

Bruxelles, le 28 mai 2026

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2026

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

A la suite de l'absence de quorum lors de la 1ère séance du 22 avril 2026, cette 2ème séance peut délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Copropriétaires présents	55	sur 181	30,39%	12485
Copropriétaires représentés	39	sur 181	21,55%	8860
Copropriétaires absents	87	sur 181	48,06%	18655
Totaux	181	sur 181	100,00%	40000
AG valide en participants	94		51,94%	
AG valide en quotités	21345		53,36%	

1. Nomination de la présidente de séance : Madame MOLINARI	Pour	19935	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19935	-	
	Abstention	1410	-	
	Absent	18655	-	

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

2. Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé

Les membres du conseil ont transmis préalablement à l'AG leur rapport qui a été envoyé à tous les copropriétaires par courriel. Le conseil de copropriété fait état de l'année écoulée en séance et répond aux différentes questions des copropriétaires.

3. Comptes du 01-01-2025 au 31-12-2025 :

Pour rappel, il avait été demandé que toutes les questions relatives à la comptabilité devaient parvenir au syndic au moins 5 jours ouvrables avant l'assemblée générale afin de permettre au syndic de préparer les réponses via le comptable.

Sans réception au préalable, nous ne pouvons pas y répondre directement en séance.

3.1. Rapport du commissaire aux comptes

Monsieur KESTEMONT, en sa qualité de commissaire aux comptes, a procédé à un contrôle minutieux des comptes.

Les 2 rapports ont été envoyés par mail avant l'assemblée à tous les copropriétaires ainsi que quelques copies de disponibles à l'immeuble via le conseil de copropriété.

Une présentation des comptes est faite en séance via un Powerpoint.

Il propose à l'assemblée d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31-12-2025.

3.2. Approbation des comptes du 01-01-2025 au 31-12-2025 et de leurs répartitions

3.2. Approbation des comptes du 01-01-2025 au 31-12-2025 et de leurs répartitions	Pour	19680	87,58%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2790	12,42%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	22470	-	
	Abstention	2200	-	
	Absent	15330	-	

3.3. Approbation du bilan au 31-12-2025

3.3. Approbation du bilan au 31-12-2025	Pour	20300	89,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2320	10,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	22620	-	
	Abstention	2050	-	
	Absent	15330	-	

4. Décharges pour la période du 01-01-2025 au 31-12-2025 :

4.1. Au conseil de copropriété

4.1. Décharge au conseil de copropriété	Pour	21420	95,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	920	4,12%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	22340	-	
	Abstention	2330	-	
	Absent	15330	-	

4.2. Au commissaire aux comptes

4.2. Décharge au commissaire aux comptes	Pour	20340	87,03%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3030	12,97%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	23370	-	
	Abstention	1540	-	
	Absent	15090	-	

4.3. Au syndic

4.3. Décharge au syndic	Pour	20070	86,03%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3260	13,97%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	23330	-	
	Abstention	1580	-	
	Absent	15090	-	

5. Travaux réalisés ou en cours de réalisation :

5.1. Travaux de rénovation / isolation des terrasses, façades, ciels et garde-corps de l'immeuble selon le dossier du bureau d'architecte COTTENIER & PARTNERS :

Les réunions de chantier ont lieu généralement les jeudis à 13h30.

Les PV des réunions sont disponibles sur le site internet, auquel les propriétaires ont accès via leurs login et mot de passe, dès réception via l'architecte.

Après discussion, le syndic confirme qu'il enverra également les PV de chantier par mail afin de s'assurer d'une meilleure distribution de ces documents ainsi que la mise à disposition d'une farde de chantier qui se trouvera à l'immeuble afin que tous les propriétaires / occupants puissent consulter les PV de chantier même ceux qui n'auraient pas d'accès internet.

Le syndic insiste vraiment pour que les propriétaires prennent connaissances de ces documents car il s'y retrouve des informations utiles (informations techniques, planning, budget, ...) permettant aux propriétaires d'être tenus informés et de ne pas devoir attendre une présentation en assemblée.

Ceci permet aussi d'avoir connaissance des informations officielles et pas des bruits de couloir qui peuvent susciter des questions ou de l'énervement.

Concernant la mission du syndic, il est rappelé que le suivi du chantier n'est pas de venir se promener sur l'échafaudage car ce n'est pas de la compétence technique du syndic mais c'est de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à toutes les informations / documents nécessaires, de répondre aux questions ou de faire le lien entre les propriétaires et l'architecte ou l'entrepreneur, de gérer les finances de l'ACP en lien avec ce chantier, de gérer le crédit et les paiements, les échanges avec Atradius, ... en résumé le syndic explique que les réunions de chantier sont probablement la partie visible mais la moins importante en terme de temps et d'utilité pour la copropriété par rapport à toute la gestion de bureau permettant la gestion complète d'un chantier.

5.1.1. Présence de l'architecte et de l'entrepreneur pour répondre aux questions des propriétaires – informations par rapport au planning et les prochaines phases.

Les architectes Laurent COTTENIER et Michaël TOUSSAINT, pour le Bureau COTTENIER & Partners, en charge du contrôle de l'exécution des travaux, sont présents en séance afin de répondre aux questions des propriétaires sur le déroulement du chantier, planning, contraintes,...

Monsieur AVCI pour Av façade Srl est également présent.

Le dossier de présentation de l'architecte sera envoyé avec le PV.

Ce dernier explique en détail tous les problèmes techniques rencontrés depuis le début du chantier et donc toutes les malfaçons dont certaines datent encore de la construction.

Tout ceci explique le rallongement du planning de cette 1^{er} phase et le cout supplémentaire. Ceci avait déjà été abordé lors de la précédente assemblée et repris dans les différents PV de chantier.

Après avoir pris le temps de répondre aux nombreuses questions des propriétaires, les architectes demandent à l'entrepreneur de quitter la salle pour aborder la problématique du budget estimatif à approuver en supplément du budget de base voté lors de l'AG de 2022 et des jours complémentaires à accorder à l'entrepreneur en lien avec ces travaux supplémentaires réalisés.

Avant de procéder au vote accordant le budget et les jours supplémentaires, les architectes diffusent et expliquent en détail la synthèse financière de la phase 1 et la projection pour la phase 2 en estimant que le travail complémentaire sera similaire.

Si les malfaçons sont moins nombreuses le budget pourrait être revu à la baisse.

Également pour les jours en suppléments qui sont calculés sur base des quantités.

Synthèse financière (le détail complet se trouve dans la présentation en annexe) :

	Phase 1	Phase 2	Projection finale
Montant de la commande	1.824.654,50 € HTVA	2.173.175,50 € HTVA	3.997.830 € HTVA
Suppléments	310.057 € HTVA	479.507 € HTVA*	789.564 € HTVA*
Moins-value	- 22.600 € HTVA	- 34.975 € HTVA*	- 57.575 € HTVA*
MONTANT TOTAL	2.112.111,50 € HTVA	2.617.707,50 € HTVA*	4.729.819 € HTVA*
Imposition urbanisme	35.915 € HTVA	41.050 € HTVA	76.965 € HTVA
Options activées et demandes de MO	63.621 € HTVA	76.230 € HTVA	139.851 € HTVA
Echafaudages (provision pour travaux supplémentaires)	87.000 € HTVA	87.000 € HTVA*	174.000 € HTVA*
Indexation suivant formule de révision légale	58.150 € HTVA	220.000 € HTVA*	278.150 € HTVA*
MONTANT TOTAL	2.356.797,50 € HTVA	3.041.987,50 € HTVA*	5.398.785 € HTVA*

*les postes en rouge sont des estimations des quantités et des prix totaux réalisés au prorata de la phase 1

Tableau avec les jours supplémentaires par postes non prévus :

Estimation des délais supplémentaires réalisés par l'architecte
pour tout type de travaux supplémentaires

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES	DELAJ TOTAL
Préparation + moussage châssis	5 min./ mct
Refixation châssis	15 min./ pce
Dépose des seuils avec fixation châssis	8 min./ mct
Cimentage maçonnerie	30 min/ m ²
Reconstruction poutres terrasses	10 h/ mct
Cimentage bandeaux	40 min./mct
Cimentage ciels	1h/ m ²
Reconstruction dalles	7h/m ²
Etude LeonardoFix – Ancrage panneaux	20 jours ouvrables
Etude stabilité Matriche + contrôle mock-up	30 jours ouvrables
Temps de séchage poutres et dalles terrasses (10 jours/ niveau de terrasse)	120 jours ouvrables

Le budget estimatif de 1.500.000€ tient également compte des autres frais à ajouter suite à l'augmentation du cout facturé par l'entrepreneur (TVA, frais d'AR, frais CSS,...)

5.1. Travaux de rénovation / isolation des terrasses, façades, ciels et garde-corps de l'immeuble: approbation des travaux et délais supplémentaires selon les PV des réunions et du budget complémentaire d'1.500.000€ selon le tableau de projection financière de l'architecte	Pour	17735	86,83%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	2690	13,17%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20425	-	
	Abstention	2770	-	
	Absent	17035	-	

L'assemblée marque donc accord mais insiste pour que le bureau d'architecte, mandaté par l'ACP, négocie au mieux, avec l'entrepreneur, les prix et délais supplémentaires.

Un vote concernant le financement de ce montant sera décidé au point 9.

5.1.2. Prime RENOLUTION - Information suite aux nouvelles règles en vigueur

Le nouveau gouvernement en région Bruxelloise n'a pas décidé, actuellement, d'aider les copropriétés avec des primes lors de travaux de rénovation :

Soutien financier RENOLUTION ?

A ce jour, il n'y a pas de décision gouvernementale concernant d'éventuelles nouvelles formes de soutien financier à la rénovation. Dès que nous avons des informations complémentaires, elles seront communiquées sur ce site web.

Cette page concerne uniquement les demandes de primes avec une facture de solde datée de 2024, pour lesquelles les demandes sont clôturées.

Il n'y a donc pas de possibilité de rentrer des primes pour des travaux de 2025 ou ultérieurs. Nous tiendrons la copropriété informée des éventuels changements à ce sujet.

Les primes se demandent sur base de la facture de solde et donc les demandes ne se feraient de toute façon pas actuellement.

5.1.3. Approbation du Coordinateur Sécurité Santé qui s'occupera de la 2eme phase des travaux

La société ADVEX, en charge des prestations CSS pour le chantier, a proposé de stopper la collaboration en juillet 2025.

Ci-dessous son mail de confirmation de fin de collaboration :

Concernant la suite de notre mission :

Nos priorités sont d'assurer la sécurité des travailleurs et des tiers, ainsi que de protéger les intérêts du maître d'ouvrage.

Pour ce faire, une collaboration fluide et constructive avec ce dernier est indispensable.

Or, dans le contexte actuel, nous avons le sentiment de travailler contre vous plutôt qu'avec vous, ce qui rend la poursuite de notre mission difficile et contre-productive.

C'est pourquoi je vous propose, si cela vous convient, de mettre un terme à notre collaboration.

Bien entendu, nous continuerons à assurer la mission de coordination sécurité et santé pour ce projet tant que vous n'aurez pas désigné un remplaçant.

Je vous invite à me tenir informé dès qu'un nouveau coordinateur sera désigné pour assurer la continuité de la mission.

Si, à l'inverse, vous souhaitez poursuivre la collaboration, il me semble indispensable d'organiser une réunion afin de clarifier les rôles, attentes et modalités de travail. En l'état, continuer dans de telles conditions n'est bénéfique pour personne.

Je reste à disposition pour en discuter.

Bien à vous,

Nicolas Rodriguez

Partner



L'architecte confirme que la relation n'a pas toujours été simple et à engendré des frais assez conséquents pour la copropriété pour des modifications non prévus dans l'installation de chantier et des retards de chantier.

Afin de pouvoir valider une nouvelle mission avec un coordinateur, nous souhaitons attendre l'assemblée et surtout la fin de la phase 1 pour que le nouveau coordinateur commence sa mission au début de la phase 2.

Cette 1ere phase étant presque terminée, il est nécessaire de désigner le coordinateur qui s'occupera de la seconde phase.

Nous avons reçu une proposition de Monsieur Sami KAMAR qui a été envoyé par mail aux copropriétaires.

Sa proposition est de 0,75% du cout des travaux de la phase 2

A titre informatif, ADVEX a facturé pour la phase 1 (jusque mars 2026), un montant total de 20.031,60€ ttc. Nous approcherons donc les 25.000€ d'ici la fin de la phase 1.

5.1.3. Approbation du Coordinateur Sécurité Santé qui s'occupera de la 2eme phase des travaux : Monsieur Sami KAMAR pour des honoraires de 0,75% du cout des travaux de la phase 2	Pour	19035	97,64%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	460	2,36%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19495	-	
	Abstention	3470	-	
	Absent	17035	-	

5.1.4. Imputation privative des frais de remise en place des protections avec effet rétroactif

L'entrepreneur doit régulièrement replacer des protections privatives suite à des enlèvements par des occupants. Ceci génère des couts pour la copropriété, il est donc proposé de les imputer à charge privative en fonction des appartements concernés.

Il est à rappeler que ce comportement à entraîner la fermeture de votre chantier.

5.1.4. Imputation privative des frais de remise en place des protections avec effet rétroactif	Pour	18375	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18375	-	
	Abstention	4130	-	
	Absent	17495	-	

5.1.5. Remise en état des appartements impactés par les infiltrations des façades avant les travaux de rénovation (hors dégâts, consécutifs au chantier, qui seront pris en charge par l'assurance de l'entrepreneur) : approbation de l'expert qui déterminera le montant octroyé pour chaque lot sur base d'une même grille tarifaire afin d'uniformiser les propositions d'indemnisation.

Afin d'avoir un budget total pour couvrir l'ensemble des travaux nécessaires à la remise en état des appartements qui étaient sinistrés avant le début des travaux, il est proposé de confier la mission d'expertise à un seul expert pour uniformiser les prix pour l'ensemble de la copropriété.

Une fois cette mission réalisée, le budget sera soumis au vote de la prochaine assemblée afin de pouvoir financer le montant global, probablement via le Fonds de Réserve.

Chaque propriétaire sera libre de faire appel à l'entrepreneur de son choix pour réaliser les travaux dans le budget fixé par l'expert.

5.1.5. Approbation de l'expert qui déterminera le montant octroyé pour chaque lot sur base d'une même grille tarifaire afin d'uniformiser les propositions d'indemnisation : Monsieur Eric Ransbotyn pour un budget estimé de 20.000€ (110€/h htva)	Pour	17285	90,66%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	1780	9,34%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19065	-	
	Abstention	1580	-	
	Absent	19355	-	

Les frais de l'expert seront financés par le fonds de Réserve.

Afin de ne pas dépenser des frais inutiles, il est demandé aux propriétaires concernés par des dégâts de nous en avertir avant le 30 septembre 2026 pour limiter les visites de l'expert dans ces appartements que ce soit ceux concernés par la phase 1 ou 2.

5.2. Dossier PROMAZ pour la dépollution du sol des anciennes citernes à mazout – information

Afin de couvrir les frais de dépollution du sol en lien avec les anciennes citernes à mazout, le syndic a fait les démarches pour que le Fonds PROMAZ puisse intervenir dans les frais de dépollution

La demande a été acceptée en date du 12-05-2025

C'est PROMAZ qui financera donc les travaux, sur base d'un montant maximum de 200.000€ ttc, mais qui décidera également du planning et de la méthode de dépollution. Les documents avec le détail ont été envoyés par mail avant l'assemblée.

D'après le dernier courrier reçu, l'intervention ne devrait pas avoir lieu lors des 3 prochaines années selon l'indice de priorité.

6. Travaux à réaliser :

6.1. Travaux de mise en conformité des 6 ascenseurs selon les impositions reprises dans les dernières analyses de risques et propositions de modernisation permettant d'améliorer le fonctionnement et de fiabiliser les installations.

Au vu des nombreux pannes, problèmes techniques et mise en conformité à réaliser urgemment, il a été décidé de confier une mission à un bureau externe pour obtenir un dossier à présenter lors de cette assemblée.

6.1.1. Présentation de l'étude réalisée par la société Lift Expertise et des offres obtenues

Monsieur Vanden Bussche de Lift Expertise est présent en séance afin de présenter le dossier qui avait déjà été envoyé par mail avant l'assemblée aux copropriétaires.

L'expert a demandé des offres à Schindler, Kone, Lift-Inc/Fain, Lift-up, BR, ...

D'autres fournisseurs n'ont pas souhaité remettre offre.

La copropriété peut décider de soit se limiter à réaliser les travaux de mise en conformité selon les dernières analyses de risques de 2026 et certains travaux de modernisations indispensables ou peut prévoir une rénovation complète des 6 ascenseurs.

Tous ces travaux seront financés par le Fonds de Réserve (point 9).

Monsieur Vanden Bussche a informé l'assemblée que depuis la réalisation de son dossier, la société Fain (Lift Inc) a absorbé la société Lift Up mais en conservant le prix remis dans le cadre de ce dossier.

Monsieur Vanden Bussche présente également les 3 options possibles :

Lift Expertise

Les options

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	Lift'UP	BR-Electrimek	Fain	OP Lift
Les décorations cabine	30.846,00 €	24.390,60 €	30.528,00 €	26.067,10 €	27.666,00 €
L'éclairages conformes des paliers	14.840,00 €	11.660,00 €	13680,36	12.455,00 €	10.017,00 €
Le remplacement des serrures de déverrouillage	85.966,00 €	28.323,20 €	33.485,40 €	32.754,00 €	27.189,00 €

La durée de l'indisponibilité des appareils

1 semaine / asc

1 semaine / asc

1 semaine / asc

1 semaine / asc

1 semaine / asc

Il recommande dans tous les cas d'installer des nouvelles serrures sur les portes palières si l'assemblée ne choisi pas de réaliser le remplacement des portes palières.

L'option d'habillage cabine pourra être décidé lors de la prochaine assemblée car il est nécessaire d'attendre la réalisation des travaux.



Le résumé des possibilités

La 1^{ère} possibilité : La mise en conformité et levée des remarques de l'audit → Obligation légale

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	Lift'UP	BR-Electrimek	Fain	OP Lift
La garantie	2 à 3 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans
Le total TVAC 6%	121.476,00 €	146.797,28 €	140.900,50 €	160.923,23 €	145.924,90 €
La maintenance sur 5 ans + travaux	179.776,00 €	182.127,08 €	180.523,30 €	198.659,23 €	178.837,90 €
La durée de l'indisponibilité des appareils	1 semaine / asc	1 semaine / asc	1 semaine / asc	1 semaine / asc	1 semaine / asc

La 2^{ème} possibilité : La 1^{ère} possibilité + Les armoires de commandes → Modernisation Electrique

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	Lift'UP	BR-Electrimek	Fain	OP Lift
La garantie	2 à 3 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans
Le total TVAC 6%	224.508,00 €	240.448,28 €	263.165,14 €	255.372,41 €	255.316,90 €
La maintenance sur 5 ans + travaux	282.808,00 €	275.778,08 €	302.787,94 €	293.108,41 €	288.229,90 €
La durée de l'indisponibilité des appareils	3 semaines / asc	2 semaines / asc	2 semaines / asc	2 semaines / asc	2 semaines / asc

La 3^{ème} possibilité : La 2^{ème} possibilité + Les machines de levage → Modernisation Mécanique 1/2

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	Lift'UP	BR-Electrimek	Fain	OP Lift
La garantie	2 à 3 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans
Le total TVAC 6%	316.728,00 €	288.339,08 €	329.945,14 €	303.504,72 €	299.147,90 €
La maintenance sur 5 ans + travaux	375.028,00 €	323.668,88 €	369.567,94 €	341.240,72 €	332.060,90 €
Le type de machine de levage	GEARLESS	GEARLESS	GEARLESS	GEARLESS	GEARLESS
La durée de l'indisponibilité des appareils	5 semaines / asc	3 semaines / asc	3 semaines / asc	3 semaines / asc	3 semaines / asc

La 4^{ème} possibilité : La 3^{ème} possibilité + Les portes palières → Modernisation Mécanique 2/2

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	Lift'UP	BR-Electrimek	Fain	OP Lift
La garantie	2 à 3 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans	2 à 5 ans
Le total TVAC 6%	534.240,00 €	454.239,68 €	493.422,58 €	477.114,83 €	432.230,90 €
La maintenance sur 5 ans + travaux	592.540,00 €	489.569,48 €	533.045,38 €	514.850,83 €	465.143,90 €
La durée de l'indisponibilité des appareils	8 semaines / asc	5 semaines / asc	5 semaines / asc	5 semaines / asc	5 semaines / asc

La 5^{ème} possibilité – Le remplacement complet des ascenseurs

ACP Lausanne - 6 ascenseurs	Schindler	BR-Electrimek
La garantie	2 à 3 ans	2 à 5 ans
Le total TVAC 6% (configuration actuelle)	443.504,00 €	-
Le total TVAC 6% (Mise en duplex des ascenseurs)	541.024,00 €	681.797,07 €
Les redevances sur 5 ans + les travaux	N-C	€ 721.419,87
La durée de l'indisponibilité des appareils	7 semaines / asc	6 semaines / asc

6.1.2. Approbation des travaux de mise en conformité

6.1.2. Approbation des travaux de mise en conformité avec financement par le Fonds de Réserve par la société	A. Schindler	230	1,13%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Lift Up / Fain	19610	96,60%	La majorité a été obtenue
	C. BR-Electrimek	460	2,27%	
	D. OP Lift	0	0,00%	

La société Lift Up (Fain) réalisera donc la mise en conformité pour un montant de 146.797,28€ ttc.

6.1.3. Approbation des travaux de modernisation

Suite au vote précédent, il est indispensable de réaliser les travaux de modernisation avec la même société.

Il est d'abord nécessaire de choisir les travaux à réaliser parmi les 4 possibilités de modernisation :

6.1.3. Approbation des travaux de modernisation par la solution :	A. Armoires de commande -> modernisation électrique	230	1,15%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Armoires de commande -> modernisation électrique + machines	15740	78,43%	La majorité a été obtenue
	C. Armoires de commande -> modernisation électrique + machines + portes	230	1,15%	
	D. Remplacement complet	3870	19,28%	

Le vote permettant de valider les travaux portera donc sur la rénovation des armoires de commandes et des machines de levage pour un montant de 141.541,80 € ttc

L'assemblée souhaite ajouter l'option des serrures sécurisées pour un montant de 28.323,20€ ttc.

Le total est donc de 169.865€ ttc

6.1.3. Approbation des travaux de modernisation par la société Lift Up pour un montant de 169.865 € ttc avec financement par le Fonds de Réserve	Pour	18230	91,89%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	1610	8,11%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19840	-	
	Abstention	1380	-	
	Absent	15160	-	

La société Lift Up (Fain) réalisera donc la rénovation des armoires de commandes, des machines de levage et des serrures pour un montant de 169.865€ ttc en plus du cout de la mise en conformité.

Le cout total du devis de Lift Up (Fain) sera donc de 316.662,28€ ttc, le tout financé par le fonds de Réserve mais avec recalcul des quotités spéciales pour restituer les apports aux lots qui ne participent pas à ces frais (Garages, réserves et Rez).

6.1.4. Approbation du contrat d'entretien de la société choisie

Suite aux votes précédents, un nouveau contrat d'entretien doit être signé avec la société Lift Up (Fain)

Le syndic suggère de ne plus travailler sur base d'un contrat Omnium qui s'avère fort onéreux mais un contrat d'entretien classique vu qu'en plus il y a une garantie sur les travaux réalisés. Ceci est d'ailleurs été confirmé en séance par l'expert.

6.1.4. Approbation du contrat d'entretien avec la société Lift Up	Pour	18920	95,36%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	920	4,64%	
	Voix exprimées	19840	-	
	Abstention	1380	-	
	Absent	15160	-	

L'expert propose de réaliser le suivi des travaux afin de s'assurer qu'ils soient réalisés selon son étude :

Lift Expertise

Le suivi du chantier

(1) La mission simple

La 1ère possibilité : La mise en conformité + les points du relevé technique – 6 ascenseurs		
Forfait HTVA	TVA 21%	Total TVAC
€ 8.400,00	€ 1.764,00	€ 10.164,00
La 2ème possibilité : La 1ère possibilité + les armoires de commande et les rideaux – 6 ascenseurs		
Forfait HTVA	TVA 21%	Total TVAC
€ 9.900,00	€ 2.079,00	€ 11.979,00
La 3ème possibilité : La 2ème possibilité + Les machines de levage – 6 ascenseurs		
Forfait HTVA	TVA 21%	Total TVAC
€ 11.400,00	€ 2.394,00	€ 13.794,00
Le remplacement complet des ascenseurs – 6 ascenseurs		
Forfait HTVA	TVA 21%	Total TVAC
€ 13.200,00	€ 2.772,00	€ 15.972,00

- La vérification de la conformité des documents de commande avant validation par le syndic,
- Le contrôle de la conformité de la facturation,
- L'organisation du planning pour la mise en œuvre des travaux,
- La réalisation de visites de contrôles hebdomadaires en cours de travaux,
- La vérification de la levée complète de toutes les remarques éventuelles,
- La réception définitive des travaux et validation des documents de réception délivrés par le SECT.

Selon la décision au point 6.1.3., c'est un montant de 13.794€ ttc qu'il faut prévoir.

6.1. Mandat à la société Lift Expertise pour réaliser le suivi des travaux	Pour	17160	87,33%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2490	12,67%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19650	-	
	Abstention	1570	-	
	Absent	15160	-	

Le cout du suivi sera aussi pris en charge par le Fonds de Réserve.

6.2. Rénovation des éclairages et mise en conformité électriques des parties communes

6.2.1. Rénovation des éclairages des paliers, avec ou sans détecteurs de mouvement, afin d'être en conformité avec l'obligation d'avoir au minimum un éclairage de 50 lux au sol devant chaque porte d'ascenseur

Le SECT impose d'avoir un éclairage de 50 lux au sol devant les portes des ascenseurs à chaque étage. Il est donc indispensable d'améliorer cet éclairage des paliers.

L'ascensoriste peut installer un spot sur chaque porte pour éclairer le sol à chaque ouverture ou fermeture, mais le budget est assez onéreux et n'a aucune plus-value pour l'ensemble des paliers.

Après discussion avec le conseil de copropriété, il est donc proposé d'utiliser ce budget pour réaliser une rénovation complète des éclairages permettant d'être en conformité avec les impositions du SECT mais également que les occupants bénéficient d'un nouvel éclairage performant et moderne. Un simple relampage obligerait la copropriété à laisser l'éclairage allumé dans les communs jours et nuits, 24H sur 24H.

La société LaDatcha a remis 3 offres pour ces travaux.

Un simple relampage au prix de 2.406,69€ ttc (remplacement des ampoules par un modèle plus puissant sans autre changement), un relampage avec placement de détecteur de mouvement au prix de 13.968,24€ ttc ou une rénovation des éclairages par un modèle plus moderne et équipés de détecteur de mouvement intégré au prix de 17.533,22€ ttc.

Il est d'abord nécessaire de choisir entre les 3 possibilités (majorité absolue) :

6.2.1. Rénovation des éclairages des paliers :	A. Choix 1 : avec détecteurs de mouvement et nouveau luminaire: 17.533,22€ ttc	9690	53,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Choix 2 : avec détecteurs de mouvement et simple relampage: 13.942,83€ ttc	1580	8,80%	La majorité a été obtenue
	C. Choix 3 : sans détecteurs de mouvement et simple relampage: 2.527,69€ ttc	6680	37,21%	

L'assemblée choisi donc l'option 1 : détecteurs de mouvements avec nouveaux luminaires.

Ensuite il faut valider le devis sur base de la décision prise (majorité des 2/3 des voix):

6.2.1. Rénovation des éclairages des paliers, avec détecteurs de mouvement, pour un montant de 17.533,22€ ttc avec la société LaDatcha et financement par le fonds de Réserve	Pour	13285	73,38%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	4820	26,62%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18105	-	
	Abstention	2540	-	
	Absent	19355	-	

6.2.2. Travaux de mise en conformité selon le rapport d'Electro-Test 204/2025/5/22/4 et analyse de risques

Selon le rapport d'Electro-Test du 22-05-2025, l'installation électrique des parties communes n'est pas conforme et doit être mise en conformité afin d'obtenir une attestation de conformité.

La société LaDatcha a remis une offre pour ces travaux pour un montant de 17.708,52€ ttc. Il y a certains postes en quantités présumés qui feront l'objet d'une facturation détaillée en fonction de ce qui est réellement découvert.

Il faudrait donc prévoir un budget de 20.000€ permettant d'inclure les QP et les plans à réaliser pour obtenir la conformité.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.3. Permis d'environnement

Pour rappel le permis d'environnement de classe 2 pour les 2 chaudières au gaz (2x 660 KW) et la cogénération (hors service depuis lors), de classe 1B pour le parking couvert (43 garages), de classe 3 pour les 3 bidons d'huile usagés de 180 litres (3x 60 litres) et du moteur à combustion interne (3x 42,5KW) est échu depuis le 31-03-2024 (validité de 15 ans).

Madame GRAUX de NALTYS srl a été mandaté pour réaliser les démarches permettant d'obtenir un nouveau permis de 15 ans et en modifiant ce qui n'est plus en service.

6.3.1. Etat d'avancement du dossier géré par Madame GRAUX de NALTYS srl

Le dossier est introduit depuis début 2026 et en attente de traitement auprès de la région.

6.3.2. Travaux à réaliser sur base du rapport SIAMU et des autres impositions de Bruxelles Environnement suite aux visites des inspecteurs

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.3.3. Proposition d'acquisition ou de location d'un garage permettant de stocker les conteneurs se trouvant dans les garages afin de régulariser – mandat à octroyer

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.4. Travaux permettant d'améliorer la sécurité incendie (portes RF, extincteurs, ...)

Détecteurs de fumée : demande du CC en date du 24/02/2026

Eclairage de secours : remplacement des appareils suivant le résultat des tests réalisés en décembre 2025 (30 étaient défectueux - suivi assuré par le syndic et le conseil)

Dans le cadre du nouveau permis d'environnement (point 6.3.2.), il y aura des travaux à réaliser pour être en conformité mais également assurer une meilleure sécurité pour les occupants.

Dans le cadre de cette sécurité, il est proposé de réaliser des travaux complémentaires à ce que reprend les impositions du permis.

Le syndic, sur demande du conseil de copropriété, a déjà fait réaliser les travaux de rénovation des éclairages de secours en mars 2026 pour un montant de 6.255,70€ ttc

Il est également proposé d'installer des détecteurs de fumée à chaque palier.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.5. Installation de caméras de surveillance supplémentaires

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.6. Travaux permettant de régulariser l'obligation (date limite au 31-12-2025) d'isolation (calorifugeage d'au moins 10mm d'épaisseur) des conduits et accessoires de chauffage accessibles dans lesquels circule de l'eau à plus de 35°C

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

6.7. Remplacement des vannes à billes par des vannes SANDERS concernant l'avant du bâtiment (à réaliser pendant la période estivale) + ratification du remplacement fait en urgence en 2025 pour l'arrière du bâtiment

Le remplacement des vannes à l'arrière dû être réalisé en urgence courant 2025 suite à des fuites en sous-sol.

Afin de réaliser le même travail à l'avant, la société ASH a réalisé une visite et remis une offre pour un montant de 13.470,52€ ttc.

Ces travaux étant assez importants et à réaliser à brève échéance, il est décidé de procéder au vote

6.7. Remplacement des vannes à billes par des vannes SANDERS concernant l'avant du bâtiment pour un montant de 13.470,52€ ttc par ASH Group avec financement par le Fonds de Réserve + ratification du remplacement fait en urgence en 2025 pour l'arrière du bâtiment	Pour	14090	83,62%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	2760	16,38%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16850	-	
	Abstention	3495	-	
	Absent	19185	-	

Le financement des travaux se fera par le Fonds de Réserve

7. Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

7.1. Remplacement des compteurs d'eau et de chaleur obsolètes en 2028

Les répartiteurs de chauffage et compteurs d'eau sont valables 10 ans (durée de vie de la batterie). Ces appareils ont été installés en 2018 et sont donc encore opérationnels jusque 2028 et devront donc être remplacés fin 2028 lors des relevés.

Le devis sera proposé lors de l'assemblée 2028.

7.2. Installation d'une rampe d'accès pour les poussettes et personnes à mobilités réduites à la fin des travaux

Une étude sera faite, après les travaux de rénovation des terrasses, afin de proposer d'installer une rampe avec une fonctionnalité similaire à ce qui a été installé dans le cadre du chantier.

7.3. Remise en peinture des parties communes

Une proposition sera faite lors d'une prochaine assemblée en fonction des finances et des priorités de la copropriété.

7.4. Rénovation de l'esplanade – réalisation d'une étude

Ce dossier devra être mis à l'étude afin d'avoir une idée budgétaire du coût des travaux permettant de stopper les infiltrations dans les garages. En attendant des mesures conservatoires et selon les besoins sont réalisés par la société HYDROCKX

7.5. Rénovation d'équipements en chaufferie

Suite aux visites des chauffagistes permettant d'obtenir des devis pour un contrat d'entretien, il est constaté que rénovation / amélioration de certains équipements semblent nécessaires.

Des devis seront obtenus après signature du contrat. En cas d'urgence ou de nécessité, des petits travaux seront réalisés en cours d'année. Les travaux importants seront proposés lors de la prochaine assemblée.

8. Approbation du budget du 01-01-2026 au 31-12-2026

Lors de l'AG 2025, un budget de 540.000€ (hors Fonds de réserve et emprunt) avait été approuvé à la majorité, les charges réelles pour la période du 01-01-2025 au 31-12-2025 sont de 517.534,76€ (hors alimentation fonds de réserve et charges d'emprunt).

Le budget de 540.000€ (45.000€ par mois) semble donc surévalué et pourrait diminuer d'autant plus si le coût du gaz diminue selon le nouveau contrat et la meilleure isolation du bâtiment.

Il serait donc envisageable d'appeler un montant de 40.000€ par mois à partir de juin 2026

Le budget de 2026 passerait donc à 505.000€ (5x45.000€+ 7x 40.000€).

8. Approbation du budget du 01-01-2026 au 31-12-2026 et des appels de provision de 40.000€ par mois à partir de juin 2026	Pour	18595	91,99%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1620	8,01%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	20215	-	
	Abstention	430	-	
	Absent	19355	-	

Pour 2027, les provisions mensuelles seraient toujours de 40.000€ par mois (480.000€ de budget provisoire) jusqu'à l'assemblée de 2027 qui confirmera le maintien ou non de ces provisions sur base du budget 2027.

Les propriétaires peuvent continuer à payer le même montant qu'actuellement suite à la décision au point 9 d'appeler un fonds de Réserve de 15.000€ par mois à partir du 01-06-2026.

9. Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement

Au 31-12-2025, le fonds de roulement était de 127.228,74€ et le fonds de réserve de 725.690,64€.

Afin de couvrir tous les travaux votés et ceux à prévoir selon les différentes discussions, une augmentation de l'alimentation à 15.000€ par mois semble indispensable.

9. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve de 15.000 € par mois à partir de juin 2026	Pour	17885	91,69%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1620	8,31%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19505	-	
	Abstention	1140	-	
	Absent	19355	-	

Le syndic réalisera les opérations comptables chaque mois pour scinder la partie alimentant le Fonds de Réserve du budget pour les charges courantes via l'ordre permanent mensuel.

Les propriétaires peuvent donc continuer à payer le même montant chaque mois (voir tableau en annexe).

Afin de financer les travaux au point 5.1. liés au budget supplémentaire de 1.500.000€, il est nécessaire de décider si l'assemblée souhaite échelonner ce montant sur 30 mois et donc la durée estimée de la fin du chantier.

Cette durée est estimée tout comme le budget supplémentaire de 1.500.000€ mais il ne sera pas possible financièrement d'attendre encore 1 an (prochaine AG de 2027) pour valider un échelonnement.

Si l'assemblée décide donc de ne pas échelonner mais de contracter un nouveau crédit au nom de la copropriété dont le montant pourrait être revu en fonction du cout plus précis de ce supplément selon l'état d'avancement dans 1 an, il ne sera pas possible de revenir en arrière, le crédit s'imposera sauf pour les copropriétaires qui voudront payer l'entièreté de leurs quote-part comptant et donc avant la signature du contrat de crédit avec la banque.

Ce paiement peut donc déjà se faire en une fois ou en plusieurs fois, tant que l'argent est sur le compte de l'ACP, avant le délai limite, et avec la communication demandée, selon le tableau en annexe dans lequel vous retrouvez le montant total à payer par propriétaire pour ne pas participer au futur crédit.

9. Approbation du financement des travaux supplémentaires (point 5.1) via	A. Paiement échelonné sur 30 mois à partir de juillet 2026	9050	47,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Crédit bancaire sur 10 ans (ou possibilité de paiement cash pour ne pas y participer)	9985	52,46%	La majorité a été obtenue

La volonté de contracter un nouveau crédit pour le supplément du chantier est donc actée mais il restera à approuver l'entière durée, taux, mandats, assurance Atradius,...) de ce dossier lors de la prochaine assemblée selon les conditions imposées par la banque pour activer ce genre de dossier.

10. Modification de l'échéance des mensualisations des paiements au 10 de chaque mois

Actuellement, les paiements doivent être sur le compte pour le dernier jour du mois mais ceci empêche le syndic de réaliser des rappels corrects en cas d'arriéré de charges.

Idealement, afin que le syndic puisse au moins faire 2 rappels entre l'échéance et la demande du mois suivant, il faudrait que les paiements soient sur le compte de la copropriété pour le 10 de chaque mois.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

11. Décision à prendre, procédure et frais à imputer par rapport aux demandes de remboursements anticipatifs du crédit auprès de la banque KBC

Pour rappel, le crédit est sur les lots et pas sur les propriétaires et donc en cas de vente, l'acquéreur doit supporter le coût du crédit sur base de ces lots y participants.

Un remboursement anticipatif des propriétaires participants au crédit nécessite de réaliser des démarches assez conséquentes et génère des frais pour la copropriété (Frais de dossier KBC, intérêts, Atradius, gestion syndic,...).

Afin qu'il n'y ait pas d'impact pour la copropriété, l'assemblée doit donc se positionner par rapport à ces demandes de remboursement anticipatif et valider le coût privatif à imputer à chaque lot souhaitant rembourser sa quote-part.

Afin d'éviter de devoir réaliser ces démarches fréquemment, il est suggéré d'approuver une date limite pour ces remboursements afin de n'avoir qu'un seul dossier avec la banque et l'assurance.

Le remboursement de la quote-part du capital restant et le paiement des frais et indemnité devront être faits en une fois pour activer le remboursement anticipatif.

La date limite de réception des paiements sera communiquée par le syndic dès confirmation par KBC.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

12. Approbation de la refacturation en privatif des amendes qui seraient imputées à l'ACP dues à des installations électriques privatives non-conformes dans les sous-sols dont notamment en bakélite avec manette dans les sous-sols

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

13. Proposition de modification de la période d'arrêt de chauffe du 15/05 au 30/09 chaque année

Lors de la dernière assemblée, la période validée pour l'arrêt de chauffe est du 01/06 au 15/09 de chaque année.

Suite aux travaux d'isolation du bâtiment, il est proposé d'avancer de 15 jours la mise à l'arrêt du chauffage et de retarder de 15 jours la remise en route en début d'automne.

13. Proposition de modification de la période d'arrêt de chauffe du 15/05 au 30/09 chaque année	Pour	18815	97,61%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	460	2,39%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	19275	-	
	Abstention	1070	-	
	Absent	19185	-	

14. Etat des procédures judiciaires en cours

14.1. Dossiers en cours

Il y a des procédures via ATRADIUS dans le cadre du remboursement du crédit

L'avocat de la copropriété s'occupe de son côté des dossiers pour les recouvrements de charges

14.2. Informations par rapport au dossier ROISSELEUX – KONDONASSAKI

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

14.3. Informations par rapport aux procédures et aux couts pour la copropriété

La procédure suivante est appliquée :

- A partir de 1 000 €, on transmet à l'avocat
- Entre 1 000 € et 5 000 €, on se contente des saisies mobilières et saisies-arrêts sur compte en banque, loyers et revenus professionnels.
- Au-delà de 5 000 €, on entame la procédure de saisie exécution immobilière.

14.4. Mandat à l'avocat pour s'occuper des dossiers contentieux

Nous proposons de continuer à mandater Maître Sébastien VANVREKOM pour s'occuper des éventuelles récupérations de charges ou dossier judiciaire qui devrait être fait jusqu'à la prochaine Assemblée Ordinaire.

14.4. Mandat à Maître Sébastien VANVREKOM	Pour	16255	98,60%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	230	1,40%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	16485	-	
	Abstention	4160	-	
	Absent	19355	-	

15. Evaluation des contrats fournisseurs

15.1. Liste

ATK	Contrôles périodiques ascenseurs
Schindler	Entretien / dépannage Ascenseurs
Proximus	Ligne d'urgence ascenseurs
MD Lift	Monte-charges
JD Cleaning	Nettoyage des communs
TOTAL	Electricité des communs
A confirmer par le syndic en accord avec C.C.	Entretien chaudières
TOTAL	Gaz chaufferie
VIVAQUA	Distribution eau
ISTA	Répartiteurs chauffage et compteurs d'eau
Safe & Sound	Sécurité incendie
Portomatic	Porte de garage
Henrion Jardins	Entretien jardin
Trea	Courtier
Elitis	Assurance incendie immeuble
Hydrojet	Entretien égouts
Monsieur Kestemont	Réviser aux comptes
La Datcha	Electricien
ASH	Plombier / sanitaire / débouchage / recherche

15.2. Contrat de fourniture du gaz – ratification de la décision prise, en accord avec le conseil de copropriété, pour signer des nouveaux contrats aux conditions plus avantageuses

En accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de fixer le prix du gaz pour l'année 2026. Le tarif fixe est donc de 41,685€/MWh (hors transport, taxe,..) alors que le prix de 2025 était de 46,420€/MWh en moyenne sur l'année.

A consommation égale, les frais de gaz seront donc en baisse.

Pour les années 2027, 2028 et 2029, un contrat fixe a été signé avec Luminus avec un prix encore plus bas qu'en 2026 selon le document annexé à la convocation.

L'électricité est en contrat variable auprès de TOTAL car les prix fixes n'étaient pas intéressants au moment de la négociation et le budget annuel beaucoup plus faible que le gaz.

Si nous avions attendu cette AG de fin mars, nous aurions eu des prix majoré suite au conflit en Iran et donc nous demandons à l'assemblée de ratifier la décision prise pour ces nouveaux contrats.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

15.3. Proposition de résiliation du contrat de Rentokil et approbation d'un nouveau contrat

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

15.4. Contrat d'entretien de la chaufferie

Les sociétés SOMACLIM et DERIDDER ont remis une offre pour l'entretien de la chaufferie. Les devis ont été envoyés par mail avant l'assemblée.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

Mais vu que c'est une imposition du P.E. et une obligation légale, le syndic fera le nécessaire pour ce contrat d'entretien.

15.5. Mandat au conseil de copropriété pour négocier les contrats en cours d'année (si nécessaire dans l'intérêt de la copropriété)

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 signifié dans les conditions générales des fournisseurs

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

16. Nominations :

16.1. du conseil de copropriété - membre élu nominativement

16.1. Election de Madame MOLINARI comme membre du Conseil de copropriété	Pour	14395	96,84%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	470	3,16%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	14865	-	
	Abstention	5780	-	
	Absent	19355	-	

16.1. Election de Monsieur EEMAN comme membre du Conseil de copropriété	Pour	14415	92,49%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	1170	7,51%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	15585	-	
	Abstention	5060	-	
	Absent	19355	-	

16.1. Election de Monsieur RANGEL comme membre du Conseil de copropriété	Pour	12890	94,85%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	700	5,15%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	13590	-	
	Abstention	7055	-	
	Absent	19355	-	

16.1. Election de Madame KRUHLOVA comme membre du Conseil de copropriété	Pour	6860	37,41%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	11475	62,59%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	18335	-	
	Abstention	2310	-	
	Absent	19355	-	

16.2. du commissaire aux comptes

16.2. Election de Monsieur KESTEMONT comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2026	Pour	14845	80,97%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3490	19,03%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18335	-	
	Abstention	2310	-	
	Absent	19355	-	

16.3. du syndic IGS (I.P.I. 502.087)

Information par rapport au changement d'équipe de gestion (Christophe DECAUWERS et Alexandra FIROUCHANE) lors de ce 1^{er} semestre 2026 suite au départ de Madame Laura LEQUEUX au 30-06-2026.

16.3. Renouvellement du mandat du syndic IGS (I.P.I. 502.087) jusqu'à la prochaine AGO 2027	Pour	16015	87,35%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2320	12,65%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	18335	-	
	Abstention	2310	-	
	Absent	19355	-	

Le syndic est réélu jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire de 2027

16.4. du comité jardin

Le comité jardin est composé de : Madame Bertrand, Madame Walravens, Monsieur Verschueren, Monsieur Eeman, Monsieur Peremans, Madame Schockaert et Monsieur Leempoels.

Ce vote a été reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

17. Rappel de la décision du point 13 de l'AGO du 16-04-2018

➤ 13 : EXAMEN ET VOTE CONCERNANT L'IMPUTATION EN CHARGES PRIVATIVES DES HONORAIRES COMPLÉMENTAIRES PRÉVUS PAR LE CONTRAT DE SYNDIC LORSQUE LE FAIT GÉNÉRATEUR NE SE PRÉSENTE QUE DU CHEF DE LA VOLONTÉ D'UN DES COPROPRIÉTAIRES

Vote 13 (50%) : Imputation en charges privatives des honoraires complémentaires prévus par le contrat de syndic lorsque le fait générateur ne se présente que du chef de la volonté d'un des copropriétaires.

Pour	Contre	Résultat (50% + 1)
81,12%	18,88%	Approuvé

18. Accord de principe sur la refonte des statuts pour une adaptation aux nouvelles dispositions législatives, ainsi qu'un toilettage indispensable comprenant notamment l'attribution des caves, une autre répartition des frais du garage, ...

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

19. Points demandés par des copropriétaires (art 3.87, § 3) :

19.1. Demande de Mesdames et Messieurs Verschueren – Bertrand et Leempoels – Walravens : Déchets de travaux dans l'aéra H à évacuer (Eternit – amiante ?) – Désignation d'un expert chargé de déterminer les risques au niveau du 8ième étage où la situation a été constatée

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

19.2. Demande de Mesdames et Messieurs Verschueren – Bertrand et Leempoels – Walravens : Respect du règlement d'ordre intérieur et de l'acte de base - Airbnb et équivalent

Comme nous vous l'avons fait savoir des appartements de l'immeuble sont mis en location via des plateformes du genre Airbnb, ce qui est totalement interdit (acte de base, règlement d'ordre intérieur) – Des actions ont-elles été entreprises pour éviter ce genre de nuisance qui nous l'avons constaté dernièrement sont source de problèmes pour l'ensemble des habitants (intervention pompiers, police, ambulances – 23/2/2026).

Les hébergements touristiques (style AirBNB) sont interdits (voir point 20.10).

Les occupants qui constateraient ce genre d'activité peuvent en informer la commune ou le SPF Economie pour faire cesser l'infraction.

19.3. Demande de Mesdames et Messieurs Verschueren – Bertrand et Leempoels – Walravens : Qu'en est-il de la nécessité ou non d'un paratonnerre (il y en avait un avant les travaux de réfection du toit), ce point avait été reporté lors de l'assemblée générale de l'année dernière

Ce point n'a pas pu être abordé et sera reporté à une prochaine assemblée au vu de l'heure tardive (minuit) et des autres points à traiter en priorité.

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

20.1. Contrôle technique et entretien – informations

Un document était annexé à la convocation avec les informations utiles.

20.2. Sinistre assurance – Franchise dégâts des eaux

La franchise légale est de 330€ mais en cas de dégâts des eaux, il y a une franchise majorée de +/- 6.000€.

Les sinistres dégâts des eaux sont donc rarement déclarés car souvent en dessous de la franchise majorée.

20.3. Rapport électricité des communs

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

Le syndic fera la demande à un organisme agréé pour obtenir cette nouvelle attestation conforme dès que les travaux seront réalisés.

20.4. Rapport d'analyse de risque des ascenseurs

Les dernières analyses de risques des ascenseurs ont été faites le 18-02-2026.

Les dernières attestations de régularisation valables datent du 13-09-2006, 15-11-2006 et 26-03-2007 sur base des analyses de risques du 28-11-2003.

Des nouvelles attestations de régularisation devront donc être obtenues, sur base des analyses de 2026, après les travaux de mise en conformité (voir point 6.2.), afin d'être en règle et de pouvoir continuer à utiliser les ascenseurs.

20.5. Rapport d'inventaire amiante, horizontal en sous-sol, entre autres dans les garages

Un rapport d'inventaire amiante sera demandé.

Ce rapport doit être transmis à tous les entrepreneurs qui interviennent au sein de la copropriété.

20.6. Permis d'environnement

Contrôle général des équipements selon P.E. 2015, avec effet immédiat de mises aux normes en cas de défaut de conformité (suivant rapport NALTYS)

Le permis d'environnement de classe 2 pour les 2 chaudières au gaz (2x 660 KW) et la cogénération (hors service depuis lors), de classe 1B pour le parking couvert (43 garages), de classe 3 pour les 3 bidons d'huile usagés de 180 litres (3x 60 litres) et du moteur à combustion interne (3x 42,5KW) est échu depuis le 31-03-2024 (validité de 15 ans).

Certaines actions (contrôle périodique de la chaudière, ...) sont à réaliser pendant cette période. Une vérification sera faite pour s'assurer que la copropriété est bien en règle avec toutes les impositions reprises au permis.

Un nouveau permis est donc en cours de demande pour modifier ce qui n'est plus en service (cogénération et bidons d'huile usagés) et le renouveler pour 15 ans.

20.7. Performance énergétique (PEB) des parties communes

Le syndic se charge des démarches avec un expert afin d'obtenir ce document lorsque ce sera obligatoire. Il est donc proposé d'octroyer un mandat au cas où l'obligation sera d'application d'ici la prochaine assemblée

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

Le montant maximum actuel autorisé, décidé lors de l'assemblée du 28-03-2013, au syndic est de 5.000€ 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)

20.9. 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°)

Article 3.89, § 5, 11°: le seuil actuel est de 125.000€ 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 -> décision AGO du 28-03-2013

20.10. 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

20.11. Rappel de la décision du point 13 de l'AGO du 16-04-2018

Redondant avec le point 17.

20.12. Quinzaine de l'assemblée générale ordinaire

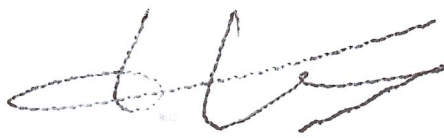
Quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée ordinaire : 2eme quinzaine d'avril

Article 3.87 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu

→ Tout point peut donc être envoyé au syndic durant toute l'année précédant une AG Ordinaire, jusqu'à 3 semaines avant le 16/04

L'ordre du jour n'a pas pu être complètement abordé mais à 00h10 le 29-05-2026, l'assemblée souhaite levée la séance.

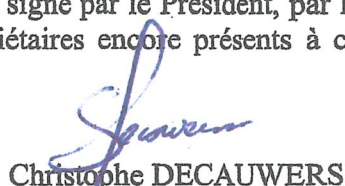
21. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.



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.



Claudine MOEIJENSOON-MOLINARI
Présidente de séance



Christophe DECAUWERS

Syndic IGS / secrétaire de séance

IGS SRL
Av. de Fré, 229
1180 Bruxelles
Tél: 02 385.42.46

Page 29 sur 29