERSTERS - SWYSEN, Monsieur &/ou Madame KALLIGAS - LEVENTI			

Q23 - 12.1. Election de Monsieur DUVIEUSART comme membre du Conseil de copropriété	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			



**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

## 12.2. du commissaire aux comptes

Q24 - 12.2. Election de Mesdames MOUNIER et BOUTIN comme commissaire aux comptes	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

## 12.3. du syndic IGS (I.P.I. 502.087)

Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065) jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2025 :

Q25 - 12.3. Renouvellement du mandat du syndic I.G.S. (Immo Gestion Syndic SPRL – BE0507.740.065) jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire 2025	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

## 13. Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) : /

## 14. Divers points d'informations ou à voter si non décidé lors d'une assemblée précédente :

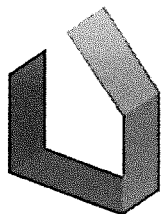
### 14.1. Rapport électricité des communs

La nouvelle réglementation Bruxelloise impose d'obtenir une attestation de conformité électrique tous les 5 ans pour les parties communes.

La dernière attestation date du 19-09-2018, une nouvelle attestation de conformité électrique devait être obtenue pour le 19-09-2023.

Le syndic fera la demande à un organisme agréé pour obtenir cette nouvelle attestation.

Des travaux seront peut-être nécessaires pour être en conformité.

**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

#### 14.2. Rapport d'analyse de risque de l'ascenseur

La dernière analyse de risques date du 01-09-2021

La dernière attestation de régularisation date du 12-01-2022

La prochaine analyse de risques devra être effectuée avant le 31-08-2036

#### 14.3. Permis d'environnement

Le permis d'environnement n°2007/0284 de classe 2 pour le garage de 24 places, de classe 3 pour la chaufferie de 374kw et la citerne à mazout de 10.000 litres a été prolongé en date du 19-04-2022.

Ce permis est prolongé pour une période de 15 ans, il expirera le 15-01-2038.

Des actions sont à réaliser pour être en conformité avec le permis -> voir point 4.4

#### 14.4. Inventaire amiante

Le syndic n'a pas retrouvé d'inventaire amiante dans les documents reçu de l'ancien syndic.

Une demande sera faite afin de régulariser et d'obtenir cet inventaire amiante

#### 14.5. Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.

Q26 - 14.5. Fixation d'un plafond de 3.000 € 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 3.89, §5, 2° (actes conservatoires)	Oui	7267	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			



**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 LES TILLEULS  
Avenue Léopold Wiener, 87  
B-1170 BRUXELLES  
BCE : 0852.097.785

**14.6. Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 3.88, § 1er, 1°, c et art 3.89, § 5, 11°)**

Q27 - 14.6. Article 3.89, § 5, 11°: fixation du seuil à 150.000 € à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) une pluralité de devis établis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré	Oui	7267	100,00%	Majorité des 4/5 (80%)
	Non	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voies exprimées	7267	-	
	Abstention	930	-	
	Absent	1803	-	
ABSTENTION	Madame Laurence MILLER, Monsieur &/ou Madame Bwanapua Jeannot - Katende Kabeta YONGELI			

**14.7. Hébergements touristiques**

Depuis le 24 avril 2016, tout exploitant d'un hébergement touristique – en ce compris les hébergements chez l'habitant et les meublés de tourisme – doit obtenir, avant de commencer son exploitation et lorsque l'hébergement touristique se situe dans une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Actuellement, aucun propriétaire n'a demandé l'autorisation pour ce type d'activité

**14.8. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire**

2<sup>ème</sup> quinzaine de mars

**15. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**

**Article 3.87 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.  
*Noms + signatures :*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h40'.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Président de séance  
*Euro KERSTERS*

IGS SRL  
Av. de Fré, 229  
1180 Bruxelles  
Tel: 02 385.42.46  
Email: info@igsyndic.be  
*Christophe DECAUWERS*  
Christophe DECAUWERS  
Syndic IGS  
Secrétaire de séance