

Bruxelles, le 23 juin 2026

Procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire

Association des Copropriétaires « Résidence Horta »

Adresse de l'immeuble : Rue Vanderperren 31, 1090 Bruxelles (Jette)

Date et heure : lundi 23 juin 2026 à 17h30

Mode de réunion : visioconférence (Microsoft Teams), lien communiqué par courriel séparé

Convocation : adressée le 7 juin 2026 par le syndic Atlas Immo SPRL

1. Liste des présences – Quorum – Président de séance – Secrétaire

Président de séance : Madame

Secrétaire : Atlas Immo SPRL

Le syndic ouvre la séance et établit la liste des présences ci-dessous.

Constatation du quorum : les copropriétaires présents ou représentés par procuration totalisent 5390/10.000 des quotités. L'assemblée est dès lors valablement constituée pour délibérer.

Ordre du jour et décisions

2. Fin de mission d'Atlas Immo au 30.06.2026

L'assemblée prend acte de la fin de la mission du syndic Atlas Immo SPRL (gérant M. J. Elleboudt) avec effet au 30 juin 2026.

Le syndic sortant s'engage à transmettre l'ensemble des documents, archives, pièces comptables et fonds de la copropriété au syndic entrant dans les délais légaux (article 577-8/2 du Code civil).

3. Élection d'un nouveau syndic

L'assemblée décide de confier la mission de syndic, à dater du 1er juillet 2026, à :

Office des Propriétaires (op.be) — Building Management, Rue Vilain XIII 53-55, 1000 Bruxelles, représenté par M. Sacha Appenzeller (Senior Building Manager / Business Development), tél. +32 2 543 65 72, e-mail sappenzeller@op.be. BCE 0841 885 269 - IPI 508 167

Le contrat de syndic et le barème d'honoraires sont approuvés selon les conditions présentées en séance. Mandat est donné au nouveau syndic pour accomplir toutes les démarches de reprise du dossier.

Ce point est accepté à l'unanimité des voix

4. Réélection du conseil de copropriété

L'assemblée procède à la (ré)élection des membres du conseil de copropriété, chargés d'assister le syndic et de veiller à la bonne exécution de sa mission, pour la durée légale. Sont désignés :

Président : Messieurs Potten (père et fils).

Assesseurs : Madame Di Vita, Madame Hoste, Monsieur Kayaert

Commissaire aux comptes : Monsieur Potten Michel.

5. Situation comptable de la copropriété

Le syndic présente la situation comptable arrêtée à la fin de sa mission, les comptes 2024-2025 ont été contrôlés par Mr Potten, l'approbation des comptes généraux sera présentée à la prochaine AG.

6. Situation du dossier Heirbaut – mandat avocat

Point d'information – Dossier Heirbaut

Le syndic informe l'Assemblée générale qu'un dossier contentieux a été engagé à l'encontre de Mme Chantal Heirbaut, copropriétaire de l'appartement situé Mail du Topweg 2 à Jette, à la suite de difficultés rencontrées pour accéder au lot privatif dans le cadre de recherches de fuite et de travaux nécessaires à la préservation de l'immeuble.

Face à l'absence de collaboration permettant l'accès au logement, l'Association des Copropriétaires a été contrainte d'introduire une procédure devant la Justice de Paix de Jette.

Par jugement du 25 février 2026, le juge de paix a fait droit à la demande de l'ACP et a autorisé le syndic, l'entrepreneur mandaté ainsi que leurs préposés à accéder à l'appartement concerné afin de procéder aux investigations et réparations nécessaires. Le jugement prévoit également qu'à défaut d'accès volontaire dans le délai imparti, l'intervention pourra être réalisée avec l'assistance d'un huissier de justice et, si nécessaire, d'un serrurier, aux frais exclusifs de la copropriétaire concernée.

Le jugement a été signifié par huissier le 15 mai 2026 et est exécutoire nonobstant tout recours éventuel. Les frais de procédure ont été mis à charge de Mme Heirbaut.

Par ailleurs, le syndic informe l'Assemblée qu'une procédure de recouvrement judiciaire des créances de la copropriété est également en cours, incluant la désignation d'un notaire dans le cadre des mesures d'exécution entreprises pour sauvegarder les intérêts financiers de l'ACP.

Le syndic poursuivra le suivi de ce dossier avec l'avocat, l'huissier de justice et les différents intervenants concernés et tiendra les copropriétaires informés de toute évolution significative.

7. Mise en conformité des ascenseurs

Le syndic informe l'Assemblée générale que les deux ascenseurs de l'immeuble doivent faire l'objet de travaux de mise en conformité et de modernisation afin de répondre aux exigences de sécurité imposées par la réglementation belge relative aux ascenseurs. Cette obligation résulte notamment des analyses de risques et contrôles périodiques réalisés par les organismes agréés.

Le rapport de contrôle établi par l'organisme agréé ATK a relevé plusieurs non-conformités, notamment l'absence d'attestation de régularisation après modernisation, un éclairage de secours défectueux, un système de communication bidirectionnelle non fonctionnel ainsi qu'un système d'évacuation défaillant. Le rapport précise que l'utilisation des ascenseurs ne pourra se poursuivre qu'après la réalisation des travaux prescrits et l'obtention d'une attestation de régularisation. À défaut de régularisation, une interdiction d'exploitation pourrait être prononcée.

Afin de répondre à ces obligations légales, plusieurs devis ont été sollicités :

- Schindler NV : modernisation des deux ascenseurs par installation de kits « ReStore – MOD Kits » comprenant notamment les équipements de sécurité requis. Montant total : 4.700,00 € HTVA, soit 4.982,00 € TVAC (TVA 6 %).
- BR Electrimex SRL : mise en conformité des deux ascenseurs suivant l'analyse de risques ATK, comprenant notamment l'installation d'un UPS, d'un système de communication GSM 4G, de l'éclairage de secours, des boutons d'arrêt d'urgence, de l'accès sécurisé à la cuvette ainsi que la réception par organisme de contrôle. Montant total : 4.930,00 € HTVA, soit 5.225,80 € TVAC (TVA 6 %).

L'Assemblée générale est invitée à examiner les offres reçues et à se prononcer sur le choix de l'entreprise ainsi que sur l'exécution des travaux de mise en conformité, lesquels constituent une obligation légale destinée à garantir la sécurité des utilisateurs et le maintien en service des ascenseurs.

Décision de l'Assemblée : Ce point est post posé.

8. Nettoyage des communs

Le syndic informe l'Assemblée générale que la nouvelle société chargée de l'entretien des parties communes a fait part de plusieurs difficultés rencontrées depuis sa prise de fonction.

Selon celle-ci, un manque de respect récurrent à l'égard de son personnel a été constaté de la part de certains occupants de l'immeuble. La société souligne également un état de saleté anormalement élevé dans certaines parties communes peu de temps après les passages de nettoyage.

L'entreprise relève notamment la présence régulière de déchets abandonnés dans les couloirs, d'emballages et détritiques déposés en dehors des emplacements prévus, ainsi que des comportements ne favorisant pas le maintien de la propreté générale de l'immeuble.

Le syndic rappelle que le personnel d'entretien doit pouvoir exercer sa mission dans des conditions respectueuses et que le maintien de la propreté des parties communes constitue la responsabilité de l'ensemble des occupants de l'immeuble.

L'Assemblée générale invite dès lors les copropriétaires, locataires et occupants à faire preuve de civisme, à respecter le personnel intervenant dans l'immeuble et à veiller au maintien de la propreté des parties communes afin d'éviter une dégradation du cadre de vie et une augmentation des coûts d'entretien à charge de la copropriété.

9. Travaux à prévoir

La mission d'Atlas Immo SPRL prenant fin au 30 juin 2026, ce point ne fait pas l'objet d'un débat lors de la présente assemblée.

Le recensement des travaux à programmer dans la copropriété et leur priorisation seront examinés et débattus avec le nouveau syndic, Office des Propriétaires, dès sa prise de fonction.

Les copropriétaires vont fournir une liste des points et/ ou travaux à prévoir au nouveau syndic pour faciliter sa reprise.

10. Budget 2026-2027

Le syndic présente le budget prévisionnel des charges ordinaires pour l'exercice 2026-2027.

Provisions ordinaires : le budget est fixé à 26.500,00 € par trimestre, soit 106.000,00 € sur l'année.

il s'ouvre un long débat sur le budget et ce point sera analysé par le conseil de copropriété et le

nouveau syndic, entre temps l'AG décide maintenir le budget actuel à l'unanimité des voix.

11. Lecture et signature du procès-verbal

Le présent procès-verbal est lu en séance. il est approuvé et signé par le président de séance et le secrétaire.

Le syndic adressera copie du présent procès-verbal à l'ensemble des copropriétaires dans les délais légaux. Conformément à la loi, tout copropriétaire peut introduire un recours devant le juge de paix dans un délai de quatre mois à dater de l'assemblée.

Clôture de la séance

L'ordre du jour étant épuisé, le président lève la séance à 19 h 20 et remercie les copropriétaires présents pour la bonne tenue de l'assemblée générale.

Pour le syndic sortant — Atlas Immo SPRL (J. Elleboudt, gérant)

Signature : _____