

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/06/2026

L'an deux mille vingt-six, le 30 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires 1035 GALERIE BASCULE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la galerie basse de la galerie de la Bascule sise Chaussée de Waterloo 715 à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 15/06/2025.

La séance est ouverte à 18h30. 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 73.870 / 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 24 juin 2025 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 : *[Signature]*

02 Désignation du ou des Secrétaire(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/des secrétaire(s).
La nomination se fera à main levée.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale demande au syndic d'assurer le secrétariat de la séance.

03 Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturé au 31/03/2026 – 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 31/03/2026 sous réserve de l'envoi des décomptes individuels et levée des éventuelles remarques individuelles pour autant qu'elles soient justifiées.

Malgré l'absence de l'envoi des décomptes individuels sous réserve de la réception des consommations individuelles produites par Techem, le commissaire a pu effectuer la vérification des comptes et n'émet quant à lui pas de réserve sur les comptes généraux arrêtés au 31/03/2026.

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.

Le syndic informe entre-temps avoir reçu un retour de Promaz indiquant que le dossier Bascule ne sera pas réalisé dans les trois ans à venir ce que le syndic a pu soumettre également à Bruxelles environnement. Bruxelles environnement confirme s'axer sur le délai soumis par Promaz et donc élargir l'échéance initialement convenue. Les échanges sur le sujet sont repris dans les annexes de la présente.

11 Litige VDK – Point d'information sur l'état d'avancement – Sans vote

Pour rappel, la copropriété introduisait une procédure à l'encontre de la copropriété VDK concernant les fuites répétitives impactant la galerie en provenance de leur copropriété et l'absence d'actions du syndic VDK pour régler la problématique. Un expert juridique avait été désigné par le juge.

Malgré l'information reçue du syndic VDK de l'absence d'un remplissage automatique qui avait donc écarté la piste d'une fuite au niveau du réseau de chauffage, nous avons pu pour finir constater que la fuite trouvait bien son origine à ce niveau et qu'un remplissage automatique était bien présent. Ce défaut d'information a fait perdre un temps considérable en ce dossier.

Entre-temps, le bureau Vanvrekem, conseil mandaté pour défendre les intérêts de la copropriété Galerie de la Bascule, a obtenu un accord d'indemnisation comme suit :

- Indemnisation à hauteur de 22.000,00 €
- Remboursement des frais d'expertise judiciaire avancés par l'ACP Bascule
- Chaque partie conserve ses dépens

Paraphé DS
M

14.2 Topo mise en place volet séparant la galerie Waterloo – Sans vote

Le volet intérieur séparant les galeries durant les heures de fermetures tel que prévu est en commande et sera installé courant juillet.

14.3 Modification des évacuation EU – façade arrière – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

La société Erelim a dû adapter le réseau d'évacuation des eaux usées de son projet au +2 et a dû pour ce faire prévoir des nouvelles colonnes en façade arrière qui se repiquent au niveau de la fosse dans les parkings. Cette mise en place détériore fortement l'esthétique de la façade et Erelim soumet, en concertation avec le conseil de copropriété, à cet effet un devis pour rénover la façade arrière permettant l'isolation de la façade (crépis sur isolant) et l'encastrement des évacuations.

Le syndic confirme en outre l'état de vétusté de cette façade qui est sujette à de nombreuses problématiques d'infiltrations et avoir soumis précédemment des devis de réfection de l'ensemble des joints ciments. Il est par conséquent vivement recommandé d'envisager la rénovation de cette façade.

Le syndic présente l'offre reçue par l'intermédiaire d'Erelim pour un montant de 35.000 € HTVA dont Erelim propose une prise en charge à 50%, le solde devant être à répartir en fonction de la quotité générale.

A l'unanimité, l'assemblée générale valide son souhait de procéder aux travaux d'isolation et rénovation de la façade arrière (côté parking Qpark) pour un montant de 17.500 € HTVA à financer via le fonds de réserve et le solde de 17.500 € HTVA restant à charge d'Erelim.

15 Issues de secours entre les entités Qpark et ACP Galerie de la Bascule – Demande d'accès et ouverture de baie pour Qpark + sécurisation accès vers ACP - Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

Le syndic informe l'assemblée des échanges avec Qpark concernant leur souhait d'utiliser 24/24 7/7 les voies d'évacuations de la galerie et plus particulièrement dans le cadre de contraintes soumises par les pompiers. A cet effet, ils souhaitent ouvrir des baies menant directement dans l'escalier (côté bureaux) à chaque niveau pour opérer la mise en place de porte RF, vitrée double battant.

De son côté, la copropriété devra le cas échéant sécuriser les accès vers les bureaux, la galerie et ses parkings.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

16 Revue des décisions quant aux travaux de rénovation de l'installation HVAC aux vues de l'évolution des activités, besoins et demande de désolidarisation

Rappel de la décision de l'AG 2025 :

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 d _____ à 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.

Entre-temps, à la suite de l'évolution des activités aux étages, les propriétaires du +1 qui étaient en partie les utilisateurs principaux du réseau de chauffage ont confirmé avoir mis en place des alternatives de sorte qu'ils n'ont plus l'utilité du chauffage commun. A ce stade la quasi-totalité des espaces privatifs a été déconnectée des installations communes de chauffage ce qui a remis en cause les travaux votés lors des assemblées générales précédentes.

La situation est toutefois maitrisée actuellement dans le cadre d'un suivi proche effectué par Jurgen.

Le syndic présente l'offre reçue de la société Curabel pour le remplacement complet du réseau aérien d'un montant de 17.238,29 € HTVA.

Le syndic attire l'attention de la copropriété que ce prix comprend la dépose des conduites en fonte mais pas l'évacuation dont Jurgen proposait de s'en charger via ses prestataires.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

18 Mise en conformité/remplacement des ascenseurs +1/+2 – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

19 Remise en peinture du plafond de la galerie – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

A la demande du conseil, le syndic a demandé offre auprès de la société TSC pour la remise en peinture du plafond de la galerie en blanc.

La société TSC remet offre pour un montant de 27.225,00 € HTVA

Jurgen propose de prendre en charge la remise en peinture en blanc du plafond de la galerie basse afin que cela permette de se faire une idée et d'envisager la mise en peinture du reste du plafonds de la galerie.

A l'unanimité, l'assemblée accepte la proposition de et demande que le point de la mise en peinture du reste de la galerie soit reporté à la prochaine assemblée générale.

20 Proposition souscription mission d'architecte intérieur pour remettre un projet de dynamisation de la galerie – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

A la demande du propriétaire syndic reprend ce point à l'ordre du jour.

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

21 Amélioration signalétique et visibilité des activités de la galerie et des étages – proposition de mise en place d'un Totem – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

A la demande de syndic reprend ce point à l'ordre du jour et a repris les devis reçus par son intermédiaire dans les annexes de l'assemblée générale.

Patcorp présente le projet en séance.

A l'unanimité, l'assemblée valide son souhait de la mise en place d'un totem au niveau de la façade avant sur le mur entre Hall Media et le MCdo pour un montant de 2.800 € HTVA à financer via les charges courantes.

22 Dynamisation et mise en place d'activités temporaire des espaces communs (patio et devanture Chaussée de Waterloo) – proposition de mise en place d'un Totem – Décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1°CC

Rappel décision AG 2025 :

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 patio 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.

Paraphé DS
M

24.2.8 Obligation de sprinklage dans les commerces – décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

24.2.9 Respect des normes applicables aux immeubles accessibles au public – décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

24.2.10 Procédure en recouvrement – décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

24.2.11 Harmonisation des devantures (portes, volet, etc.) des magasins – validation d'un code RAL – décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

24.2.12 Obligation d'adapter la signalétique en cas de changement d'occupant – décision à prendre à la Majorité 2/3 Art 3.88 § 1,1° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

24.2.13 Désolidarisation chauffage – adaptation clé de répartition – décision à prendre à la Majorité 4/5 Art 3.88 § 1,2° CC

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée extraordinaire qui se tiendra courant septembre.

25 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.

25.1 Proposition de mettre en place des défibrillateurs

A la demande de la dernière assemblée générale, le syndic soumet l'offre reçue pour la mise en place d'un défibrillateur, à l'achat ou en leasing :

Proposition à l'achat	1.088,00 €
Proposition en location omnium - 5 ans minimum	46 €/mois
Formation si souhaitée (par groupe de 20)	215,00 €

A l'unanimité, l'assemblée souhaite effectuer la mise en place d'un défibrillateur de manière visible dans le hall et opte pour l'achat et la souscription d'un contrat annuel de contrôle/maintenance.

A l'unanimité, l'assemblée souhaite acheter un défibrillateur dont le conseil a mandat pour définir l'endroit où il sera apposé. Le contrat de base d'entretien sera souscrit.

27 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 1/04/2026 au 31/03/2027 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.

28 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 €.

29 Proposition de refixer une AGE courant septembre 2026 dans le cas ou certains points ci-dessus requièrent encore débats – Décision à prendre à la Majorité Absolue Art 3.87 § 8 CC

La date sera fixée en concertation entre le syndic et le conseil de copropriété.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h45

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

Bruxelles, le 30/06/2026

Signé par :


Head of Residential PM & Co-ownership

DocuSigned by:

31313874FA

Président(e) de séance