

## Association des Copropriétaires

Résidence « CHEVERNY »  
Sise 217 Avenue Messidor à 1180 Uccle  
N° d'enregistrement : BCE 0848.404.164



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 26 JANVIER 2026

*Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.*

Le 26 JANVIER 2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « CHEVERNY » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Complexe.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 11/01/2026.

La séance est ouverte à 18H13. Monsieur Romain PEETERS représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 16 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 28 forment 1.584/2.597èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

#### 1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr PARENT.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme secrétariat de séance Mr Peeters.

#### 2. Information à donner au sujet du changement de structure du syndic par la cession d'une partie du portefeuille d'immeubles de « La Gestion d'Immeubles » vers « Trioco », société représentée principalement par Romain Peeters ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

3. Décision à prendre quant à donner décharge au membre du Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic Trioco qui vous est proposé en annexe 1.

Suite au départ de Mr Peeters de La Gestion d'Immeubles S.A., l'Assemblée Générale, après avoir étudié l'offre de gestion de TRIOCO srl (représentée par Samuel Scherrens et Romain Peeters), décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de mandater la société TRIOCO srl en qualité de syndic dont le mandat prendra effet au 01/02/2026.

Il est précisé que le contrat de La Gestion d'Immeubles S.A. se termine de plein droit le 31/01/2026 et qu'aucune indemnité de rupture ne sera comptée pour cette fin de contrat.

Un mandat est donné au Conseil de Copropriété pour la signature du nouveau contrat.

#### 4. Décharges à donner

- 4.1. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic La Gestion d'Immeubles S.A. pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2026.

#### 5. Nominations statutaires et mandats

- 5.1. Décision à prendre quant à ouvrir un appel aux candidatures pour intégrer le Conseil de Copropriété. Mr Quentin Mautray se porte candidat.

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, modifie la composition de son Conseil de Copropriété par l'intégration de :

- Assesseur 1 : Mr MAUTRAY.

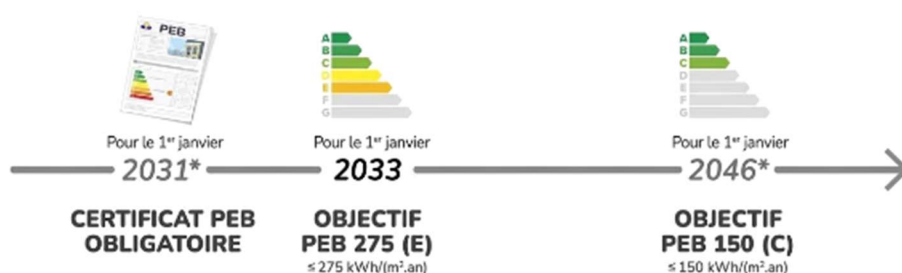
#### 6. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

##### PEB – Audit intégration énergies renouvelables – Panneaux solaires – Partage d'énergies

- 6.1. Information à donner afin d'anticiper les futures obligations PEB. Pour rappel, voici les dernières informations en vigueur :

D'ici 2033, tous les logements devront au moins atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit ne pas consommer plus de 275 kWh/(m<sup>2</sup>.an), ce qui correspond actuellement aux plus mauvaises classes énergétiques F et G. À terme, d'ici une vingtaine d'années, il s'agira d'atteindre un objectif PEB 150, c'est-à-dire qu'aucun logement ne consommera plus de 150 kWh/(m<sup>2</sup>.an). Les logements aujourd'hui en classe énergétique D ou E ne seraient alors plus autorisés.

Pour le secteur tertiaire, l'objectif est que l'ensemble du parc immobilier tertiaire tende vers le niveau zéro émission pour 2050.



\*Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 6.2.** Rappel de l'étude de faisabilités par le bureau d'études Mardaga dans l'optique d'intégrer des énergies renouvelables dans la rénovation du bâtiment.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné l'annexe jointe à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

- 6.3.** Afin de satisfaire aux futures obligations PEB et suite à la rénovation et l'isolation de la toiture, décision à prendre quant à procéder à l'installation de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser la pose de 40 panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble par l'entreprise Depann Toit conformément à son devis 2026-010, pour un montant total ne devant pas excéder 15.286,26€ TVA comprise.

Il est précisé qu'une étude de stabilité sera effectuée avant la pose et que la société Depann Toit s'engage à garantir l'octroi des Certificats Verts au coefficient en vigueur à ce jour, soit 1,953 CV/MWH produit et ce avant le 31/03/2026. A défaut, l'intégralité des montants correspondants aux états d'avancement déjà facturés seront remboursés.

1.477/1.584 quotités pour,  
107/1.584 quotités contre, MAUTRAY (107 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.4.** Décision à prendre quant à accepter la mise en place du partage d'énergie au sein du bâtiment.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place du partage d'énergie avec l'établissement du prix par le Conseil de Copropriété. Les copropriétaires souhaitant adhérer au partage d'énergies sont priés de se signaler auprès du syndic.

- 6.5.** Décision à prendre quant à introduire une demande auprès du service travaux de Sibelga en vue de remplacer les compteurs électriques communs et individuels par des nouveaux compteurs intelligents permettant la mise en place du partage d'énergies au sein de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter.

#### **Rénovation terrasses – Nettoyage toitures inclinées en tuiles**

- 6.6.** Décision à prendre quant à mandater un bureau d'architectes pour étudier la rénovation des terrasses de l'immeuble tel que décidé lors de la dernière Assemblée Générale Ordinaire de 2025. A ce sujet et pour faciliter l'étude du projet global, nous demandons aux copropriétaires de nous faire part de leurs constatations concernant des infiltrations éventuelles provenant des différentes terrasses de l'immeuble. Celles-ci peuvent nous être envoyées par mail sous forme d'inventaire par zones (terrasses côté Parc/terrasses côté Esplanade/terrasses latérales,...)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser un inventaire généralisé de l'état des terrasses. En fonction de l'établissement de ce dernier, des recherches de fuites seront effectuées et un budget de travaux sera présenté lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2026.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 6.7.** Décision à prendre quant à procéder au nettoyage des toitures inclinées en tuiles. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser les travaux.

## 7. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

### 7.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 95.635,56€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.*

8. Mise en place d'un Comité pour le recrutement, en concertation avec le syndic, d'un ou d'une concierge suite au départ prochain à la retraite de votre concierge Teresa.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition et de mandater le Conseil de Copropriété ainsi que Mr MADALIJNS.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21H31.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 26/01/2026.



Romain PEETERS  
Gestionnaire



Laurent LEGROS  
Administrateur