

WAEGENAER
SRL G. WAEGENAER
RUE DE LA DÉMOCRATIE , 29
B-1070 ANDERLECHT
TÉL. 02/520.94.06
info@syndicwaegenaer.be
Num. IPI : 500.353

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/05/2026 À 17:30

**0073 - PORTE DE PARIS (0850742260)
AV. DR ZAMENHOF, 2
1070 ANDERLECHT**

Lieu de l'assemblée : Salle Saint-Luc
Chaussée de Mons, 614
1070 Anderlecht

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL G. WAEGENAER, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

52 copropriétaires sur 193 totalisant 3 405,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE ORDINAIRE DU 13/05/26 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES « PORTE DE PARIS » SISE À 1070 ANDERLECHT, AVENUE DOCTEUR ZAMENHOF, 2 - BCE 0850.742.260

2. VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE : VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

Date de la 1ère séance: 14/04/26. Lors de cette première séance, le nombre de Copropriétaires présents ou représentés était insuffisant (45 propriétaires présents ou représentés sur un total de 193 copropriétaires). Aussi, l'assemblée n'était pas valable et a dû être à nouveau convoquée.

La liste des présences est consignée en notre agence et est consultable sur demande.

Pour rappel, la seconde séance peut décider quel que soit le nombre de propriétaires présents et représentés.

A la seconde séance, 47 propriétaires étaient présents ou représentés sur 193 copropriétaires.

3. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT-E DE L'ASSEMBLÉE

Monsieur Vincart

4. DÉSIGNATION DU (DE LA) SECRÉTAIRE

Madame Berghmans

5. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES ET PRESTATAIRES DE SERVICE DE L'ASSOCIATION

Ces contrats représentent plus de 85% de vos charges, de là, l'importance de ce point. Outre l'aspect financier, est mis également en évaluation l'aspect qualitatif.

Prestataires sous contrat:

ANSUL: sécurité incendie

KONHEF: Contrôle légal des ascenseurs

OTIS (contrat omnium) : ascensoriste

HIGH SYSTEMS: parlophonie, contrôle d'accès

WATTMATTERS: gestion de la cogénération

LACHALEURETLEAU: gestion de la chaufferie

Constats: pas de telemonitoring de la chaufferie, plan des vannes manquant, délai de réaction en cas de panne important, pas d'acceptation de responsabilité quand vieux radiateur perce suite à vidange/remplissage. Fin de contrat: 19/06/29

FLOWGROUP (ex Pumptech): pompes en sous-station

ALPHASERVICE: curage du réseau d'égoutage vers les égouts

ONEBESTCLEANING: service gestion des containers & nettoyage des parties communes (sauf les entrées et les ascenseurs) 3972€ TVAC/mois

Mise en concurrence par DSCLEANER, résultat? 2192€ TVAC/mois hors gestion des containers

CONCLUSION: la gestion des containers coûte 1780€/mois, soit 445€/sem, soit 111€/collecte (4 collectes par semaine)

Nettoyage complémentaire, les terrasses communes (salissures pigeons!), 2 x/an

OFFRE DSCLEANER: 726€ TVAC/prestation.

Résultat du vote sur l'offre de DS CLeaner pour le nettoyage des terrasses communes 2x/an: approuvée à l'unanimité par celle-ci.

CARVALHO Lucas: concierge & nettoyage de l'entrée et ascenseurs

Evaluation. Respect de l'horaire? Nombre d'heures par semaine adéquat (15h00) /aux prestations demandées?

ELIS: location de tapis de sol dans l'entrée

BRUXELLES PROPLETE: évacuation containers

PROPOSITION, pour réduire coût de la manipulation des containers:

Accord de principe pour l'idée d'un enclos fermé pour les containers ? VOTE à majorité 4/5ème

En cas d'accord, introduction d'une demande de permis à l'Urbanisme et poursuite du dossier lors de la prochaine assemblée .

Résultat du vote : approuvé à 82,53% (non: 17,47%) détails du vote voir annexe.

RENTOKIL: punaises de lits, cafards, rats, échéance du contrat 10/04/26, renon à signifier 6 mois avant échéance.

Mise en concurrence par NUISICLEAN et ECONUISIBLE. Résultat et vote, voir point "Punaises de lit"

BROECKART: jardin

Information: parterre côté latéral (Taverne) en mauvais état. Plantation et entretien à venir.

PROXIMUS: ligne technique pour ascenseur

ISTA: location et relevé des calorimètres et compteurs d'eau

Information sur les raisons de la reconduction de ce contrat et résultat de l'action de renouvellement des compteurs d'eau et calorimètres.

AG: Assurance Top habitation , incendie

AG: assurance responsabilité civile du Conseil de Copropriété

PARTENA et MENSURA: pour gestion concierge

Prestataires hors contrats: PSD, TOPKIA, HOTTAT, SBELECTRO,VANHOVE, ROUSSEAU, VITRACO, CRD, DE RUYVER, LAAROUSSI, MH DEBOUCHAGE, DMO, NICOLI

Consommations:

VIVAQUA: eau

TOTALENERGIES: gaz (informations sur les tarifs). Pour rappel, l'électricité des communs est "gratuite" grâce à la cogénération.

Informations sur le prix du gaz:

- 4ème trimestre 2025 (100% prix fixe) : 33,07€ /MWh (htva et hors taxes);
- 1er trimestre 2026 (100% prix fixe): 33,56€/MWh (htva et hors taxes);
- année 2027 : 75% à 29,40€/MWh (htva et hors taxes);
- année 2028: 75% à 26€/MWh (htva et hors taxes).

6. FIN DU PLAN DE RÉNOVATION VOTÉ PAR LES DERNIÈRE ASSEMBLÉES: INFORMATIONS GÉNÉRALES

TERRASSES de la façade latérale, côté sud: réalisé & réception provisoire et définitive accordées

TERRASSES de la façade latérale côté nord: réalisé & réception provisoire accordée avec remarques à lever

BALCONS en façade avant: réalisé & réception provisoire accordée

Terrasses en façade arrière & entrée : rénovation si approbation d'une assemblée générale

7. INFORMATIONS DONNÉES PAR M. TROBBIANI, ARCHITECTE DE LA COPROPRIÉTÉ: TERRASSES DE LA FAÇADE LATÉRALE CÔTÉ NORD

- Mention des remarques à lever sur terrasses côté ville (NORD):

Trappes à fixer, eau stagnante appt 32, 66, 70 et 182, fissure mur latéral appt 106 et séparation de terrasse cassée de l'appartement n° 43.

, suivi attendu d'ARB.

- Vote sur l'approbation du décompte final

Incontestablement dû: 29.052,05€ TVAC

Résultat du vote: L'assemblée approuve le montant du décompte final, calculé par l'architecte s'élevant à 29.052,05€ TVAC (hors amende de retard), sous réserve des remarques mentionnées ci-dessus.

oui: 98,88% , non: 1,12% (détails du vote voir annexe)

8. ESTIMATION DU NIVEAU DU FONDS DE RÉSERVE

Fonds de réserve au 31/12/2025: 341.960€

Avis du syndic

Pour 2026:

* Poursuite de la dotation au fds de Réserve (24.390€/mois) pour envisager « gros » travaux

Ne réaliser que l'URGENT et indispensable : c'est à dire

* rénovation terrasses arrière, car infiltrations dans la Taverne

* la sécurisation de la façade arrière,

* l'entretien et réfections localisées de la sous-station avec pompes en service (demande appuyée par des propriétaires des rez, cf infra)

* les travaux d'étanchéité de la cuvette des ascenseurs entre moins un et sous station + remplacement des câbles rouillés (offre Otis), et remise en service des caméras dans les ascenseurs.

* remplacement des décharges d'eau usée: point réclamé par des Propriétaires des rez, cf infra (sauf si l'assemblée favorise les réparations localisées)

* action de remplacement des vieux radiateurs

* veiller à récupérer au maximum les contentieux (arriérés de charges) pour avoir un fonds de Réserve réel, en banque, en non grevé de créances non recouvrées.

ANNEES SUIVANTES: Pour assurer la continuité (phase I, II, III réalisées); pour la conservation du bâtiment et pour l'équité entre les Copropriétaires:

VOTE de principe pour la rénovation des terrasses de la façade arrière (dit phase IV) , avec architecte, cela dès que les finances le permettront?

Résultat du vote: L'assemblée approuve la rénovation des terrasses de la façade arrière (phase IV).

oui: 82,34% , **non:** 17,66% (détails du vote, voir annexe)

VOTE sur la convention de ARQEH ARCHITECTURE SRL, M. Trobbiani.

Résultat du vote: La convention de Arqeh Architecture srl est approuvée par l'assemblée.

oui: 92,88% , **non:** 7,17% (détails du vote, voir annexe)

Tableau des moyens financiers et travaux possibles en 2026 et 2027 remis à toutes les personnes présentes à l'assemblée, également joint au présent procès-verbal.

Résultat du vote sur le scénario n° 1 de ce tableau : l'assemblée approuve les travaux mentionnés dans ce 1er scénario, **hors travaux de rénovation des terrasses en façade arrière.**

oui: 98,67%, **non:** 1,33% (détails du vote, voir annexe).

9. FAÇADE ARRIÈRE: ÉTAT DÉGRADÉ DES BANDEAUX ET CIELS DE TERRASSES. PROPOSITION D'UNE ACTION POUR SÉCURISATION

Voir rapport Voltigo.

Informations expliquant que l'action de purge des parties non adhérentes n'est pas une action (satisfaisante) à coût connu & résultat certain:

Brève analyse du devis de purge et danger

Le devis fait mention du brochage sans en expliquer concrètement la méthode utilisée. Est-ce un à deux encrages chimiques par élément de béton ? D'autre part, le devis proposé présente une limitation importante de la responsabilité de l'entreprise si par inattention l'un des éléments instables était oublié et tomberait ensuite. Il est donc important d'inclure dans les travaux temporaires la pose de filets de protection dans l'attente du chantier de rénovation au-dessus des balcons plus profonds du 1er étage et au-dessus des terrasses du rez-de-chaussée.

Effet du ferrailage à nu

La solution envisagée est provisoire et par conséquent incomplète. Elle vise à sécuriser la situation dans l'attente des moyens financiers. Il est évident que la solution responsable est de réaliser des travaux de conservation complets comme pour les autres façades. Le ferrailage à nu, en milieu urbain sur une façade exposée aux pluies dominantes (Sud-Ouest) va perdre environ 0,05 mm / an de rayon, soit 0,1 mm/an au total. On pourrait dire que ce n'est pas grand-chose, mais ce ferrailage est fin 6 mm. De plus, sa corrosion va affecter les bétons à son périmètre. Et c'est bien là le danger principal. La dégradation se poursuit et provoque des éclats. Le potentiel évolutif d'ici 2028 est faible, mais n'est pas négligeable et nécessite une surveillance.

Information sur le placement de l'échafaudage faisant TOIT, (et si possible, qui pourrait être déjà être la base de l'échafaudage pour les futurs travaux).

Placé par LABRUXELLOISE, début mai 2026, au coût de 4658€ TVAC, et 98€ HTVA/semaine de location. C'est à dire que tant que la façade arrière ne sera pas sécurisée ou rénovée, cela coûtera 118,58€ TVAC/semaine.

10. TRAVAUX DE CONSERVATION DITS URGENTS: RÉNOVATION DE LA TERRASSE ARRIÈRE DE L'ENTRESOL

A la demande du Propriétaire de la Taverne: infiltrations dans son bien venant d'un manque d'étanchéité de la terrasse supérieure de l'entresol.

Offres reçues pour la réfection de l'étanchéité de la terrasse défaillante:

ARB: 16.415€ TVAC HOTTAT: 12.720€ TVAC BUILDER CONCEPT DI: 15.075€ TVAC

Résultat des votes: l'assemblée approuve à 97,03% les travaux conservatoires, financés par le fonds de réserve (non: 2,97%, détails du vote en annexe)

L'assemblée opte pour l'offre de Builder Concept (15.075€ tvac) (oui: 91,08%, détails du vote en annexe).

11. TRAVAUX DE CONSERVATION DITS URGENTS: REMPLACEMENT DE DÉCHARGE D'EAU USÉE.

A savoir, entre le 1er et l'entresol, les décharges font un coude, sont déviées. Dès lors, toute fuite impacte le plafond des lots à l'entresol, au lieu de couler droit vers les caves.

Le syndic a reçu un recommandé daté du 18/3/26 de Madame Bhuvaneswari Venkatesan, rez n° 243, (à ce recommandé était joint les lettres des Propriétaires des lots "Taverne" et "Cabinet Docteur" pour appuyer l'aspect répétitif et systémique) , dont extraits ci-après:

" Par la présente, je mets formellement l'Association des Copropriétaires représentée par le Syndiuc, en demeure de respecter les pints suivants:

1) Engagement écrit (sous 15 jours) et achèvement des travaux de remplacement: je demande une réponse écrite formelle dans les 15 jours suivant la réception de cette lettre, confirmant que le remplacement complet des colonnes et plan de rénovation de mon unité seront inscrits comme points prioritaires à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale d'avril 2026 pour exécution immédiate. L'achèvement complet du remplacement des canalisations devra intervenir au plus tard le 30 juin 2026, me permettant ainsi de récupérer mon bureau pour une mise en location dès le 1er juillet 2026.

2) Remise en état de mon bureau: Tous les dommages privatifs (cuisine, sols et murs) résultant des récentes fuites doivent être réparés professionnellement aux frais exclusifs de la Copropriété. Les locaux doivent être remis en état locatif au plus tard le 30 juin 2026.

3) Indemnisation pour perte de revenus: Je réclame une indemnisation pour la perte de revenus locatifs subie depuis le 1er janvier 2026 jusqu'à la date où le bureau sera à nouveau habitable. Mon locataire a été contraint de résilier son bail spécifiquement en raison de ces fuites non résolues, causant un préjudice financier direct et documenté.

Résultat du vote du point 3: *L'assemblée refuse à la grande majorité des voix d'indemniser la propriétaire pour la perte de revenus locatifs.*

oui: 6,49% , non: 93,51% (détails repris en annexe)

A défaut d'acceptation de travaux globaux, détermination de travaux par étapes: x colonne(s) d'appts ou de studios/an?

A savoir, ce type de travaux, en plus des frais de plomberie nécessitent:

- 1) accès dans les logements, tout non accès cause des frais.
- 2) frais d'ouverture des murs
- 3) frais de fermeture des murs et frais de finition (carrelage, peinture, ..), frais différents de logement à logement, donc coût non chiffrable
- 4) pendant les travaux, interdiction d'évacuer de l'eau.

Alternative au remplacement des décharges - en cas de non approbation de remplacer les décharges: Le syndic engagera à titre conservatoire des modifications des coudes entre le 1er étage et les rez (entre-sol), avec "bacs récolteurs pour éviter dégâts. LIRE CI-APRES:

Après analyse avec le plombier

- Ouverture bas du mur WC studio 7
- Ouverture haut de la gaine technique dans la cuisine du 243 (E-S)
- Placement structure et coulage de ciment (travail pas facile car beaucoup de tuyaux dans le chemin)
- Création d'une pente (sol) pour conduire l'eau vers la décharge cuisine de l'entre-sol 243
- Raccordement de cette eau conduite à la décharge cuisine de l'entre-sol 243
- Pose enduit étanche sur ciment
- Fermeture des ouvertures, la pose de panneaux de finition pour la fermeture provisoire ainsi que l'évacuation des décombres. La durée d'intervention est estimée entre 2 et 3 jours.
- La durée d'intervention est estimée entre 2 et 3 jours.

Le tarif pour cette intervention est estimé à plus ou moins 3.500 € HTVA, sous réserve de travaux supplémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires en cours de chantier.

Résultat des votes:

L'assemblée approuve le placement d'un "bac récolteur et travaux connexes", coût: 3.710€ tvac. oui: 92,14% , non: 7,86% (détails du vote en annexe).

Si le placement du "bac" n'est pas concluant, accord donnée par l'assemblée pour le remplacement de toute la colonne d'appt./studios au-dessus du rez n° 243, avec fermeture standard des ouvertures, estimation des travaux : 33.000€ . oui: 95,81%, non: 4,19% (détails du vote: voir annexe)

12. TRAVAUX DE CONSERVATION DITS URGENTS: CUVETTE DES ASCENSEURS, ÉTANCHÉITÉ ENTRE LE MOINS 1 ET LA SOUS-STATION

Les informations convergent, l'eau vient principalement du sol. On a placé deux pompes mais qui ne s'actionnent que quand le niveau est à 15cm, car si niveau plus bas, les pompes se mettraient trop souvent en route et s'arrêteraient aussi trop souvent= usure, + risque d'aspirer de l'air (casse).

Afin de limiter le + possible la hauteur d'eau minimale (mais jamais nous ne pourrions avoir un sol sec !) , Flowgroup propose une amélioration de l'installation.

FLOWGROUP écrit: "Suite à votre remarque justifiée sur la date d'installation, nous avons remonté cela à nos teamleaders qui nous ont analysé ce dossier. Suite à leur retour professionnel ils s'engagent à déduire sur les 3 premières lignes :

117€ par conduite PE (*2)

106.78 € par clapet anti retour (*2)

74 € sur le té électrossoudable (*2)

60€sur l'installation de la lampe flash d'alarme

• Total : minoration de 655.56 €HT sur l'offre en annexe

A cela, nous incluons d'abord le démontage de la pompe « bloquée » pour analyse et réparation en atelier.

Par la suite, il serait pertinent de procéder à une analyse du sol au point le plus bas du niveau d'eau. Cela nous permettrait de vérifier s'il existe une zone encore plus basse dans la cave.

Le cas échéant, nous pourrions y positionner l'aspiration, ce qui offrirait des conditions plus favorables et permettrait d'abaisser davantage le niveau d'eau.

Résultat du vote : L'assemblée approuve l'offre de Flowgroup: 2374 € TVAC - ristourne 695€ TVAC : 1679€ TVAC,

(Autre source d'eau: certaines chambres de visite dont étanchéité à réparer (travail à remettre à ALFASERVICE, au cas par cas, en tentant de rester dans un niveau de frais +/- dit courant).

Deux propositions pour stopper les infiltrations dans les 3 cuvettes d'ascenseur.

1) MURPROTECT : 14.872€, tvac garantie 10 ans

Par

Latéralement : pose de caniveaux drainant et évacuation par pompe dans un puisard

Au sol : pose d'une membrane étanche

Pompe = frais de fonctionnement

On laisse donc l'eau s'infiltrer dans caniveaux latéraux, on la canalise pour l'évacuer (avec nouveau tuyau d'évacuation à placer, où ?)

2) HYDROCKX : 9.063€ TVAC garantie 3 ans

Ne laisse pas l'eau s'infiltrer

Traite tous les angles (les points faibles) soit tout le contour (angle entre murs horizontaux et verticaux)

Au sol : pas de traitement ou protection, car Hydrockx dit qu'une dalle de béton de 25-30 cm est par nature étanche

A notre demande de chance de succès.

Réponse : Oui

A notre question insistante de chance de succès. Réponse : "Oui, mais si de l'eau devait encore venir, on ferait un petit travail complémentaire d'injection..."

Vote sur les travaux d'étanchéité entre cuvette d'ascenseurs moins 1 et la sous station, avec financement par le Fonds de Réserve?

Travaux approuvés par l'assemblée, voir point 8 du présent PV "scénario n° 1, hors travaux de rénovation des terrasses en façade arrière" (oui: 98,67%, non: 1,33%).

Choix de l'entrepreneur? L'offre d'Hydrockx est approuvée à 69,44% (détails du vote en annexe).

A savoir, également pour motiver la nécessité des travaux proposés ci-dessus, l'eau occasionne des dommages sur les câbles d'ascenseurs. Offre Otis: 8335€ TVAC, que le contrat Omnium ne couvre pas.

Après travaux d'étanchéité, **approbation sur l'offre d'OTIS & financement par le fonds de Réserve?**

Offre d'Otis pour le remplacement des câbles (8335€TVAC) est approuvée. Détails du vote voir point 8 du présent procès-verbal "vote scénario 1 hors travaux de rénovation des terrasses en façade arrière" (oui: 98,67%, non: 1,33%).

13. SITUATION JURIDIQUE DES ASCENSEURS DE LA COPROPRIÉTÉ: INFORMATION

Date attestation de régularisation (conformité): 23/11/22

Prochaine analyse de risques à effectuer avant le 31/12/33

Voir rapport d'inspection préventive sur Mysyndic, résultat: Non approuvé.

Réaction d'OTIS? Voir point suivant.

14. SITUATION TECHNIQUE ET CONTRACTUELLE DES ASCENSEURS

Le contrat actuellement en vigueur a été signé le 29/03/04 pour une période de 10 ans, à partir du 1/1/05. Nous sommes donc au début de la 3ème reconduction tacite.

Avis du syndic: vu l'âge des ascenseurs, il faut garder l'omnium préservant la copropriété de tout frais, comptant sur le fait qu'Otis capitalise, sur notre facture annuelle omnium, les montants nécessaires pour renouveler les installations.

Mais Otis ne le voit pas de cette manière. Pour Otis, notre redevance omnium assure la Copropriété de remplacement des pièces, tant qu'elles sont disponibles, soit le maintien des installations existantes, mais ne permet pas du renouvellement.

OTIS écrit:

"Je vous informe que la machine de l'ascenseur impair droite et pair milieu perdent de l'huile.

Nous avons déjà fait une étanchéité et remplacé les roulements en juin 2023.

L'usure est bien présente et des vibrations se font ressentir.

Une réparation ne porterait pas ses fruits.

Il faut prévoir le remplacement des machines".

C'est pourquoi, Otis nous approche avec l'offre de modernisation au coût de 100.800E TVAC

A savoir, les moteurs datent de l'origine (plus de 65 ans!).

Pour tenter de comprendre la position d'OTIS; la Copropriété payant 6082 E TVAC par ascenseur pour bénéficier de la couverture service Entretien & Omnium, si on considère qu'un contrat d'entretien par ascenseur coûterait +/- 3180E TVAC, il ne resterait pour OTIS "que" la somme de 2902 E TVAC pour assurer la partie omnium. C'est très peu (connaissant les coûts de réparation dans d'autres Copropriétés où il n'y a pas d'omnium)

Suite à négociation avec OTIS: Présentation d'une nouvelle proposition d'OTIS : remplacement des 3 machines (100.800E TVAC).
financement: un acompte de 40% à la commande. Le travail et paiement du solde seront repartis sur deux ans avec état d'avancement.

Cette proposition est en effet, plus de l'ordre du financement, qu'une ristourne de coût. Cette proposition pourrait être satisfaisante si:

- OTIS devait réaliser le travail de suite (pour avoir rapport périodique en ordre et éviter pannes)
- délai de 2 ans pour payer.

A défaut de délai de paiement obtenu, **Vote: Approbation sur le remplacement des 3 machines/moteurs, par financement du fonds de Réserve?**

Résultat du vote: Approuvé car travaux inclus dans le tableau "scénario 1 hors travaux rénovation façade arrière", repris au point 8 du présent procès-verbal.

Présentation d'une autre offre d'OTIS en raison de renouvellement et non de maintien de l'existant:

OTIS écrit: "Il s'agit de l'installation d'un nouveau module de communication bidirectionnelle et télésurveillance. Ceci remplace l'ancien modèle REM5, obsolète et d'ailleurs HS".

Approbation sur l'offre module communication: 3800€ TVAC? Vote

Résultat du vote: Approuvée car offre incluse dans le tableau "scénario 1 hors travaux rénovation façade arrière", repris au point 8 du présent procès-verbal.

15. ASSURANCE: RAPPELS

Tous les logements doivent être munis de détecteurs de fumée. Merci à tous les Propriétaires de vérifier le bon fonctionnement des détecteurs. Les piles doivent être changées après une ou plusieurs années selon le modèle.

L'assurance de la Copropriété couvre les dégâts des eaux à partir d'une franchise de 1770 E (+/-)

Respectez ce qui suit pour ne pas risquer de devoir payer cette franchise:

*** Tout Propriétaire occupant doit avoir une RC Familiale avec extension logement.**

*** Chaque Propriétaire louant son bien doit s'assurer, chaque année, du paiement de la prime RC locative Incendie par son locataire.**

L'assurance de la Copropriété ne couvre pas les dégâts des eaux dont la cause est à trouver sur l'installation chauffage (tuyaux, radiateurs)

Constat: fuites régulières sur les vieux radiateurs, avec dégâts conséquents. Cela introduit le point suivant.

16. REMPLACEMENT DES VIEUX RADIATEURS (D'ORIGINE)

L'assurance de la Copropriété ne couvre pas les dégâts des eaux dont la cause est à trouver sur l'installation chauffage (tuyaux, radiateurs)

Cela signifie que si votre installation chauffage provoque un dégât chez vous et aux étages inférieurs, **TOUS LES FRAIS VOUS SERONT RECLAMES! POUR VOUS EVITER CELA, si vous avez un ancien radiateur, n'hésitez pas à le changer s.v.p.**

Offre à venir du chauffagiste pour travaux privatifs de chauffage.

17. OBLIGATION POUR TOUT LOGEMENT D'AVOIR UN CERTIFICAT DE PERFORMANCE ENERGÉTIQUE DU BÂTIMENT (P.E.B.). PRÉSENTATION D'UNE OPPORTUNITÉ.

Inscrivez-vous dans les 2 semaines après cette communication afin d'obtenir un tarif préférentiel.

Le 4 juillet 2025, le Gouvernement bruxellois a validé une réforme majeure sur les certificats PEB. Votre copropriété est impactée à plusieurs niveaux :

1. Obligation de certificat PEB pour chaque appartement

→ **Courant 2026**, chaque bien devra disposer d'un certificat PEB valide. L'ACP a jusqu'au 31 décembre 2030 pour être conforme.

2. Révision du mode de calcul PEB et impact sur la cogénération

→ Jusqu'ici, un appartement relié à une cogénération obtenait souvent un très bon PEB. En 2027, la réforme annulera complètement l'effet positif de la cogénération (ou le réduira de près de 30% si la cogénération alimente une pompe à chaleur) : de nombreux appartements perdront une ou plusieurs lettres.

3. **A partir de 2026, l'ACP devra nommer un unique Expert PEB** pour faire tous les certificats PEB manquants au sein de la copropriété.

Quand entrera en vigueur cette réforme ?

La réforme, concernant la nouvelle règle de calcul et l'obligation d'avoir un certificat PEB rentrera en vigueur, dès que **le nouveau logiciel de certification PEB sera prêt**.

Ceci est prévu début 2027 (Bruxelles Environnement n'a pas encore communiqué de date exacte). **Vous avez donc le temps de faire les nouveaux certificats PEB avant l'entrée en vigueur de la réforme vers fin 2026.**

Nous pensons qu'il est dans votre intérêt d'anticiper la nouvelle règle en faisant votre certificat PEB afin de :

- Figer votre score PEB actuel meilleur grâce à la cogénération jusqu'en 2035 (le certificat a une validité de 10 ans).
- Concrétiser la plus-value immobilière générée par vos rénovations énergétiques.
- Éviter les amendes prévues dès 2033 pour les mauvais PEB.
- Être conforme à l'obligation d'avoir un certificat PEB valable qui rentre en vigueur en 2026 (à réaliser au plus tard pour 31 décembre 2030). **Qui devrait commander un certificat PEB au sein de l'immeuble ?**

Pour qui?

Toute personne ne possédant pas un certificat PEB reprenant la cogénération devrait commander un certificat pour avoir le meilleur score possible.

Votre Syndic organise une campagne de certification PEB groupée.

Pour faciliter vos démarches, nous avons négocié avec un prestataire de qualité la possibilité de faire une certification groupée.

Pour participer à la commande groupée, veuillez introduire votre demande via téléphone [+32 2 586 41 38](tel:+3225864138).

Quand aurais-je mon certificat PEB ?

Vous aurez votre certificat PEB avant l'entrée en vigueur de la nouvelle règle de calcul.

Inscrivez-vous dans les 2 semaines après cette communication afin d'obtenir un tarif préférentiel.

Ensuite, EasyReno vous communiquera les dates de visite possibles. Les participants à la commande devront en choisir une parmi celles proposées.

Le tarif pour la certification PEB groupée de votre copropriété est de 140€ TTC par logement.

Ce tarif est valable sous réserve que les appartements soient visités lors de la date de visite groupée.

Quand auront lieu les visites ?

Les visites se feront dans le mois après la clôture de l'inscription. 3 dates vous seront proposées, vous devrez choisir l'une d'entre elles.

Quand aurais-je mon certificat PEB ?

Une fois les visites réalisées, nous vous enverrons les certificats PEB DRAFT pour validation, dès que possible.

Il se peut que la délivrance du certificat Officiel puisse être fait que d'ici quelques semaines.

Facturation directe aux copropriétaires Chaque copropriétaire est facturé directement pour son certificat.

Bien entendu, chaque copropriétaire reste libre de participer ou non à la campagne.

18. PUNAISES DE LIT

Copropriété mise au Tribunal par une Copropriétaire, cette dernière s'est désistée en cours de procédure.

Rappels:

- Passage de Rentokil tous les jeudis dans les logements ayant fait préalablement la demande auprès du syndic ou concierge
- 250€ d'indemnité en cas de non collaboration de l'occupant ou si absence de demande de traitement alors que le logement a des punaises de lit
- 100€/passage hebdomadaire (après 3 mois de traitements) à charge de l'occupant
- Evacuation des meubles infestés à charge de l'occupant

Comparaison entre les contrats Rentokil, Econuisible et Nuisiclean.

VOTE: Mandat donné au Conseil de Copropriété pour renon contrat Rentokil et souscription nouveau contrat

Résultat du vote: L'assemblée donne mandat à l'unanimité au conseil de copropriété (détails du vote, voir en annexe).

Autres angles d'attaque: par des moyens physiques.

Par exemple:

- 1) Fermez (siliconner) tout trou, fissure ou accès à gaine technique - gardez la ventilation
- 2) Pour tout lit ou canapé qui n'ont pas de pieds, qui sont donc posés à plein le sol;il faut les rehausser du sol par des pieds réhausseurs, mis dans des pots avec terre de sommière, terre de sommière disponible chez le syndic au prix comptant, ne pas hésiter à vernir chercher.
- 3) Ne plus acheter des lits ou canapés sans pied
- 4) Ecartez lit et canapé du mur
- 5) En cas d'achat de sommier de lit, achetez un sommier en métal (et non en bois),
- 6) Favorisez le mobilier en métal / au bois.
- 7) Ne pas placer de plancher bois (aussi pour minimiser les gros désagréments et frais en cas de dégât des eaux.

Obstacle physique = résultat certain et durable & moins coûteux à moyen terme CONTRAIREMENT à traitement de désinsectisation = effet provisoire, désagrément du traitement et coût important.

19. INFORMATIONS SUR LES RÉALISATIONS ET LES ENCOURS DE RÉALISATION

Suite aux décisions de la dernière assemblée générale:

- 1) Remplacement des calorimètres et compteurs d'eau
- 2) Rénovation des portes palières privatives dégradées

A savoir, d'après nos relevés, les portes des logements des biens suivants: 7, 37, 47, 127, 137 (la propriétaire du 137 informe ne pas avoir reçu la demande du syndic) sont fortement dégradées, doivent être remplacées. Les Propriétaires concernés refusent l'offre d'Artdecors:chambranles + porte coupe-feu, serrure 3 points, moulures et peinture: 1550€ HTVA. Ces Propriétaires sont dans l'obligation de remettre leur porte en état.

Proposition: Indemnité de 5 Euros /jours à partir de la décision de la présente assemblée jusqu'à rénovation réceptionnée. VOTE

Résultat du vote: L'assemblée approuve l'indemnité proposée (oui: 97,23% , non: 2,77% , détails du vote, voir annexe)

- 3) Fermeture de la cage d'escaliers vers 21ème étage, contre squattage et le vandalisme

Réalisation par ARTDECORS: 3716€ TVAC, après comparaison de devis

Décision en bon père de famille par le Conseil de Copropriété & Syndic, réalisations à venir:

Entretien et plantation du parterre côté Taverne

Pose d'un panneau "Interdiction de stationner" sur la grande grille, pour accès des services d'urgence

20. DOTATION AU FONDS DE RÉSERVE PAR TRIMESTRE?

Maintien de la dotation de 24.390 €/mois , soit en moyenne 97,56€ /mois/logement?

Ou autre dotation?

Résultat du vote: *L'assemblée approuve à l'unanimité la reconduction de la dotation de 24.390€/mois.*

21. PRÉSENTATION DU BUDGET 2025-2026. APPROBATION DU BUDGET ET DES PROVISIONS MENSUELLES CORRESPONDANTES, À VERSER SPONTANÉMENT PAR ORDRE PERMANENT

Dépenses 2025: 469.740€ (sans compter les frais privatifs 16.854€ et le Fonds de Réserve:292.680€)

Total de vos provisions courantes: 473.600€

Conclusion: le budget courant est respecté.

*Proposition: **Maintien de vos provisions courantes. Vote***

Résultat du vote: *L'assemblée approuve à l'unanimité le maintien du budget annuel de 473.600€, et donc maintien de vos mensualités actuelles.*

P.S. : A savoir toutefois;

* l'eau augmente de 12,5% en 2026, Si même niveau de consommation en 2026/2025, l'augmentation serait de 57.936€ x 0,125 = 7242 €. Propriétaires bailleurs, merci d'en informer vos locataires.

* Avec cette situation géopolitique :-(, tout augmente.

De ce qui précède, maintenir le budget est un challenge, on s'y emploie au mieux.

22. DÉCHARGE ET ÉLECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (MONSIEUR INGELS)

Résultat du vote pour la décharge au Commissaire aux comptes: *L'assemblée donne décharge à Mr Ingels. Oui: 98,74% Non: 1,26% (détails du vote, voir annexe).*

Résultat du vote pour l'élection du Commissaire aux comptes: *L'assemblée reconduit, à l'unanimité, Mr Ingels dans sa fonction de Commissaire aux comptes.*

23. DÉCHARGES AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET ÉLECTION DE CEUX-CI (MME BERGHMANS, MONSIEUR VINCART, MONSIEUR VAN DER VEKEN)

Résultat du vote pour la décharge aux membres du conseil de copropriété: *L'assemblée donne décharge aux membres du conseil de copropriété. Oui: 98,71% Non: 1,29% (détails du vote, voir annexe)*

Résultat du vote pour l'élection des membres du conseil de copropriété: *Madame Berghmans, Monsieur Van der Veken et Monsieur Vincart sont tous les 3 réélus par l'assemblée. Oui: 98,74% Non: 1,26% (détails du vote, voir annexe)*

24. DÉCHARGE AU SYNDIC

Résultat du vote pour la décharge au syndic: *L'assemblée donne décharge au syndic, G. Waegenaer srl. Oui: 91,15% Non: 8,85% (résultat du vote, voir annexe).*

25. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR, RAPPELS

PROPOSITIONS soumises aux votes:

1) VOTE: Jusqu'à 150€ d'indemnité à charge de tout occupant qui déposerait des encombrants dans l'immeuble ou sur ses abords et en cas de mauvais tri flagrant.

Résultat du vote: résolution approuvée à l'unanimité.

Rappel: Bxl Propreté évacue gratuitement, téléphonez au 0800.981.81 & présence d'un containerparc à l'av dct Zamenhof 1x/mois. Merci.

2) Interdiction de Airbnb.

VOTE: Après information du syndic au Propriétaire qui met en location Airbnb, en cas de maintien de ce système de location, imputation de 500€ par semaine à charge du Propriétaire irrégulier, récupérable par toute voie de droit.

Résultat du vote: résolution approuvée par l'assemblée (vote à mains levées : non: Dubois, Poelemans)

3) *Règles d'occupation selon le code bruxellois du logement: 18 m² pour une personne, & 10 m² par personne additionnelle, soit 2 occupants maximum par studio et maximum 3 occupants par appartement. Merci à tout bailleur de respecter cela et de résilier tout contrat qui ne respecterait pas cette règle.

En cas de constatation d'occupation irrégulière d'un bien, approbation pour que le syndic demande au Propriétaire copie du bail, pour contrôler que le renon soit donné au plus vite, à charge et au frais du Propriétaire concerné, en cas de non collaboration, une suite judiciaire sera donnée.

RAPPELS

*** Local vélo: loyer annuel par vélo: 30€**, obligation d'envoyer une photo au syndic qui permet l'identification visuelle du vélo sous peine de son évacuation. En cas d'évacuation d'un vélo non-identifié, la Copropriété ne sera pas tenue pour responsable.

*** Pour tout nouvel occupant et déménagement:** s'adresser au syndic au moins 48h à l'avance , pour régler la somme du monte-charge (50E pour un studio - 80E pour un appartement, donner son n° de gsm pour parlophonie, vérifier la souscription de l'assurance, prendre connaissance du règlement d'ordre intérieur - Attention, les déménagements sont interdits les samedis après-midi, dimanches et jours fériés. Interdiction de travaux bruyants de 18h00 à 8h00 en semaine, les samedis après-midi, dimanches et jours fériés.

*** Sonnettes palières:** il faut garder votre ancien parlophone sous peine de couper l'alimentation des sonnettes aux étages

*** Pigeons:** nettoyez régulièrement votre terrasse, pour l'hygiène mais aussi pour préserver les terrasses, car déjections sont +/- acides.

26. CHANGEMENT DE DESTINATION DU REZ LA TAVERNE

VOTE à majorité 4/5ème

Proposition d'éventuelles nouvelles destinations:

- Logement
- Professions libérales : avocat, notaire, comptable
- Cabinet médical
- Pharmacie
- Salon de coiffure

Résultat du vote : Toutes les propositions mentionnées ci-dessus sont approuvées à l'unanimité.

Refusés par l'assemblée: commerces de proximité (par exemple : supérette, night shop, débit de boisson, librairie...)

Obligation de donner accès aux vannes communes (ouverture colonne chauffage salle de bain)

Rappel de l'interdiction de jouir de la terrasse commune, en la "privatisant" par disposition de tables et chaises.

27. ATTENTION POINT NON REPRIS DANS LA 1ÈRE CONVOCATION: PLACEMENT DE PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES SUR LA TOITURE DE L'ÉTAGE TECHNIQUE

Watt Matters (société tiers-investisseuse) a remis offre pour le placement de 69 panneaux photovoltaïques sur la toiture de l'étage technique (21ème étage).

L'offre de Watt Matters se présente sous forme d'un contrat de 20 ans, et prend à sa charge l'entièreté des frais de fourniture (panneaux et onduleur...), de placement, d'entretien, de maintenance garantie totale, et de la création et gestion d'une communauté de partage d'énergie.

En contre-partie, les certificats verts et le coût de l'injection électrique seront au bénéfice de Watt Matters.

Bénéfices de la copropriété:

- coût de la consommation de l'électricité des communs gratuit (actuellement, la cogénération permet la gratuité de cette consommation pendant encore 5 ans; la présente proposition de contrat permettrait la gratuité pour les 15 années supplémentaires après la fin de la cogénération).
- amélioration du PEB;
- création d'une communauté de partage d'énergie, permettant aux résidents désireux d'y adhérer, de bénéficier d'un tarif social sur une partie de leur consommation électrique.

Résultat du vote: L'assemblée approuve l'offre de WattMatters. Oui: 67,93€ non: 32,07% (détails du vote, voir annexe).

28. DIVERS

Sans objet.

Veillez recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Syndic & Conseil de Copropriété



Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 22:15.

PORTE DE PARIS, assemblée 2026, support pour décisions

FONDS DE RESERVE: moyens financiers au rythme actuel d'épargne: 24390E/mois ou par exemple 88E/mois par studio, 130E/mois/appt

Au 31/12/25 341960

Dotation 2026 292680

Total au 31/12/26

TYPE de DEPENSES

1) 634640		SCENARIO 1	SCENARIO 2	COMMENT REALISER, RENOVER + VITE?
		Réalisations 2026	Réalisation 2027 si scénario 1 réalisé, hors façade arrière Estimation réserve: *-114740+475000+292680*	
Solde dû sur travaux:			652940	
5% terrasses côté ville, récept° définitive		24327	réalisé/payé en 2026	
Balcons façade avant; décompte architecte		29052	réalisé/payé en 2026	
5% balcons façade avant; réception déf.		4980	réalisé/payé en 2026	
			réalisé/payé en 2026	
Ascenseurs, moteurs		100800	réalisé/payé en 2026	
Ascenseurs, câbles		8335	réalisé/payé en 2026	
Ascenseurs, GSM		3800		
Asc., étanchéité cuvettes		10000	réalisé/payé en 2026	
Sous station, amélioration pompes		2516	réalisé/payé en 2026	
Asc. caméras		5000	réalisé/payé en 2026	
Terrasse au dessus Taverne		15000	réalisé/payé en 2026	
Rénovation terrasses façade arrière		475000	490000	
Honoraires architecte façade arrière		20570	non réalisé, mais provisionné 2026	
Charges en cours de récupération sur budget courant & fds de réserve 473,600E + 292,680E = 766,280E		50000	50000	
SOUS -TOTAUX 2) 749380			540000	
Etat RESERVE selon réalisations décidées 1) - 2)		-114740	112940	
CONCLUSION:	PAS POSSIBLE	POSSIBLE		

Document non comptable, estimation

TRAVAUX COMPLEMENTAIRES OU OPTIONS VOIR VERSO

POUR AUTRES TRAVAUX.
PAR EXEMPLES, réaliser les OPTIONS: décharges eaux usées, entrée, ...
1) 1ère possibilité: augmenter votre dotation mensuelle à la Réserve?
2) Souscrire à un emprunt
EXEMPLE
Taux actuel FINTRO (meilleur taux trouvé):
Sur durée 10 ans
Capital emprunté: 230.000E
mensualité: 2585E (intérêts 853E, capital: 1735E)
Rappel: emprunter de l'argent coûte de l'argent
& il faut souscrire une Assurance Atradius
soit 3% du capital emprunté

**Annexe au procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 13/05/2026 :
Résultats des votes**

5. Accord de principe pour l'idée d'un enclos fermé pour les containers ? En cas d'accord, introduction d'une demande de permis à l'Urbanisme et poursuite du dossier lors de la prochaine assemblée	Pour	253200	82,53%	Majorité des 4/5 (80%)
	Contre	53600	17,47%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	306800	-	
	Abstention	12500	-	
	Absent	680300	-	
CONTRE	Dhr Guy Luyckx, Dhr Paul Van Beek, Georges Vassart, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mme Daniela Tudor, Mr Mohammed El Mhassani, Mr Patrice Forton, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Yvan-Gray Rakotomalala			
ABSTENTION	Dhr Verdoodt-Keppens			

7. Chantier terrasses de la façade latérale côté nord: approbation du décompte final calculé par l'architecte, Mr Trobbiani: Incontestablement dû: 29.052,05 Eur TVAC	Pour	317200	98,88%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3600	1,12%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	320800	-	
	Abstention	19700	-	
	Absent	659100	-	
CONTRE	Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION	Dhr Theodorus Wester, Mr Giuseppe Grasso			

8. Vote de principe pour la rénovation des terrasses de la façade arrière (dit phase IV)?	Pour	250400	82,34%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	53700	17,66%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	304100	-	
	Abstention	22000	-	
	Absent	673500	-	
CONTRE	Georges Vassart, Mediator SPRL, Mevrouw Venkatesan-Bhuvaneswari, Mme Daniela Tudor, Mme Safia El Mouatassim, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mr Jean Dubois, Mr Mohammed El Mhassani, Mr-Mme Poelemans-Lancaster			
ABSTENTION	Mr et Mme Ozgür et Isabelle DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz)			

8. Rénovation des terrasses de la façade arrière : mission à donner à ARQEH ARCHITECTURE SRL, M. Trobbiani.	Pour	297800	92,83%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	23000	7,17%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	320800	-	
	Abstention	5300	-	
	Absent	673500	-	
CONTRE	Mediator SPRL, Mevrouw Venkatesan-Bhuvaneswari, Mme Daniela Tudor, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION	Madame Marie - Dominique Zoao			

8. Approbation du scénario 1 sans la façade arrière (voir tableau remis en assemblée et joint au procès-verbal)	Pour	280900	98,67%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	3800	1,33%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	

	Absent	714900	-	
CONTRE	Mr Jean Dubois			
ABSTENTION	-			

10. Travaux de conservation dits urgents: rénovation de la terrasse arrière de l'entresol en raison d'infiltration dans la taverne. Coût: à financer par le fonds de réserve.	Pour	290300	97,03%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	8900	2,97%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	299200	-	
	Abstention	26900	-	
	Absent	673500	-	
CONTRE	Mme Daniela Tudor, Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION	Georges Vassart, Mr Giuseppe Grasso, Mr-Mme Poelemans-Lancaster			

10. Travaux de conservation dits urgents: rénovation de la terrasse arrière de l'entresol en raison d'infiltration dans la taverne: choix de l'entrepreneur.	A. ARB (16.415€ tvac)	7200	2,24%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Hottat (12.720€ tvac)	21400	6,67%	La majorité a été obtenue
	C. Builder Concept (15.075€ tvac)	292200	91,08%	
A	Mme Kalyuzhnaya, Mme Sandra Tribocka			
B	Mr Mohammed El Mhassani, Mme Daniela Tudor, Dhr Verdoodt-Keppens			
C	Mr Konrad Kubiak, Maes-Lopez Cueto, Mr Daniel Richard Bouquette, Mr Gil Deniclaus, Mr Philippe Joiris, Mme Safia El Mouatassim, Mme Marina Willems, Claudine -Benjamin Chary-Mine, Georges Vassart, Rose-Marie Fuentes, Mme Martine Fabry, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mr Jean Dubois, Mme Ines Van Wienen, Madame Marie - Dominique Zoao, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mr et Mme Gaëtan & Gaëlle Brevers-Couturiaux, Mr Laurent Rogiers, Mr et Mme Adrien et Salma Haye - Deni, Mme Magdalen Puttemans, Mme Jacqueline Lardot, Vervaeck Véronique - Chiltz, Mr Mohammed Oumeziane, Mme Mary-France Desmedt, Van Wetteren, T² Assist sprl, Mme Françoise Deleener, Mr Noël Vincart, Mr Patrice Forton, Dhr Guy Luyckx, Mr Daniel Delhaye, Yvan-Gray Rakotomalala, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, M & Mme Frank et Véronique Lorge - Rogiers, Dhr Raf Van der Veken, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, Mme Christiane Maurcot, Eliane Cucinotta-Capette, Dhr Paul Van Beek, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mediator SPRL, Mevrouw Venkatesan-Bhuvaneshwari, Mr Denis Fourmestraux, Mr et Mme Ozgür et Isabelle DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz)			
ABSTENTION	-			

11. A défaut d'acceptation de travaux globaux des points précédents: alternative placement d'un bac récolteur et travaux connexes (coût : 3.710€ tvac)	Pour	295600	92,14%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	25200	7,86%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	320800	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	678800	-	
CONTRE	Georges Vassart, Mr Mohammed El Mhassani, Mr-Mme Poelemans-Lancaster			
ABSTENTION	-			

11. Si bac non satisfaisant , accord pour le remplacement de toute la colonne d'appts et/ou de studios au-dessus du rez n° 243, avec fermeture standard des ouvertures, estimation des travaux : 33.000€	Pour	290300	95,81%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	12700	4,19%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	303000	-	
	Abstention	17800	-	
	Absent	678800	-	

CONTRE	Mme Safia El Mouatassim, Mr Jean Dubois, Mr Mohammed El Mhassani
ABSTENTION	Dhr Verdoodt-Keppens, Mr Patrice Forton

11.3) Vote sur le texte repris dans la convocation	Pour	19400	6,49%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	279400	93,51%	La résolution est rejetée
	Voix exprimées	298800	-	
	Abstention	22000	-	
	Absent	678800	-	
CONTRE	Claudine -Benjamin Chary-Mine, Dhr Guy Luyckx, Dhr Paul Van Beek, Dhr Raf Van der Veken, Dhr Verdoodt-Keppens, Eliane Cucinotta-Capette, Georges Vassart, M & Mme Frank et Véronique Lorge - Rogiers, Madame Marie - Dominique Zoao, Maes-Lopez Cueto, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mme Christiane Maurcot, Mme Françoise Deleener, Mme Ines Van Wienen, Mme Jacqueline Lardot, Mme Kalyuzhnaya, Mme Magdalen Puttemans, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Marina Willems, Mme Martine Fabry, Mme Mary-France Desmedt, Mme Safia El Mouatassim, Mme Sandra Tribocka, Mr Daniel Delhay, Mr Daniel Richard Bouquette, Mr Denis Fourmestraux, Mr et Mme Adrien et Salma Haye - Deni, Mr et Mme Gaëtan & Gaëlle Brevers-Couturiaux, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, Mr Gil Deniclaus, Mr Jean Dubois, Mr Konrad Kubiak, Mr Laurent Rogiers, Mr Mohammed El Mhassani, Mr Mohammed Oumeziane, Mr Noël Vincart, Mr Patrice Forton, Mr Philippe Joiris, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Rose-Marie Fuentes, Steve - Jacqueline Algizaowi-Gilain, T ² Assist sprl, Van Wetteren, Vervaeck Véronique - Chiltz, Yvan-Gray Rakotomalala			
ABSTENTION	Mr et Mme Ozgür et Isabelle DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz)			

12. Si vote positif, choix de l'entrepreneur?	A. MurProtect (14.872€ tvac, garantie 10 ans)	91300	30,56%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Hydrockx (9.063€ tvac, garantie 3 ans)	207500	69,44%	La majorité a été obtenue
A	Mr Konrad Kubiak, Mr Philippe Joiris, Mme Safia El Mouatassim, Georges Vassart, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Ines Van Wienen, Madame Marie - Dominique Zoao, Mr Mohammed El Mhassani, Dhr Verdoodt-Keppens, Mr et Mme Adrien et Salma Haye - Deni, Van Wetteren, Mme Françoise Deleener, Mr Daniel Delhay, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Eliane Cucinotta-Capette			
B	Maes-Lopez Cueto, Mr Daniel Richard Bouquette, Mr Gil Deniclaus, Mme Marina Willems, Claudine -Benjamin Chary-Mine, Rose-Marie Fuentes, Mme Martine Fabry, Mr Jean Dubois, Mme Kalyuzhnaya, Mme Daniela Tudor, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mr et Mme Gaëtan & Gaëlle Brevers-Couturiaux, Mr Laurent Rogiers, Mme Magdalen Puttemans, Mme Jacqueline Lardot, Vervaeck Véronique - Chiltz, Mr Mohammed Oumeziane, Mme Sandra Tribocka, Mme Mary-France Desmedt, T² Assist sprl, Mr Noël Vincart, Mr Patrice Forton, Dhr Guy Luyckx, Yvan-Gray Rakotomalala, Mr et Mme Sylvain et Virginie Richard - Standaert, M & Mme Frank et Véronique Lorge - Rogiers, Dhr Raf Van der Veken, Steve - Jacqueline Algizaoui-Gilain, Mme Christiane Maurcot, Dhr Paul Van Beek, Mme Teitelbaum - Ernaelsteen, Mediator SPRL, Mevrouw Venkatesan-Bhuvaneswari, Mr Denis Fourmestraux			
ABSTENTION	Mr et Mme Ozgür et Isabelle DAVIDCOM SRL (Salubaga - Iraz)			

18. Punaises de lit: Mandat donné au Conseil de Copropriété pour renon contrat Rentokil et souscription nouveau contrat	Pour	272200	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	272200	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	727400	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

19. Rénovation des portes palières d'appartements/studios: Proposition: Indemnité de 5 Euros /jours à partir de la décision de la présente assemblée jusqu'à rénovation réceptionnée.	Pour	259500	97,23%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	7400	2,77%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	266900	-	
	Abstention	5300	-	
	Absent	727400	-	
CONTRE	Mr Jean Dubois, Vervaeck Véronique - Chiltz			
ABSTENTION	Madame Marie - Dominique Zoao			

20.Dotation au fonds de réserve: proposition maintien de la dotation de 24.3920€/mois?	Pour	284700	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée approuvé
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

21. Budget pour charges courantes: proposition de maintenir le budget annuel de 473.600€, et donc maintien de vos provisions mensuelles actuelles.	Pour	284700	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée approuvé
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION				

21. Approbation des comptes de l'exercice 2025, et son bilan au 31.12.2025	Pour	254200	90,98%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	25200	9,02%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	279400	-	
	Abstention	5300	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Georges Vassart, Mr Mohammed El Mhassani, Mr-Mme Poelemans-Lancaster			
ABSTENTION	Madame Marie - Dominique Zoao			

22. Décharge au Commissaire aux comptes, Mr Ingels Yves	Pour	281100	98,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3600	1,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION				

	Pour	275800	98,71%	Majorité absolue (50% + 1)
--	------	--------	--------	----------------------------

23. Décharge aux membres du conseil de copropriété	Contre	3600	1,29%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	279400	-	
	Abstention	5300	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION	Mr Daniel Delhaye			

23. Elections des Membres du Conseil de Copropriété (Mme Berghmans, Monsieur Vincart, Monsieur Van der Veken)	Pour	281100	98,74%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	3600	1,26%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Mr Mohammed El Mhassani			
ABSTENTION	-			

24. Décharge au syndic	Pour	259500	91,15%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	25200	8,85%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Georges Vassart, Mr Mohammed El Mhassani, Mr-Mme Poelemans-Lancaster			
ABSTENTION	-			

27. Accord sur offre de Watt Matters pour placement de 69 panneaux photovoltaïques sur toit étage technique, et création de communauté de partage d'énergie (contrat de 20 ans).	Pour	193400	67,93%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	91300	32,07%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	284700	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	714900	-	
CONTRE	Dhr Guy Luyckx, Dhr Paul Van Beek, Eliane Cucinotta-Capette, Georges Vassart, Mevr. Van Nieuwenhuyzen, Mme Daniela Tudor, Mme Françoise Deleener, Mme Ines Van Wienen, Mme Marie-Thérèse Berghmans, Mme Safia El Mouatassim, Mr Denis Fourmestraux, Mr Konrad Kubiak, Mr Mohammed El Mhassani, Mr Philippe Joiris, Mr-Mme Poelemans-Lancaster, Van Wetteren, Yvan-Gray Rakotomalala			
ABSTENTION	-			