

**IGS****Immo Gestion Syndic**Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.beAssociation des copropriétaires de la
Résidence LES BOISSIERES
Avenue Jean Burgers 3/4
Avenue de Boetendael 51/53,
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0838.440.977

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23 septembre 2025

1. Vérification du quorum de participation, nomination du président de séance et du secrétaire.

Copropriétaires présents	39	sur 137	28,47%	3239
Copropriétaires représentés	39	sur 137	28,47%	3011
Copropriétaires absents	59	sur 137	43,07%	3750
Totaux	137	sur 137	100,00%	10000
AG valide en participants	78		56,94%	
AG valide en quotités	6250		62,50%	

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Le détail de l'ensemble des votes de la présente assemblée générale sera annexé au présent PV.

Mr Bernard Baut est nommé président de séance à l'unanimité des voix.

Le syndic IGS est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

2. Explication de la problématique du financement des travaux de rénovation des chaufferies par crédit bancaire (information)

Lors de la précédente AGO (mars 2025), l'assemblée générale a voté de réaliser la rénovation des deux chaufferies pour un budget total de 350.000,00 euros, donnant mandat au CC pour valider le choix de l'entreprise. (Le choix s'étant porté sur l'entreprise Deridder).

Le financement de ces travaux ayant été voté via un crédit bancaire souscrit au nom de la copropriété avec la possibilité pour ceux qui le souhaitaient de ne pas participer à ce crédit en payant cash leur quote part des travaux.

Le syndic a donc lancé la procédure d'obtention de crédit et d'assurance Atradius liée au crédit bancaire (assurance couvrant la copropriété contre les mauvais payeurs du crédit).

Si le crédit a pu être obtenu moyennant la couverture de l'assurance Atradius, Atradius a refusé

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence LES BOISSIERES
 Avenue Jean Burgers 3/4
 Avenue de Boetendael 51/53,
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0838.440.977

de couvrir la copropriété en raison du nombre de gros mauvais payeurs.

Ce nombre, ainsi que les montants en jeu, dépassait leur seuil d'acceptabilité.

Bien que le suivi des mauvais payeurs soit en cours, la situation est urgente et ne peut attendre le résultat de procédures souvent très longues à aboutir.

L'assemblée générale doit donc maintenant décider d'une modification du mode de financement des travaux, soit en fonds propre pour la totalité, soit 50% via fonds propres et 50% via fonds de réserve.

Un tableau reprenant les montants engagés en fonction des quotités et des deux possibilités était joint à la convocation de la présente AGE.

3. Modification du financement des travaux de rénovation des chaufferies :

3.1. Financement partiel par le fonds de réserve (majorité absolue)

Ce point n'est pas soumis au vote.

3.2. Financement partiel ou total par appel exceptionnel (majorité absolue)

	Pour	5857	87,11%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	867	12,89%	
	Voix exprimées	6724	-	
	Abstention	68	-	
	Absent	3208	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	c/o Fabio Mazzoni PETRO STANDARD BELGIUM S.A, M. Etienne VERMEIR, M. Marc DE THEUX, M. Michel NYS, M. Tom VRIELYNCK, Mme. Armelle CHAPALAIN, Mme. Brigit POHLAND, Mme. Ilse BERLAMONT, Mme. Madelaine FAUTRE, Mr &/ou Mme MULLER - DEJOND, PGA SA, PRETIMO			
ABSTENTION	M. A. JACOBS			

Un appel exceptionnel sera donc envoyé à tous les copropriétaires dans les jours suivants l'assemblée générale.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence LES BOISSIERES
Avenue Jean Burgers 3/4
Avenue de Boetendael 51/53,
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0838.440.977

4. Information sur le timing des travaux et sur le taux de TVA réduit

L'état belge ayant décidé de passer le taux de TVA sur les installations de chaudières de 6% à 21% pour toute commande passée après le 30 juin 2025 et non réalisée avant le 30 juin 2026, le conseil de copropriété et le syndic se sont retrouvés dans une position complexe.

En effet, on parle d'une somme conséquente qui viendrait se rajouter au budget initialement voté et le timing pour convoquer une AGE était trop court.

Le syndic, après aval du conseil de copropriété, a donc validé les travaux auprès de la firme Deridder et payé l'acompte avant le 30 juin 2025 afin de permettre à la copropriété de bénéficier de ce taux de TVA réduit à 6%.

Cette décision a été prise après accord sur le principe de la firme Deridder et après avoir analysé la situation en détail et pesé le pour et le contre sachant que ces travaux sont devenus indispensables (pour rappel Boetendael tombe en panne chaque hiver et Burgers ne tourne plus que sur une seule chaudière qui était encore en panne il y a quelques jours).

L'assemblée fait part de son approbation face à cette initiative.

5. Information sur la gestion des mauvais payeurs

Le syndic informe l'assemblée qu'à ce jour, la balance propriétaire présente un solde débiteur de +/-65.000,00 euros.

Ce solde débiteur est réparti sur 17 copropriétaires.

Les dossiers les plus importants étaient déjà chez l'avocat et il a récemment été décidé d'envoyer tous les dossiers avec plus d'un trimestre de retard chez l'avocat pour recouvrement.

La copropriété devra faire face dans les années à venir à des travaux potentiellement importants et ne peut plus se permettre de revivre pareille situation.

Après discussion en séance, il est demandé de mettre au vote de façon informative la volonté de l'assemblée d'afficher le détail des mauvais payeurs dans le PV.

**IGS****Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence LES BOISSIERES
 Avenue Jean Burgers 3/4
 Avenue de Boetendael 51/53,
 B-1180 BRUXELLES
 BCE : 0838.440.977

Approbation de l'affichage des mauvais payeurs dans le PV de la présente AG	Pour	5270	94,80%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	289	5,20%	
	Voix exprimées	5559	-	
	Abstention	1233	-	
	Absent	3208	-	
CONTRE	M. Christian Louis GINDRAUX, M. Stéphane TANNEMAAT, PRETIMO			
ABSTENTION	c/o Fabio Mazzoni PETRO STANDARD BELGIUM S.A, Christian Docteur MELOT, M. Bernard BAUT, M. Christophe FREY, M. Michel NYS, M. Vincent MARCHAL, Mme. Armelle CHAPALAIN, Mme. Ilse BERLAMONT, Mme. Marie VANOBBERGEN, Mme. Sophie DEKENS, Mr &/ou Mme Alain & Isabelle SPEICHER - DECLERC, Mr &/ou Mme DEGUELDRE A., Mr &/ou Mme MULLER - DEJOND, Mr &/ou Mme Samuel ROJAS-ORELLANA YEVENES, Mr &/ou Mme Thuy-Hang NGUYEN, PGA SA, Rasa BRAZAUSKAITE			

AUVIMO SRL	(D) 408.87
BRAINIS	(D) 3272.24
DEGUELDRE A.	(D) 1847.34
DUMONT - D'HONDT	(D) 12392.12
GERARD	(D) 1501.38
GINDRAUX	(D) 2337.37
KATENDE	(D) 9979.74
KOUTCHAROFF	(D) 3906.96
LEMAIRE - PRIoux DE BAUDIMONT	(D) 2785.90
MUKUBU	(D) 1013.68
PINTER	(D) 12170.42
PITREBOIS	(D) 967.71
POLLARIS - HENS	(D) 2981.80
PRETIMO	(D) 5214.13
SCHELFAUT	(D) 1453.22
SD DENTAL SPRL	(D) 3006.05



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence LES BOISSIERES
Avenue Jean Burgers 3/4
Avenue de Boetendael 51/53,
B-1180 BRUXELLES
BCE : 0838.440.977

6. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 19h.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à
l'assurance de nos sentiments dévoués

Le Président de séance

Mr Bernard Baut

Le Secrétaire de séance

Mr Kevin Duwyn (Administrateur IGS)