

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 24/06/2025

L'an deux mille vingt-cinq, le 24 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires 1035 GALERIE BASCULE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux mis aimablement à disposition par la société UNAA au +1 sis Chaussée de Waterloo 715 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 6/06/2025.

La séance est ouverte à 18h00. représentant ESSET BELUX., 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 15 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 28 forment 75.175 / 100.000èmes de la copropriété. L'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Le Syndic informe qu'aucune observation relative à l'Assemblée Générale ordinaire du 19 juin 2024 ne lui a été adressée dans le délai légal. Il informe également qu'aucune observation relative aux parties communes émanant de personnes occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel et ne disposant pas de droit de vote à l'Assemblée ne lui a été adressée dans les délais.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

01 Nomination du Président de séance (CC. Art 3.87§5) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
La nomination du président se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance :

02 Désignation du ou des Scrutateur(s) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Scrutateur.
La nomination du Scrutateur se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de ne pas désigner de Scrutateur

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/03/2025 – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée est amenée à se prononcer sur l'approbation des comptes de l'exercice écoulé.
A l'unanimité, l'assemblée approuve les comptes et bilan arrêtés au 31/03/2025 sous réserve de l'envoi des décomptes individuels, de la bonne vérification des comptes et levée des éventuelles remarques.

04 Décharge au Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale ne peut statuer sur la décharge au commissaire sous réserve de la vérification des comptes qui ont été produit tardivement par le syndic du fait du changement récent de l'outil comptable et ce qui ne permettait dès lors pas au vérificateur de produire un rapport dans les temps le jour de l'assemblée.

05 Décharge aux membres du Conseil de copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge aux membres du Conseil de copropriété.

06 Décharge au Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic

07 Nomination du Commissaire aux comptes – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Commissaire aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un commissaire aux comptes professionnel.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme Monsieur : _____ le Commissaires aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au Syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle elle fera rapport.

Le Syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

08 Nomination du Conseil de Copropriété – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres du Conseil de Copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce pour une durée d'un an :

Assesseur 1	Monsie _____
Assesseur 2	Monsieur _____
Assesseur 3	Madame _____
Assesseur 4	Monsieur _____

09 Reconduction du mandat du Syndic – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reconduire le mandat du Syndic ESSET BELUX pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée extraordinaire ou ordinaire.

Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

**10 Accord en cas de besoin pour la mise en place d'un contrôle d'accès permettant les accès vers le niveau +1 -
Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC**

Aux vues de l'évolution des activités, avec des besoins d'accès durant des plages horaires plus larges, certains copropriétaires souhaitent améliorer les possibilités d'accès vers le +1 à l'entrée et la sortie afin de garantir un accès fonctionnel en dehors des plages horaires de la galerie.

A l'unanimité, l'assemblée générale confirme sa volonté d'élargir les horaires d'ouverture de la galerie qui sera dorénavant ouverte de 06h à 22h du lundi au samedi.

A l'unanimité, l'assemblée marque également accord pour que la sortie après 22h00 puisse s'effectuer via les garages et qu'un contrôle d'accès puisse au besoin être installé au niveau des portes vitrées aux niveaux Galerie côté chaussée de Waterloo et +1 menant vers les parkings Qpark. Il est à cet effet recommandé de se rapprocher de Qpark pour convenir d'accès éventuels également via leur parking. L'assemblée confirme à l'unanimité qu'un accès après 22h et le dimanche pourra se faire via la galerie sous réserve de la présence d'un vigil à charge des activités concernées.

Dans tous les cas, l'assemblée valide à l'unanimité l'accès après 22h et le dimanche soit en dehors des heures d'ouverture de la galerie par l'entrée principale niveau galerie coté chaussée de Waterloo lorsque le dispositif prévu dans le cadre du projet +2 sera mis en place.

11 Installations HVAC – Statut des décisions prises lors AGE 20241216 – choix de l'entrepreneur en charge et financement - Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

L'assemblée extraordinaire validait son souhait de procéder à la rénovation de la chaufferie (conformité chaufferie, remplacement des chaudières et travaux annexes, remise en service du système de comptage aux départs du collecteur) pour un budget approximatif de 70.000 € HTVA.

Le syndic confirme qu'un cahier des charges et appel d'offre ont été soumis auprès de divers prestataires (Energys, Iris TBS, ISB, SPIE et Somaclim) par l'intermédiaire du bureau Lucius Engineering. Les offres sont attendues pour fin juin au plus tard de sorte que le syndic ne peut présenter un comparatif en séance. Le syndic suggère la mise en place de mandats particuliers pour trancher sur les offres.

Une première offre a toutefois été reçue le jour de l'assemblée de la part de la société Somaclim pour un montant de 93.000 € HTVA soit au dessus du budget initialement fixé.

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entrepreneur et convenir en concertation avec le syndic l'envoi d'un appel de fonds extraordinaire dans le cas où les offres sont au-dessus du budget initialement fixé.

12 Rénovation des toitures – Report – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reporter ce point à une assemblée ultérieure.

13 Décision quant à la mise en place de panneaux solaires – Report - Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de reporter ce point à une assemblée ultérieure.

14 Citerne / Plan d'assainissement - Information report mise en œuvre – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

Le syndic retranscrit ci-dessous l'extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11/10/2022 :

« Conformément aux réglementations en vigueur dans le cadre du dossier permis d'environnement et de la neutralisation de la citerne, une reconnaissance de sol et une étude détaillée ont été réalisées. Le Syndic informe l'Assemblée du fait qu'une pollution de sol a été constatée au niveau de la citerne à mazout à la suite de ces études.

Un projet technique et de faisabilité d'assainissement a été par la suite élaboré par Recosol. Parmi les options d'assainissement, l'excavation semble la solution la moins onéreuse. Le budget de cette option, si elle peut être mise en œuvre, est estimée par le bureau Recosol à 60.000 € HTVA suivant limitation « worst case scenario » du projet d'assainissement.

Suivant résultat des diverses démarches (RS, EDS et projet d'assainissement), le syndic, en accord avec le conseil de copropriété, a demandé conseil auprès de Maïti _____ du bureau Novalis qui nous remets note sur le sujet.

A ce stade, seule la piste des conditions et/ou limitations d'assainissement peut être explorée (autres techniques moins onéreuses, limitation des risques ou révision des objectifs d'assainissement, mise en œuvre de traitement minime, modalités dans le temps d'exécution).

Il semble toutefois peu probable que ces pistes sur le budget et les démarches d'assainissement aboutissent à l'exception des modalités de temps d'exécution.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour analyser, en collaboration avec le syndic, ces pistes auprès des bureaux Deplasse, Recosol et conseils éventuels.

En l'absence de pistes concrètes envisageables en vue de réduire le risque financier d'un tel assainissement, le syndic introduira le projet d'assainissement auprès de Bruxelles environnement et reprendra ce point à l'ordre du jour lors d'une prochaine assemblée générale ou convoquera au besoin une assemblée extraordinaire. »

Le Syndic informe la présente Assemblée Générale qu'un assainissement reste obligatoire en l'absence de possibilités de minorer l'intervention suite à l'analyse des pistes convenue lors de l'assemblée générale du 17/09/2020. Le syndic rappelle dès lors le rapport d'assainissement réalisé par la société RECOSOL communiqué préalablement aux copropriétaires lors de l'assemblée du 17/09/2020 et repris dans les annexes de la présente assemblée générale. Celui-ci servira de base au projet d'assainissement et assainissement futurs.

Le syndic informe donc les propriétaires avoir confirmé à la société Recosol l'envoi du projet d'assainissement à Bruxelles environnement assorti la demande d'obtention d'un délai complémentaire de mise en œuvre de 5 ans.

Bruxelles environnement a dans un premier temps refusé ce délai complémentaire mais l'a pour finir accepté à l'insistance du syndic par l'intermédiaire de Recosol.

La date ultime de mise en œuvre est dès lors fixée au **05/10/2026**.

Le Syndic rappelle à l'assemblée que l'enveloppe minimale estimée par la firme Recosol pour la réalisation des travaux est de l'ordre de 60.000 € HTVA pour le scénario excavation. Cette enveloppe est communiquée sous réserve d'un appel d'offres à réaliser sur le sujet et certainement à indexer au regard du report endéans les 5 ans.

Ce point sera dès lors repris chaque année à l'ordre du jour de l'assemblée générale jusqu'à réalisation des travaux de manière à rappeler périodiquement la nécessité de mise en œuvre et garder ainsi à l'esprit l'organisation préalable requise en terme de planification et de budget.

L'assemblée valide à l'unanimité le report de ce point jusqu'à mise en œuvre et ne prend pas de décision particulière à ce stade quant à la constitution d'un fonds spécifique après avoir pris connaissance de l'avancement du dossier.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale revalide le report de ce point jusqu'à mise en œuvre et ne prend pas de décision particulière à ce stade quant à la constitution d'un fonds spécifique après avoir pris connaissance de l'avancement du dossier. »

En complément, le syndic rappelle à l'assemblée avoir introduit une demande de subvention auprès de PROMAZ. Ces derniers ont confirmé que le dossier répondait aux critères et était complet. Une convention a dès lors été signée entre la copropriété et Promaz. Le syndic attend la confirmation définitive d'intervention de leur part.

15 Réflexion quant à la dynamisation des zones communes (devanture, passio, etc.)

A la demande de l'un des copropriétaires, l'assemblée est invitée à réflexion sur la dynamisation des zones communes et plus particulièrement concernant la devanture et le passio au +1.

L'assemblée est enthousiaste à la dynamisation de ces zones sous réserve que cela ne perturbe pas les activités respectives.

Le conseil de copropriété reviendra avec un projet afin de soumettre cela au vote lors d'une prochaine assemblée générale.

16 Actualisation des status – ROI (désignation du notaire, mandat, points à intégrer, nouveau ROI) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

Le syndic rappelle à l'assemblée la nécessité et l'obligation de mettre en conformité les statuts de l'immeuble suite aux nouvelles lois intervenues depuis 2010.

En l'absence de modification complémentaires souhaitées par les propriétaires, un acte notarié n'est pas obligatoire.

Cependant, une réflexion s'installe quant aux participations des charges et le projet +2 pourrait également avoir une influence.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite avancer sur le sujet et recevoir offre et projet de la part d'un notaire. Ce projet devra intégrer certaines notions complémentaires dans le ROI.

Dans le cas où le projet +2 est délibéré favorablement lors d'une prochaine assemblée, il sera fait choix du même notaire pour la mise en conformité de l'acte de base, ce dernier devant le cas échéant rédiger également un acte de base modificatif.

17 A la suite de la dissolution de l'ACB, proposition de former un comité évènementiel

17.1 Limite d'intervention du comité et responsabilités – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée décide que le comité évènementiel est mandaté pour définir, piloter et choisir les prestataires, en concertation avec le syndic, pour tout sujet de dynamisation, évènementiel et marketing de la galerie dans un intérêt collectif.

17.2 Désignation des membres du comité – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'assemblée désigne à l'unanimité le conseil de copropriété pour le suivi de ces points.

17.3 Fixation du budget – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'assemblée fixe le budget à 20.000 € HTVA à charge des commerces uniquement.

18 Evaluation des contrats d'entretien et de fournitures régulières (CC Art. 577-8 §4, 14°) – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours.

A l'unanimité, l'Assemblée générale décide de maintenir les contrats en cours.

L'assemblée réitère mandat au conseil de copropriété pour analyser en concertation avec le syndic les contrats de fourniture et maintenance de la galerie en cours d'exercice, les remettre en concurrence et au besoin en changer.

19 Budget Prévisionnel (CC. Art. 577-8§4, 18°) – Sans vote

Le Syndic a communiqué pour information aux copropriétaires en annexe à la convocation un budget annuel estimatif.

Ce budget a été transmis à titre indicatif.

L'Assemblée en prend acte.

20 Dépenses courantes – Fixation des appels de provisions – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale marque son accord pour faire face aux charges courantes de procéder à des appels de provisions suivant un budget annuel arrêté à la somme de 250.000,00 € pour l'exercice 01/04/2025 au 31/03/2026 appelé de la manière suivante :

1er trimestre (avril-mai-juin 2025) :	62.500,00 € (appelé)
2ème trimestre (juillet-août-septembre 2025) :	62.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2025) :	62.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (janvier-février-mars 2026) :	62.500,00 € (non appelé)

La quinzaine d'assemblée générale étant fixée en cours d'exercice suivant, le budget pour l'exercice du 1/04/2026 au 31/03/2027 est établi à partir du budget de l'exercice précédent et arrêté à la somme de 250.000 € et sera appelé suivant les modalités suivantes :

1er trimestre (avril-mai-juin 2026) :	62.500,00 € (non appelé)
2ème trimestre (juillet-août-septembre 2026) :	62.500,00 € (non appelé)
3ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2026) :	62.500,00 € (non appelé)
4ème trimestre (janvier-février-mars 2027) :	62.500,00 € (non appelé)

Ce budget pourra être revu par l'Assemblée Générale statuant sur les comptes de la Copropriété du 1/04/2025 au 31/03/2026 mais servira de base à l'appel de fonds du 1/04/2026 au 31/03/2027.

21 Fixation du fonds de réserve – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir les appels de fonds de réserve pour la période du 1/04/2025 au 31/03/2026 à :

1er trimestre (avril-mai-juin 2025) :	10.000,00 € (appelé)
2ème trimestre (juillet-août-septembre 2025) :	10.000,00 € (non appelé)
3ème trimestre (octobre-novembre-décembre 2025) :	10.000,00 € (non appelé)
4ème trimestre (janvier-février-mars 2026) :	10.000,00 € (non appelé)

Le montant des appels de 10.000,00 € seront appelés par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

22 Fixation de l'avance de trésorerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A l'unanimité, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à 38.045 ,37 €.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h24

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9§2)

Bruxelles, le 24/06/2025

Marc RENARD
Head of Residential PM & Co-
ownership

Jurgen Paermentier
Président(e) de séance