

# Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ACP STAS JOURDAN du 15 avril 2025

Le 15 avril 2025 à 18:00 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale en visio-conférence à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

<b>Etaient PRESENTS:</b> (ou ayant voté par correspondance)	19 copropriétaires représentant 53653.0 / 100000.0 ièmes <div><div></div>2410.0 2410.0 2412.0 2828.0 3410.0 2361.0 3438.0 4914.0 2570.0 3632.0 3030.0 2613.0 82.0 5898.0 2566.0 2524.0 1871.0 1899.0 2785.0</div>
<b>Etaient REPRESENTES:</b>	3 copropriétaires représentant 9521.0 / 100000.0 ièmes <div><div></div>2435.0 3097.0 3989.0</div>

Etaient ABSENTS:	20 copropriétaires représentant 36826.0 / 100000.0ièmes
------------------	---

Copropriétaires absents non représentés: M. d'Estur de Lafosse, G. De Maes, Dominique Lherui (20/2), D. Debruyne, G. Grégoire (2/50)

La séance a débuté le 15 avril 2025 à 17:58:13 (GMT+01:00) Brussels

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- Nomination du président de séance et secrétaire ,commissaire aux comptes - Majorité absolue (50 % + 1)
- Décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG et reconduction du contrat en cours- Contrat de syndic mise à jour de la version de 2012 et prise en cours le 1er janvier 2025 - Majorité absolue (50 % + 1)
- Acceptation des comptes et décomptes au 31 /12/2024 + rapport commissaire aux comptes - Majorité absolue (50 % + 1)
- Fonds de réserve : min. 5% du budget - Majorité absolue (50 % + 1)
- • Travaux : acceptation du nouveau bordereau de travaux pour la partie de la phase 3 – les avaloirs #TIS110737 : TVX ETANCHEITE - Majorité qualifiée des deux tiers
- Travaux : Nomination du fournisseur pour les travaux de la phase 3 #TIS110737 : TVX ETANCHEITE - Majorité absolue (50 % + 1)
- • Travaux : Mode de financement #TIS110737 : TVX ETANCHEITE - Majorité absolue (50 % + 1)
- • Accord par la copropriété de prendre en charge le prix du remplacement du bankirai de l'appartement J001 à la suite du retard des travaux en phase 2 jardin intérieur - Majorité absolue (50 % + 1)
- Accord pour la rénovation des joints d'étanchéité par les ALPINISTES suivant le rapport de visite de l'ensemble des façades. Il est rappelé aux propriétaires que de nombreux sinistres sont la cause de joints non étanches. Devis 219-24 - Majorité qualifiée des deux tiers
- Accord sur les travaux de rénovation des grilles d'entrée voire offre - Mode de financement - Majorité qualifiée des deux tiers
- Accord sur les offres de la mise en état des jardins - Majorité qualifiée des deux tiers
- Dossier contentieux -DOSSIER XL IMMOBILIER dette ouverte de 32803.94€ - dossier en vente public - Majorité absolue (50 % + 1)
- Dossier litige ACP / MADI - Majorité absolue (50 % + 1)
- Divers - Majorité absolue (50 % + 1)

**Nomination du président de séance et secrétaire ,commissaire aux comptes- Majorité absolue (50 % + 1)**

Nomination du président de séance: Mr Bruijn

secrétaire: BUREAU SIMON

Conseil de copropriété Mme AUFSCHNAITER - MR BRUIJN - MR DEBROUX -

commissaire aux comptes: ACPCONSEILS comptable externes

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,12%	54657.0 / 60650.0	19 / 21
Contre	9,88%	5993.0 / 60650.0	2 / 21
Abstention		0.0	0

Se sont exprimés : 21 / 21

Se sont opposés à la décision : Manilex Sprl (Bevernage Alexandra) (3632), Floriges Grosjean (2361)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

**Décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG et reconduction du contrat en cours- Contrat de syndic mise à jour de la version de 2012 et prise en cours le 1er janvier 2025- Majorité absolue (50 % + 1)**

Décharge et réélection du Bureau Simon jusqu'à la prochaine AG et reconduction du contrat en cours- Contrat de syndic mise à jour de la version de 2012 et du contrat en cours de 2017 prise en cours le 1er janvier 2025.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,31%	53061.0/55674.0	18 / 19
Contre	4,69%	2613.0/55674.0	1 / 19
Abstention		4976.0	2

Se sont exprimés : 19 / 19

Se sont opposés à la décision : Ondel Coucke Olivier Carole (2613)

Se sont abstenus : Stella Tallarico (2566), Camacho Molina Griseldo (2410)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

**Acceptation des comptes et décomptes au 31 /12/2024 + rapport commissaire aux comptes- Majorité absolue (50 % + 1)**

Acceptation des comptes et décomptes au 31 /12/2024 + rapport commissaire aux comptes

Décharge est donnée au syndic et commissaire aux comptes

Appel de fonds de roulement permanent de 25000 € en deux paiement de 12500€ - 1er appel en avril 2025 -

2ème appel au mois de juillet

Sont entrés et présents : Subocs Anatolijs (2524)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	95,86%	60561.0/63174.0	21 / 22
Contre	4,14%	2613.0/63174.0	1 / 22
Abstention		0.0	0

Se sont exprimés : 22 / 22

Se sont opposés à la décision : Ondel Coucke Olivier Carole (2613)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

**Fonds de réserve : min. 5% du budget- Majorité absolue (50 % + 1)**

budget de fonds de réserve de 8000€ / an et un appel de 2000€ par trimestre

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,35%	55743.0 / 63092.0	19 / 21
Contre	11,65%	7349.0 / 63092.0	2 / 21
Abstention		82.0	1

Se sont exprimés : 21 / 21

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

• **Travaux : acceptation du nouveau bordereau de travaux pour la partie de la phase 3 – les avaloirs #TIS110737 : TVX ETANCHEITE- Majorité qualifiée des deux tiers**

Travaux : acceptation du nouveau bordereau de travaux pour la partie de la phase 3 par la société ACS – les avaloirs #TIS110737 : TVX ETANCHEITE

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	99,87%	63092.0 / 63174.0	21 / 22
Contre	0,13%	82.0 / 63174.0	1 / 22
Abstention		0.0	0

Se sont exprimés : 22 / 22

Se sont opposés à la décision : Petracca Michele (82)

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

**Travaux : Nomination du fournisseur pour les travaux de la phase 3 #TIS110737 : TVX ETANCHEITE- Majorité absolue (50 % + 1)**

Nomination du fournisseur pour les travaux de la phase 3 - ACCORD POUR LA SOCIETE ACS Construct

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	59995.0 / 59995.0	20 / 20
Contre	0,00%	0.0 / 59995.0	0 / 20
Abstention		3179.0	2

Se sont exprimés : 20 / 20

Cette résolution est acceptée à la majorité

• Travaux : Mode de financement #TIS110737 : TVX ETANCHEITE - Majorité absolue (50 % + 1)

Travaux : Mode de financement #TIS110737 : TVX ETANCHEITE - PHASE 3

appel de fonds de réserve de 9000€ pour financer au 30 juin 2025 la phase 3 des travaux des avaloirs sur la partie centrale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	59995.0 / 59995.0	20 / 20
Contre	0,00%	0.0 / 59995.0	0 / 20
Abstention		3179.0	2

Se sont exprimés : 20 / 20

Cette résolution est acceptée à la majorité

• Accord par la copropriété de prendre en charge le prix du remplacement du bankirai de l'appartement J001 à la suite du retard des travaux en phase 2 jardin intérieur - Majorité absolue (50 % + 1)

Accord par la copropriété de prendre en charge le prix du remplacement du bankirai de l'appartement J001 à la suite du retard des travaux en phase 2 jardin intérieur suivant la facture 107 pour le montant de 4452e TTC

Le remboursement se fera suivant l'appel unique sur le fonds de réserve

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	68,88%	38940.0 / 56530.0	12 / 19
Contre	31,12%	17590.0 / 56530.0	7 / 19
Abstention		6644.0	3

Se sont exprimés : 19 / 19

Cette résolution est acceptée à la majorité

**Accord pour la rénovation des joints d'étanchéité par les ALPINISTES suivant le rapport de visite de l'ensemble des façades. Il est rappelé aux propriétaires que de nombreux sinistres sont la cause de joints non étanches. Devis 219-24- Majorité qualifiée des deux tiers**

Devis chiffré à 9616.85€ TTC pour les 4 façades - Accord sur les travaux -Si accord mode de financement

Mandat au conseil de copropriété pour finaliser la commande et l'appel de fonds pour les travaux après la vente des biens de XL Immobilier pour ne pas alourdir la dette actuelle.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	76,04%	48040.0 / 63174.0	16 / 22
Contre	23,96%	15134.0 / 63174.0	6 / 22
Abstention		0.0	0

Se sont exprimés : 22 / 22

Cette résolution est acceptée à la majorité

**Accord sur les travaux de rénovation des grilles d'entrée voire offre - Mode de financement- Majorité qualifiée des deux tiers**

Conclusion

HomePaint propose un devis plus élevé (13 300 € HTVA) pour des travaux plus étendus (grilles, mains-courantes intérieur, garde-corps et boîte aux lettres) et inclut des services comme la pose/dépose d'échafaudage.

Stordeur propose un devis beaucoup moins cher (2 500 € HTVA) pour des travaux plus limités (ferronneries et portail), mais inclut des services comme la protection des sols et l'évacuation des déchets.

Le choix dépendra de la nature des travaux à réaliser et du budget disponible.

Point ajourné à la prochaine AG

Cette résolution est non votée

#### Accord sur les offres de la mise en état des jardins - Majorité qualifiée des deux tiers

- Le nouveau contrat jardinier 2025 passe à 3922.04€ pour info
- offre pour l'entretien tonte de pelouse centrale de 326.70 € - demande accord

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	60522.0 / 60522.0	20 / 20
Contre	0,00%	0.0 / 60522.0	0 / 20
Abstention		2652.0	2

Se sont exprimés : 20 / 20

Se sont abstenus :

**Cette résolution est acceptée à la majorité**

#### Dossier contentieux -DOSSIER XL IMMOBILIER dette ouverte de 32803.94€ - dossier en vente public- Majorité absolue (50 % + 1)

Si la vente se concrétise, il y aura un remboursement sur le privilège de 2 ans de charge uniquement. Cependant, étant donné l'importance de la dette. De plus, il y a peu de chances que la copropriété soit remboursée de la dette.

D'autre part, il est possible que l'ACP (Association des Copropriétaires) prenne en pertes et profits la dette ouverte actuelle de 32 803,94 € jusqu'à une vente, et donc pour le moment la dette augmente.

La partie de la dette sur le fonds de réserve s'élève à 13816.06€

A partir de la vente, nous proposons le remboursement de la dette d'un montant par an sur plusieurs années, sans certitude tant que la vente n'est pas exécutée. Le montant de la dette augmentera chaque trimestre en cas de vente rapide.

les copropriétaires doivent combler solidairement la dette du fonds de roulement permanent, qui s'élève à 32 803.94€ par un appel de fonds unique

Les propriétaires demandent une action en justice pour la vente des biens le plus rapidement possible afin d'arrêter l'hémorragie  
demande à Me Lamon le cout de la procédure

Pour information

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	100,00%	55833.0 / 55833.0	19 / 19
Contre	0,00%	0.0 / 55833.0	0 / 19
Abstention		7341.0	3

Se sont exprimés : 19 / 19

Cette résolution est acceptée à la majorité

#### Dossier litige ACP / MADI- Majorité absolue (50 % + 1)

**Dossier litige ACP / MADI** je me permets de vous rappeler mon mail du 28 janvier en vous remerciant, par ailleurs, de m'indiquer si les conclusions sont bien approuvées (à moins que la copropriété ne prenne finalement la sage décision de citer en intervention forcée son architecte Réponse et relance de l'avocat conseil Me LAMON dans ce dossier

Accord pour la procédure suivant le conseil de Me Lamon

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	66,14%	35691.0 / 53962.0	11 / 18
Contre	33,86%	18271.0 / 53962.0	7 / 18
Abstention		9212.0	4

Se sont exprimés : 18 / 18

Se sont opposés à la décision : Manilex Sprl (Bevernage Alexandra) (3632), Bruijn Degraeuwe Bruijn Degraeuwe (2785), Petracca

Cette résolution est acceptée à la majorité


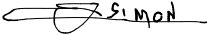
#### Divers - Majorité absolue (50 % + 1)

Cette résolution est non votée

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 15 avril 2025 à 21:19:36 (GMT+01:00) Brussels



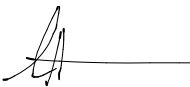
---

<p>Le président Bruijn Degraeuwe Bruijn Degraeuwe (2785)</p> <p></p>	<p>Le secrétaire Harmony Lasnier</p> <p></p>	
---	---	--

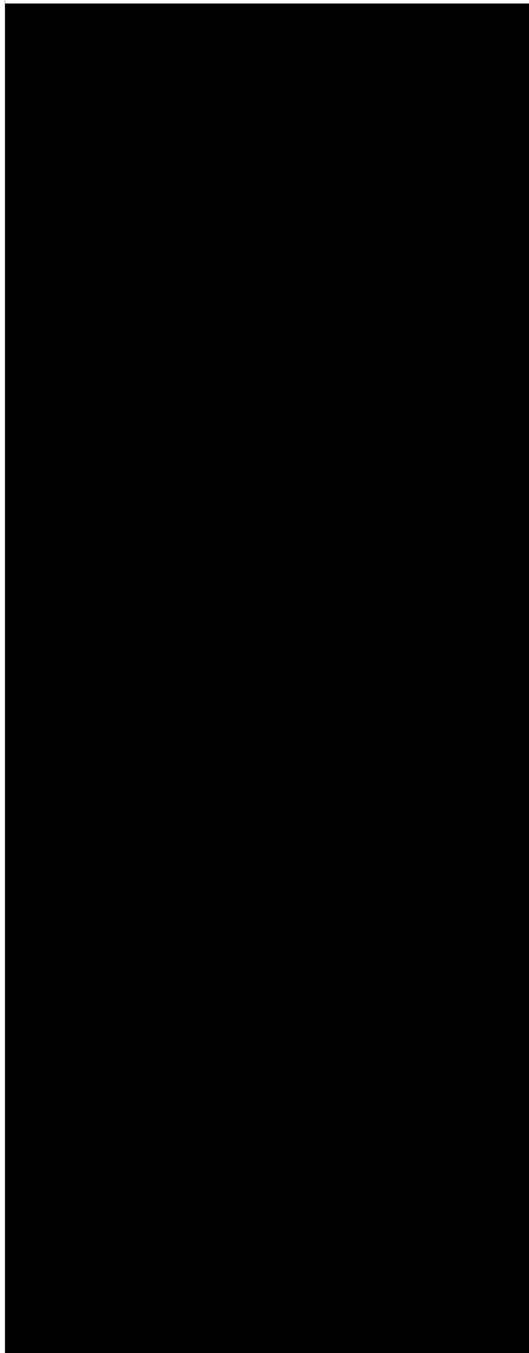
Feuille de présence

Assemblée Générale ACP Stas Jourdan - ACP STAS - JOURDAN

15 avril 2025 à 18:00 (GMT+01:00) Brussels

Nom	Unité	Clé	Mandataire	Emargement	Départ
<div></div>	J4.04 - C29 - P48 - P49	Générale 3989.0	<b>Hoxha Antoine</b> Rue Jean Stas 31 1060 Bruxelles Unité M0.02 - C8 - P33	Procuration (Hoxha Antoine) 15/04/25-18:05 	
	J0.01 - C15 - P20 - P29	Générale 3030.0		Vote par correspondance enregistré le 18/03/25 à 17:33	
	J1.01 - C17 - P14 - P15	Générale 3632.0		Distant IP: 81.169.XXX.XXX c340e54f6fffacfc2b0505c622d29008 15/04/25-18:03 	
	J1.03 - C16 - P12 - P13	Générale 3097.0	<b>Debroux Delzenne</b> rue Jean Stas 31 s106 1060 Bruxelles Unité S1.06 - C34 - P61	Procuration (Debroux Delzenne) 15/04/25-18:03 	
	J2.02 - C19 - P18 - P19	Générale 3410.0		Vote par correspondance enregistré le 18/03/25 à 16:32	

	J3.01 - C24 - P38 - P39	Générale 2361.0		Distant IP: 62.235.XXX.XXX 54d8efaaaf9594373abc541f9a9c4003 15/04/25-18:11 	
	J3.03 - P22 - P64 - C20	Générale 2785.0		Distant IP: 80.200.XXX.XXX b71f960617477a17510fc0ddb17d8792 15/04/25-17:59 	
	J4.02 - C28 - P27 - P28	Générale 2828.0		Vote par correspondance enregistré le 18/03/25 à 17:27	
	J5.01 - C14 - P0 - P23	Générale 1871.0		Distant IP: 109.133XXX.XXX 2db280a05c9b5becda428641080ce069 15/04/25-17:53 	
	M0.02 - C8 - P33	Générale 3438.0		Distant IP: 186.206XXX.XXX 8a2608ad29533420870ec3d40e2a430b 15/04/25-17:57 	
	P07	Générale 82.0		Distant IP: 62.18.2XXX.XXX bb18b9fd2cb923515ca63c6cb617039f 15/04/25-18:00	



S0.02 - S0.01 - C3 - C4 - P44 - P45

Générale  
4914.0

Chicla Ptasca

Distant

IP: 169.155XXX.XXX

983ee3e55d7726639ba2a99ba4ff4789 15/04/25-  
17:59

S1.01 - C30 - P50

Générale  
2524.0

Distant

IP: 158.169XXX.XXX

315917d24b764f9a3e8eef220cbadaad 15/04/25-  
18:37

S1.02 - C0 - P57

Générale  
1899.0

Distant

IP: 109.132XXX.XXX

4b7357d2302fe503baa1924d7d37fe35 15/04/25-  
17:54

S1.04 - C13 - P54

Générale  
2570.0

Vote par correspondance  
enregistré le 17/03/25 à 18:19

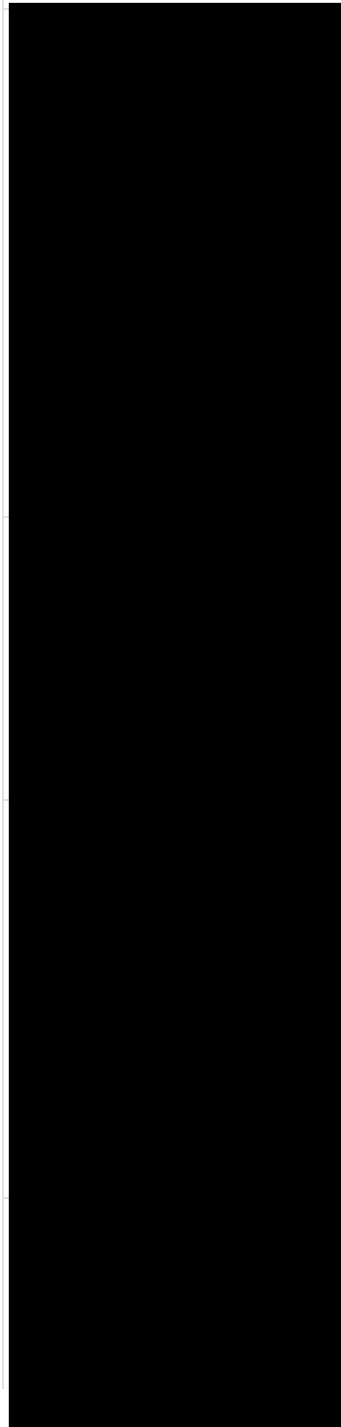
S1.05 - C35 - P43

Générale  
2566.0



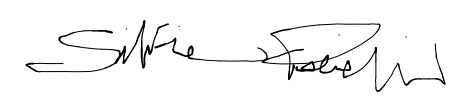
Distant

IP: 91.179.XXX.XXX

0975e20733698fd2dc2f4bc776f4021f 15/04/25-18:00

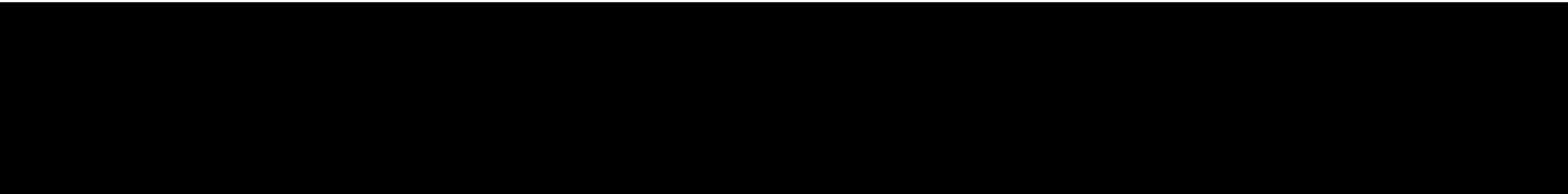


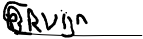
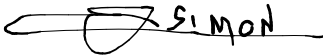
					
	S1.06 - C34 - P61	Générale 2412.0		Distant IP: 94.108.XXX.XXX 8cdc8a84dc92ec3bab833646ad22d395 15/04/25-18:00	
	S3.01 - C32 - P40	Générale 2410.0		Distant IP: 91.180.XXX.XXX b406b7a4b0fc4d0f8df1d61807060d43 15/04/25-17:56	
	S3.03 - C31 - P34	Générale 2435.0	<b>Ibanez Vila Carolina Ibanez - Carolina Ibanez</b> 7134 Ressaix Unité S0.02 - S0.01 - C3 - C4 - P44 - P45	Procuration (Ibanez Vila Carolina Ibanez) 15/04/25-17:59	
	S3.04 - C12 - P35	Générale 2613.0		Distant IP: 193.121XXX.XXX 8b51dfb4a936cb053375122b0d4fa23d 15/04/25-18:05	

					
<b>Coppieters Didier</b> Rue des érables 7 1040 Bruxelles	S4.05 - C7 - P36	Générale 2410.0		Distant IP: 83.134.XXX.XXX 7eaa570d04be1546da1da5d415f8b19f 15/04/25-18:08 	
<b>Polidori Silvia Polidori</b> Zeedijk 697, bus 82 8300 Knokke-Heist	S5.02 - S4.02 - S4.01 - C1 - C2 - C6 - P41 - P46 - P47	Générale 5898.0		Distant IP: 136.173XXX.XXX 872e044b7a58e9e5c01917af2c564987 15/04/25-18:11 	

Fermeture de l'assemblée le 15 avril 2025 à 21:19:36 (GMT+01:00) Brussels  
Présents ou représentés : 22 soit 63174.0 tantièmes

Nombre d'inscrits total : 42 soit 100000.0 tantièmes



<div>Le président</div> <div>Bruijn Degraeuwe Bruijn Degraeuwe (2785)</div> <div></div>	<div>Le secrétaire</div> <div>Harmony Lasnier</div> <div></div>	
--	---	--