

Bruxelles, le 6 mars 2025

Mesdames, Messieurs,

**1**  
Concerne : A.C.P. Résidence « Luxembourg 18 » - rue du Luxembourg, 18 à 1000  
Bruxelles - B.C.E. 0834 600 371 - Assemblée Générale Ordinaire

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 6 mars 2025

Les propriétaires ont été convoqués en date du 13 février 2025 afin de se réunir en assemblée générale ordinaire.

Cette assemblée se tient dans l'appartement de Mme Maas.

**Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée**

*Article 3.87 (anc.Article 577)-6-§8 Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.*

*L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si au moins une des conditions est remplie :*

- *Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes*
- *Si les copropriétaires présents ou représentés totalisent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*

**Cinq** copropriétaires sur **six** représentants **853/1000 èmes** sont présents ou représentés. La liste des présences est annexée au livre des procès-verbaux.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation, conformément à la loi du 20/12/2020, art. 3.86 (Anc.577)-6 § 11 du C.C., art. 54 à 58.

Copropriétaires présents	Lots	Quot.	Présences
MORRE Geoffroy	1er	132	<b>132</b>
ZHAO DYLAN / ZHAO FENG	2ème	132	<b>132</b>
DI LULLO - PENSAERT	3ème	132	<b>132</b>
DI LULLO - PENSAERT	4ème	132	<b>132</b>
MAAS Iris	5ème	125	<b>125</b>
SOLÉ François	6ème	110	<b>110</b>
SOLÉ François	7ème	90	<b>90</b>
IZAY INVEST SRL	Rez commercial	147	<b>Absent</b>
		1000	853

**1.- Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée** (majorité absolue)

L'article 3.86 (anc.art.577)-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »

L'article 3.87 (anc.art.57)7-6 § 10 stipule que « 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 »

L'assemblée nomme, Mr Solé, Président de la séance. Baltimo assure le secrétariat de la réunion.

**2.- Trésorerie**

2.1. Approbation des comptes du 01/01/23 au 31/12/2024 et du bilan au 31/12/2024 (maj.absolue)

Mme Maas signale qu'un forfait a été appliqué à son appartement ainsi qu'à d'autres .

Le syndic propose de procéder à une régularisation sur deux ans, pour les propriétaires ne disposant pas de compteur au moment des relevés en 2024. Elle sera établie en tenant compte d'une part des consommations réelles, et d'autre part des forfaits (provisions) appliquées en 2024.

L'assemblée approuve, à l'unanimité, cette proposition ainsi que les comptes/bilan arrêtés au 31/12/2024.

**2.2. Situation des débiteurs**

Retards de paiement : Proposition d'augmentation des intérêts de retard et autres mesures de prévention. Les intérêts de retard et indemnités doivent être appliqués conformément à la clause de pénalité votée en 2016.

Il est rappelé que les intérêts de retard sont destinés à la copropriété et les indemnités de retard sont destinées au prestataire qui suit les débiteurs.

**3.- Rapport d'activités sur l'exercice 2024**

Mr Di Lullo a préparé un rapport d'activité qui est joint au présent procès-verbal.

Le syndic souligne l'importance de maintenir son bien en bon état afin d'éviter des coûts supplémentaires à la copropriété ou aux autres copropriétaires. Dans ce cadre, il demande à Mme Maas de procéder aussi vite que possible à la finition des travaux de fenêtre à l'arrière en vue de fermer le trou béant existant depuis quelques années.

**4.- Restaurant rez-de-chaussée: Présentation des plaintes et décision**

Le règlement de copropriété interdit à son article 5 l'établissement d'un restaurant dans l'immeuble.

En outre, ce même article 5 stipule que **“les propriétaires de ce rez de chaussée ne peuvent changer la destination de ces locaux, sauf approbation des copropriétaires, statuant à la majorité de 6/8 des voix”**.

L'AG constate que le propriétaire du rez n'a jamais soulevé ce point en AG. Le syndic signale qu'il avait reçu un coup de fil du propriétaire du rez en juillet 2023 lui informant qu'il avait loué son bien à un fabricant de « sushi », qui ne ferait pas de nourriture chaude et ne fonctionnerait qu'en mode “take away”.

Malgré des avertissements répétés, l'établissement au rez de chaussée fonctionne cependant comme un restaurant, servant des nourritures chaudes dans le local, ce qui occasionne des gênes de bruits et d'odeurs.

Un rappel du règlement d'ordre intérieur a, par ailleurs, été évoqué dans le procès-verbal de l'assemblée générale du 1<sup>er</sup> mars 2024 :

**« 6.- Règlement de copropriété : rappel des dispositions**

**Voir point 4 du rapport du syndic.**

*Il est recommandé de veiller à respecter le règlement de copropriété pour éviter des désagréments aux autres occupants de l'immeuble.*

*La porte donnant entre le commerce et la copropriété (dans le hall d'entrée) doit rester fermée pour éviter les odeurs dans l'immeuble. Un extracteur efficace devrait être envisagé par le propriétaire du rez.*

*De plus, l'acte de base interdit l'occupation de type « Horeca ». Dès lors, le propriétaire est tenu d'en informer son locataire qui ne peut servir des clients à table. »*

Dans ces circonstances, l'assemblée devrait demander l'interdiction de cette activité.

Dès lors, l'AG tolère, encore une année, cette activité, pour autant que :

- 1) aucune nourriture chaude ne soit servie (fin aux gênes d'odeurs)
- 2) le local fonctionne purement en take away ( fin aux gênes de bruit)
- 3) le local ferme ses portes à 19 h 30 au plus tard. (fin aux nuisances sonores tard en soirée).

L'AG donne mandat au syndic pour utiliser tous les moyens de droit si cela s'avérait nécessaire.

**5.- Travaux (2/3 voix)**

**5.1. Installation d'un adoucisseur d'eau :**

Décision sur base du devis présenté

L'assemblée décide d'opter pour un adoucisseur d'eau privatif, s'il le souhaite.

Financement

Sans objet

**5.2. Travaux futurs: Echange de vues**

- Etude sur un nouveau type chauffage, pompes à chaleur, panneaux solaires, etc..
- Porte d'entrée de l'immeuble
- Tapis coco de l'entrée

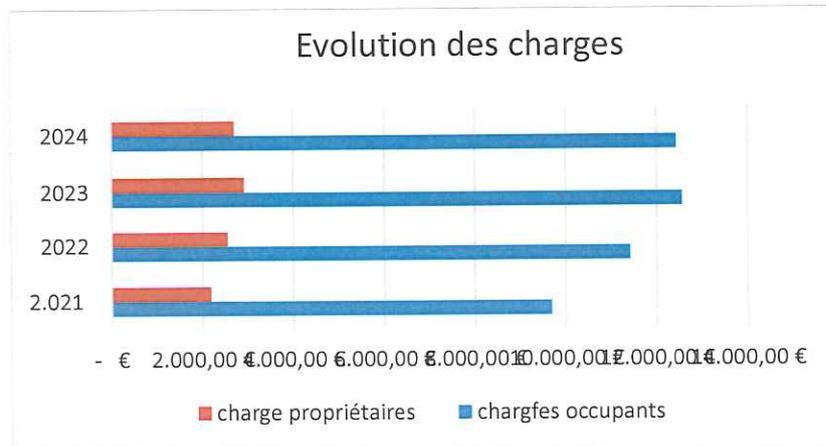
**6.- Budgets : (majorité absolue)**

**6.1. Budget ordinaire**

Charges	2021	2022	2023	2024	Budget 2025
Provisions chauffage	3.332,69 €	5.253,21 €	5.010,79 €	2.344,00 €	3.000,00 €
Entretien chauffage	177,02 €		206,70 €		230,00 €

4

Entretien ascenseur	1.284,84 €	1.192,50 €	322,28 €	2.344,02 €	2.300,00 €
Entretien et petit matériel	1.691,02 €	598,80 €	1.360,00 €	1.875,00 €	1.500,00 €
Travaux & frais immobiliers			119,78 €		100,00 €
Électricité des communs	470,48 €	970,86 €	846,98 €	611,81 €	700,00 €
Fourniture d'eau	724,17 €	1.446,89 €	2.790,90 €	2.707,10 €	2.800,00 €
Frais de copropriété	460,00 €	723,76 €	764,10 €	557,10 €	600,00 €
Frais gestion	600,00 €	661,20 €	661,20 €	1.065,00 €	1.100,00 €
Frais d'administration	1.414,52 €	1.300,20 €	1.375,64 €	1.488,08 €	1.490,00 €
Assurance immeuble	1.732,82 €	1.836,24 €	2.046,79 €	2.157,93 €	2.180,00 €
Frais privatifs				145,12 €	
<b>Tot.hors fr.priv.</b>	<b>11.887,56 €</b>	<b>13.983,66 €</b>	<b>15.505,16 €</b>	<b>15.150,04 €</b>	<b>16.000,00 €</b>



	2.021	2022	2023	2024
Charges occupants	9.694,74 €	11.423,66 €	12.574,49 €	12.435,01 €
Charges propriétaires	2.192,82 €	2.560,00 €	2.930,67 €	2.715,03 €

L'assemblée approuve le budget ordinaire à l'unanimité.

6.2. Budget extraordinaire : Appel de fonds (conformément à la loi du 18/06/2018)

Situation du fonds de réserve au 31/12/2024 : 34.842 €

L'assemblée décide de ne pas alimenter le fonds de réserve cette année.

7.- Décharges au Syndic, Mr Di Lullo (majorité absolue)

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, à Mr Di Lullo pour sa mission de Syndic.

8.- Décharges au prestataire administratif et tenue des comptes : Baltimo Syndic sprl (maj. absolue)

L'assemblée donne décharge, à l'unanimité, à Baltimo pour sa mission de prestataire administratif et comptable.

9.- Nomination d'un Syndic, Mr Di Lullo (majorité absolue)

L'assemblée décide à l'unanimité de poursuivre le mandat du syndic, Mr Di Lullo, jusqu'à la prochaine assemblée générale.

10.- Nomination du prestataire administratif et comptable : Baltimo Syndic sprl (majorité absolue)

L'assemblée reconduit à l'unanimité, pour une année le mandat du Prestataire jusqu'à la prochaine assemblée générale.

11.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures et révisions éventuelles (majorité absolue)

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

La séance est levée à 20 h

Mr Solé

Le Président de la réunion

Mr Di Lullo

Syndic



Balaratti Isabelle,

Secrétaire

*Les signatures en annexe*

