

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DE L'ACP PREKELINDEN 167 (BCE 0839.241.426)**  
**DU 22/05/2023 A 18H00 – EN LES BUREAUX DU SYNDIC**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée :**

- La séance est ouverte à 18h10, 20 copropriétaires sur 21 possédants 9449/10.000 ième des quote-part dans les parties communes sont présents et représentés.

**2. Nomination du Président de séance et du scrutateur. Décision et vote :**

- Monsieur Corbier comme Président de séance et Monsieur Vandeclicse comme scrutateur et ce à l'unanimité des quotités présentes et représentées.

**3. Etat de la situation de la copropriété : Point sur la situation des travaux et soldes des comptes bancaires :**

- Etat est fait sur la situation et la relation entre la copropriété et le nouveau syndic par Monsieur Corbier.

Il est mis en évidence l'ensemble des dossiers en cours de réalisation et dossiers à travailler afin de garantir la bonne gestion de l'immeuble.

Pour information, il est confirmé que le permis de régularisation urbanistique a été délivré le 9/07/2021.

**4. Approbation en l'état des comptes / décomptes émis par TREVI portant sur les exercices 2019/2020/2021 ou proposition de recalculer ces décomptes (à coût supplémentaire). Décision et vote. (Majorité absolue 50% + 1) :**

- A ce jour, certains points comptables ne peuvent être validés de par le fait de la situation avant reprise de Cubicimmo (09-2022 pour exercice 2022).

Il est malgré tout décidé à l'unanimité de permettre à Cubicimmo de repartir sur base de la situation comptable à partir de janvier 2022 mais de ne pas approuver les exercices 2019/2020/2021.

Les décomptes individuels seront et pourront toutefois être émis et réclamés par Cubicimmo sur base des comptes 2021 indépendamment de la décision qui précède.

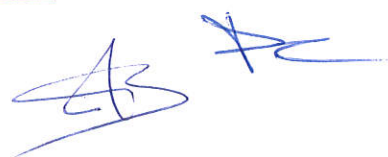
**5. Approbation des comptes – Exercice 2022 et du bilan arrêté au 31/12/22.**

**Décision et vote. (majorité absolue) :**

- Il est décidé à l'unanimité d'approuver le décompte de l'exercice 2022 réalisé par Cubicimmo.

**6. Présentation du budget des dépenses courantes – Exercice 2023. Explications :**

- Il est proposé de maintenir le budget actuel de 65.000,00€ pour les dépenses courantes de l'exercice 2023. Les provisions trimestrielles restent donc inchangées.

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'JM'.Two handwritten signatures in blue ink at the bottom right of the page.

**7. Décharges (majorité absolue) :**

- **au Commissaire aux comptes.** Décision et vote : Sans objet suite à son départ de la copropriété.

- **au Conseil de copropriété.** Décision et vote : La décharge est donnée à la majorité des quotités présentes et représentées, seule Madame Ezquerro non présente vote contre via sa procuration donnée à Madame Brauns.

- **au Syndic.** Exercices 2021/2022 : jusqu'au 05/09/22 sous TREVI et du 19/09/2022 au 31/12/2022 sous CUBICIMMO. Décision et vote :

Il est décidé à l'unanimité de ne pas approuver la décharge de l'exercice de l'entreprise Trevi.

Concernant la mission de Cubicimmo (depuis 09/22 et comptabilité depuis 01/22)

Il est décidé à la majorité de l'approuver.

Seule Madame Ezquerro non présente et représentée par Madame Brauns vote contre ce point de manière globale sans explication complémentaire.

**8. Confirmation du mandat et présentation du nouveau syndic CUBICIMMO.**

**Décision et vote. (majorité absolue) :**

- Suite à la présentation ainsi qu'au travail effectué depuis Septembre 2022 le conseil propose d'approuver le mandat de Cubicimmo,

Il est décidé à l'unanimité de confirmer le mandat dont question.

**9. Exploitation illégale du cabinet vétérinaire dans le local situé au rez-de-chaussée appartenant à l'Indivision Mallefait – pour information : courriers adressés par le cabinet d'avocats Janson aux propriétaires (société Vetcare et Indivision Mallefait).**

**Point sur la situation :**

- Monsieur Corbier passe la parole à Maître de Thier qui explique la situation à la copropriété.

Historique : Depuis 2021 la société Nesto ayant acquis de Dumonlin Poncelet un fonds de commerce ayant l'activité de Vétérinaire loue également un studio arrière qui ne permet pas cette activité,

Le propriétaire étant l'indivision Mallefait a donc mis fin au bail actuel, il est acté que ce bail prendra fin mi-août 2023.

**10. Proposition de donner mandat au syndic pour la signature des devis éventuels des travaux restant à réaliser dans le cadre de la rénovation des façades et toitures, sous le contrôle du conseil de copropriété.**

**Décision et vote. (majorité des 2/3) :**

- Suite aux explications données par le conseil de copropriété, il est décidé à l'unanimité de valider cette proposition.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jm'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'AB'.



11. Proposition de donner mandat au cabinet d'architecture MEDORI pour la signature des devis de réalisation des travaux de mise en conformité de l'immeuble aux règles de sécurité incendie, sous le contrôle du conseil de copropriété.

**Décision et vote. (majorité des 2/3) :**

- Après explications du conseil de copropriété, Il est décidé à l'unanimité de valider cette proposition.

12. Désignation du cabinet d'architecte MEDORI pour introduire la demande de permis d'environnement de régularisation.

**Décision et vote. (majorité des 2/3) :**

- Après explications du conseil de copropriété, Il est décidé à l'unanimité de valider cette proposition,

13. Confirmation du mandat donné au syndic et au conseil de copropriété en collaboration avec le cabinet Janson, pour assurer la gestion du litige avec TREVI, notamment l'évaluation de l'éventuelle indemnité qui serait sollicitée à TREVI, y compris mais pas exclusivement la faculté de négocier et transiger.

**Décision et vote. (majorité absolue) :**

- Après explications du conseil de copropriété et de Maître de Thier, il est décidé à la majorité de valider cette proposition, seule Madame Ezquerro non présente vote contre à travers sa procuration donnée à Madame Brauns.

14. Infiltrations terrasses du dernier étage. Point sur la situation :

- Il est expliqué l'état de la situation à savoir que ce sinistre est ouvert auprès de la compagnie, les propriétaires de l'étage supérieur confirment avoir fait faire le nécessaire, ce qui corrobore les constatations du syndic.

Ce dernier veillera à ce que ce dossier se clôture au plus vite.

Il est également précisé que le cabinet Medori est mandaté afin de vérifier l'étanchéité de la petite plateforme accessible et visible depuis la terrasse de ce dernier étage.

15. Demande de participation par la copropriété aux travaux de réfection des terrasses du 5<sup>e</sup> étage. **Décision et vote. (majorité des 2/3)**

**Point demandé par Madame Tencalla**

- Après explications de Madame Tencalla et du conseil de copropriété il est décidé en effet de faire participer la copropriété aux travaux réalisés à ses frais alors que les autres terrasses ont bénéficié d'une prise en charge collective.

La participation sera équivalente au prix moyen d'une rénovation de terrasse qui sera communiqué par le cabinet Medori.

A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'Mm'.A handwritten signature in blue ink, possibly reading 'A S'.

**16. Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres. Information :**

- Le conseil et le syndic expliquent les démarches en cours, l'harmonisation de ce poste sera effectuée dans les meilleurs délais.

Le syndic profite de ce point pour expliquer le processus à respecter lors des prochaines mutations.

Le syndic profite également de demander à l'ensemble des copropriétaires de lui communiquer le nom précis à apposer sur les plaquettes ainsi que les coordonnées de chacun des locataires occupants.

**17. Demande de modification des quotes-parts des garages. Voir rapport dressé par le géomètre-expert, Laurent Compagnon, en date du 9 juin 2021 (annexé à la convocation).**

**Décision et vote. (unanimité de tous les copropriétaires)**

*Point demandé par Madame Ezquerria via son conseil, Maître Foriers :*

- Après discussions et explications de ce dossier et échanges entre Maître Foriers représentant Madame Ezquerria et l'ensemble des copropriétaires, et faisant suite à la discussion de ce point depuis de nombreuses années ayant déjà obtenu refus suite aux délibérations.

A la question qui est favorable à la modification de l'acte de base afin de satisfaire la demande de Madame Ezquerria :

8752 des quotités votent contre

644 votent pour (Madame Ezquerria et ce à travers la procuration de Madame Brauns)

604 des quotités s'abstiennent (Monsieur Tran)

Compte tenu du résultat du vote et compte tenu du besoin d'unanimité,

Il est décidé de ne pas modifier les quote- parts des garages.

**18. Demande de correction des décomptes en ce qui concernent les sommes portées en compte à Madame Ezquerria pour le financement des travaux de toiture et de ravalement de façade. Décision et vote. (majorité absolue)**

*Point demandé par Madame Ezquerria via son conseil, Maître Foriers*

- Il est décidé de ne pas porter ce point au vote et de modifier ce point en point d'information

Par contre, il est demandé par Maître Foriers au président de séance et au syndic de lui apporter les explications nécessaires par rapport aux interventions financières de Madame Ezquerria.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jm'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'X'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'A'.



- 19. Demande d'indemnisation par la copropriété suite aux dégâts occasionnés dans son garage en mars 2019 par la société HYDROX lors des travaux commandés par la copropriété en vue de solutionner des infiltrations d'eau dans l'immeuble.**

**Décision et vote. (majorité des 2/3)**

*Point demandé par Monsieur Corbier*

- Suite aux explications données par Monsieur Corbier, il est décidé à la majorité d'accepter la prise en charge telle que demandée dans le présent point, seule Madame Ezquerro non présente et représentée par Madame Brauns vote contre.

- 20. Demande d'autorisation à la copropriété pour l'installation d'un moteur « airco » à placer à l'arrière du bâtiment, au fond de la cour intérieure.**

**Décision et vote. (majorité des 2/3)**

*Point demandé par Monsieur Lasserre*

- Il est décidé à la majorité d'accepter la demande faite par Monsieur Lasserre pour autant et à condition que cette unité extérieure ne fonctionne pas la nuit.

Seule l'indivision Mallefait vote contre.

- 21. Bruit très désagréable sur le balcon de l'appartement 2A au niveau du sterfput.**

**Recherche de l'origine et solution pour y remédier.**

**Décision et vote. (majorité des 2/3)**

*Point demandé par Monsieur Vandeclicse*

- Suite aux explications données, il est décidé que Monsieur Vandeclicse et Lasserre vérifient si cette nuisance provient du compresseur présent au niveau des garages, dans la négative le syndic prendra le relais et fera appel à une société spécialisée aux frais de la copropriété afin de résoudre ce problème.

Seule Madame Ezquerro vote contre le principe que la copropriété prenne ce poste en charge.

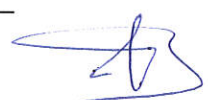
- 22. Clôture et réception des travaux exécutés par AV FACADE. Information.**

*Point demandé par Madame Brauns*

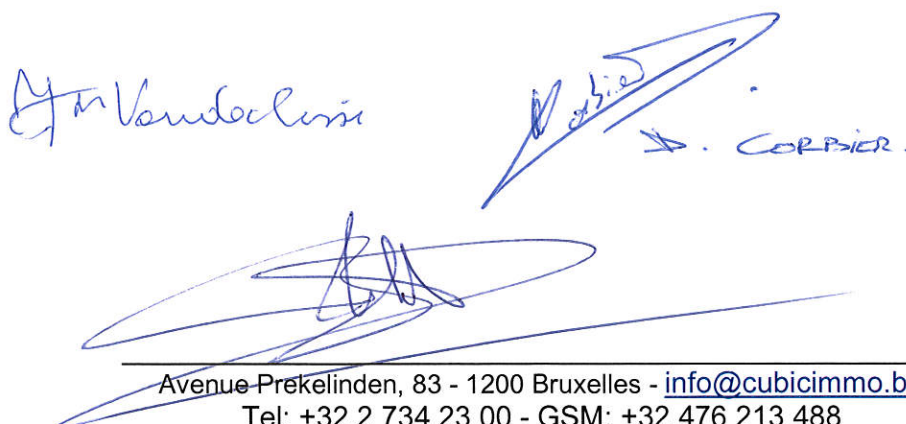
- Ce point a été discuté préalablement et ce à plusieurs reprises durant la présente AG, il n'appelle donc plus de commentaires complémentaires.

- 23. Demande de respecter et de faire respecter le R.O.I. Rappel à tous les copropriétaires mettant leur bien en location de faire respecter le R.O.I par leurs locataires.**

- Rappel est fait à tous afin de respecter et de faire respecter les règles élémentaires de savoir-vivre ainsi que le ROI au sein de l'immeuble.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. in'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. B.'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. B.'.

- 24. Fixation des appels de fonds de réserve. Décision et vote. (majorité absolue) :**  
- Il est décidé à la majorité de fixer un appel de fonds de réserve de 12.000€/an appelable de manière trimestrielle.  
Seule Madame Ezquerra absente s'abstient à travers sa procuration donnée à Madame Brauns.
- 25. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 4.000,00 EUR htva à la délégation du conseil de copropriété pour des améliorations non conservatoires.**  
**Décision et vote. (majorité absolue) :**  
- Il est décidé à la majorité de valider cette proposition.  
Seule Madame Ezquerra absente s'abstient à travers sa procuration donnée à Madame Brauns.
- 26. Nominations (majorité absolue) :**  
- du **Commissaire aux comptes.** Décision et vote : Monsieur Tran à la majorité des quotités présentes et représentées.  
Seule Madame Ezquerra absente vote contre à travers sa procuration donnée à Madame Brauns.  
- du **Conseil de Copropriété.** Décision et vote : Monsieur Corbier, Monsieur Vandeclicse et Monsieur Tran à la majorité des quotités présentes et représentées.  
Seule Madame Ezquerra absente vote contre à travers sa procuration donnée à Madame Brauns.  
- du **Syndic.** Décision et vote : Reconduction du contrat de Cubicimmo, représenté par Jean-Philippe Elewaut, et ce, jusqu'à la prochaine AGO, à l'unanimité des quotités présentes et représentées.
- 27. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal :**  
- La séance est levée à 23h30.


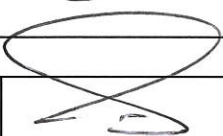


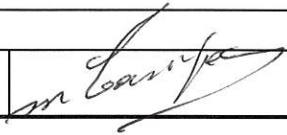



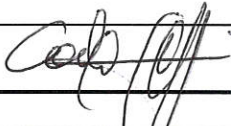
Three handwritten signatures in blue ink are visible. The top left signature is 'Jean Vandeclicse'. The top right signature is 'M. Corbier'. The bottom signature is a large, stylized signature, likely 'Jean-Philippe Elewaut'.

Avenue Prekelinden, 83 - 1200 Bruxelles - [info@cubicimmo.be](mailto:info@cubicimmo.be)  
Tel: +32 2 734 23 00 - GSM: +32 476 213 488  
Agrée IPI n°503959 - N°Ent: BE 0 475.019.787

**ACP PREKELINDEN 167**  
**Avenue Prekelinden 167 - 1200 Bruxelles**  
**BCE : 0839.241.426**

**Assemblée Générale Ordinaire du 23-05-2023 - Présentiel**

**Feuille de présence**

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature
BRAUNS ELISABETH	772		
4G			
BUREAU MIGNON - DE BROUWER SERGE	520		
RDC ASSUREUR			
CORBIER DAVID	579		
1C			
CUSSAC - NGUYEN	579		
2C			
DAMSEAUX FLORELLE	551		
4D			
DENIS - CAMPE	579		
3C			
D'HOND MUCHA DENISE	611	x	
1A			
D'HONDT MONIKA	584		
2D			
EZQUERRA MARIA	644	X	
1D			
GOFFI CARLA	326		
2B			





HACHEZ CAROLINE	346		
1B			

INDIVISION CORBIER - HACHEZ	40		
GARAGE 11			

INDIVISION CORBIER DAVID - CIDIS SPRL	346		
3B			

INDIVISION MALLEFAIT	246		
RDC APPARTEMENT			

ORPALABRA SPRL	531		
RDC DENTISTE			

PETRY - TENCALLA	412		
SEME			

REYCHLER - CLAEYES HERVE	611		
3A			

TRAYANN	604		
3D			

VANDECLISSE JEAN-MARIE	20		
GARAGE 2			

VANDECLISSE MAXIME	591	X	
2A			

VETCARE SPRL	508	X	
RDC VETERINAIRE			

Copropriétaires : 21	10000
----------------------	-------

Nombre de propriétaires présents et représentés AGO 22-05-2023 : ..... 20 / 21  
 Total quotes-parts dans les parties communes AGO 22-05-2023 : ..... 9449 / 10.000



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

PROCURATION

Le soussigné ..... *Christine DEMOULIN (VET(ARE))*  
*Luc PONCELET*

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

(BCE : 0839.241.426)

pour ..... quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M *Ante LECLERE Jean, avocat*

demeurant à *AVENUE TRITONS 31, 7 1170 BXL*

ou à son défaut, à

M .....

demeurant à .....

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 22/05/2023 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

POUR VITEAUX S.L.,  
LES GRANTS

(x) Dater, signer et mettre de  
sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

*21-05-2023*

*Bon pour pouvoir*  
*Bon pour pouvoir*

Avenue Prekelinden 83 - 1200 Bruxelles - [Info@cubicimmo.be](mailto:Info@cubicimmo.be)

Tel : +32 2 734 23 00

Agrée IPI n°503959 - N°Ent: BE 0.475.019.787.





ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

PROCURATION

Le soussigné ..... D'HOND - MUCHA DENISE .....

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

(BCE : 0839.241.426)

pour ..... quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M me DENIS MICHELE - CAMPE  
demeurant à 164 AV. PREKELINDEN, 1200 BXL

ou à son défaut, à

M .....

demeurant à .....

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 22/05/2023 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

Bon pour pouvoir  
9/5/23  
Ducha





ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

PROCURATION

Le soussigné .....VANDECLISSE DAVIDE.....

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

(BCE : 0839.241.426)

pour .....531..... quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M .....VANDECLISSE JEAN-DARIE.....

demeurant à .....AVENUE PREKELINDEN 167/94, 1100 Bruxelles.....

ou à son défaut, à

M .....

demeurant à .....

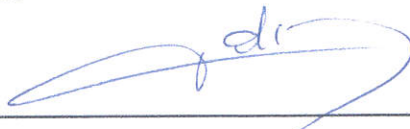
A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 22/05/2023 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

*Bon pour pouvoir*  
*20/05/2023*

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'di' or similar, written over a horizontal line.

Avenue Prekelinden 83 - 1200 Bruxelles - [info@cubicimmo.be](mailto:info@cubicimmo.be)

Tel : +32 2 734 23 00

Agréé IPI n°503959 - N°Ent: BE 0.475.019.787.



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

PROCURATION

Le soussigné Caroline HACHEZ

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

(BCE : 0839.241.426)

pour 346 quotités.

Donne par la présente, tous pouvoirs à

M David CORBIER

demeurant à 1200 W.S.L., avenue Prekelinden 167/12

ou à son défaut, à

M .....

demeurant à .....

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 22/05/2023 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

*Bon pour pouvoir,*



*21/05/2023*





# CUBIC

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

## PROCURATION

Le soussigné Mme. Maria Ezquerro

Membre de l'association des copropriétaires

de l'ACP PREKELINDEN 167 à 1200 Bruxelles

(BCE : 0839.241.426)

pour 644 quotités. sous réserves

Donne par la présente, tous pouvoirs à

Mme Elisabet Braun

demeurant à Avenue Prekelinden 167

ou à son défaut, à

M .....

demeurant à .....

A L'EFFET de:

- assister à l'Assemblée Générale de l'association des copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée pour le 22/05/2023 ;
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer;
- prendre part en mon nom, à toutes délibérations, discussions, et aux votes;
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire;
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite assemblée générale

5/5/23 Maria Ezquerro

(x) Dater, signer et mettre de sa main la mention

" BON POUR POUVOIR "

Bon pour pouvoir.

