

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DES COPROPRIETAIRES DU 27 JANVIER 2026**

Le 27 janvier 2026 les copropriétaires de la Résidence ESTEREL se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, suite à la convocation du Syndic en date du 8 janvier 2026.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

L'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

ORDRE DU JOUR

- 1) Nomination d'un(e) président(e) de séance (article 577/6 paragraphe 5).
- 2) Nomination d'un(e) secrétaire.
- 3) Comptabilité :
 - Approbation des comptes au 31/12/2022
 - Approbation des comptes au 31/12/2023
 - Approbation des comptes au 31/12/2024
 - Etat des finances de la copropriété
 - Etat précis des différents sinistres
- 4) Situation des propriétaires débiteurs :
 - Etat des litiges en cours
 - Rapport de l'avocat de la copropriété, Maître Pascal Van Oers
- 5) Etat de la procédure en justice : ACP ESTEREL / THE KEYS
 - Annulation de la décharge accordée à The Keys à l'AG de 2023.
- 6) Confirmation du mandat de Maître Van Oers afin de défendre les intérêts de la copropriété dans le cadre de la responsabilité d'EMERIA (anciennement OP) pour non-déclaration auprès de la compagnie ARAG dans le dossier de recouvrement TOPOROVSKY (+/- 8682,31 €)
- 7) Travaux :
 - Stabilité de l'immeuble : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars
 - Raccordement des descentes de pluie des façades avant : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars

- Mise en conformité ascenseurs : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars.
 - Mise en conformité de la lumière sur les paliers
 - Information à propos des travaux en cours aux colonnes d'eau et de chauffage.
- 8) Financement des travaux décidés
9) Fixation date de l'AG statutaire

POINT UN

Nomination d'un(e) président(e) de séance et d'un(e) secrétaire (article 577/6 paragraphe 5)

M. Magdelyns est nommé président de séance à l'unanimité.

POINT DEUX

Nomination d'un(e) secrétaire.

Le syndic est nommé secrétaire à l'unanimité.

POINT TROIS

Comptabilité :

- Approbation des comptes au 31/12/2022
- Approbation des comptes au 31/12/2023
- Approbation des comptes au 31/12/2024

Pour rappel, les comptes des exercices 2022-2023 et 2024 n'ont pas été approuvés. Le syndic a eu énormément de difficultés à récupérer un dossier complet auprès de The Keys. Vu les difficultés pour s'en sortir dans les comptes, il a fait appel à un bureau externe qui a analysé les comptes depuis la prise en fonction de The Keys et a fait un rapport avec l'ensemble de erreurs qui ont été constatées (double paiement de factures, mauvaises imputations au bilan...etc)

Toutes ces erreurs ont été rectifiées dans le décompte du 3^{ème} trimestre et 4^{ème} trimestre 2025 à l'exception des sinistres qui font l'objet d'un point ultérieur totalisant au 30/06/2025 un total de 27 719,68 €.

L'avocat de la copropriété a mis en demeure la société The Keys afin de fixer un rendez-vous avec le syndic actuel et lui donner tous les renseignements utiles afin de faire le nettoyage dans les sinistres.

Au vu de ce qui précède, le syndic conseille vivement de ne pas approuver les comptes.

Les copropriétaires n'approuvent pas les comptes à l'unanimité.

- Etat des finances de la copropriété

Actuellement le compte courant s'élève à 44 551,89 €
le compte épargne à 31 593,84 €

Vu le montant de l'arriéré de M. Toporovski (35 943 €) et le montant des sinistres ouverts, les comptes au bilan ne présentent pas une concordance avec le solde des comptes bancaires.

- Etat précis des différents sinistres

Lors de sa prise en fonction, le nouveau syndic a pu constater que le bilan de The Keys présentait un total de sinistres s'élevant à 27 719,68 €.

Le syndic actuel tente de faire du nettoyage dans l'ensemble de ces sinistres.

Il conclut que, depuis que The Keys est syndic, aucun sinistre du bilan n'a été clôturé à l'exception d'un sinistre qui avait été clôturé mais il manquait des indemnités. Le syndic actuel a dû rouvrir le sinistre et a obtenu remboursement.

Durant cette période, The Keys a ouvert 16 sinistres pour un montant de 25 542,99 €.

Seuls 3 sinistres ont été déclarés pendant cette période au courtier : 2 en 2024 et 1 en 2021 pour lesquels ils ont reçu un montant total d'indemnité de 8 783,65 €.

Le syndic actuel a pu reconstituer 5 sinistres et a pu les clôturer : 14 427,83 € seront pris en charge par la copropriété auxquels il faut rajouter 3 franchises pour un montant total de 3 158,58 €.

10 271,13 € sont pris en charge par l'assurance.

Le syndic rappelle que la franchise par sinistre s'élève à +/- 1650 €.

POINT QUATRE

Situation des propriétaires débiteurs :

- Etat des litiges en cours

Le total des propriétaires débiteurs au 30/06/2025 s'élevait à 34 886,18 € dans lequel le propriétaire qui a le plus gros solde débiteur est M. Toporovski pour un montant total de 35 943,94 €.

Le dossier est actuellement dans les mains de l'avocat de la copropriété.

M. Toporovski est le seul propriétaire en arriéré important de charges.

- Rapport de l'avocat de la copropriété, Maître Pascal Van Oers

1.

Grâce à l'intervention de l'avocat de la copropriété, la dette des copropriétaires a fortement diminué. Il explique la situation du dossier compliqué de Toporovski et de la procédure auprès du syndic précédent The Keys.

Une instruction pénale est actuellement toujours en cours à Gand. La chambre du conseil n'a pas encore tranché par rapport au renvoi correctionnel.

Cette procédure risque malheureusement de durer encore quelques années sachant que des recours peuvent être introduits par les parties concernées.

Entre-temps une solution doit être trouvée pour lever la saisie pénale sur le lot et les annexes (cave/débaras, garages et appartement/studio) des conjoints Toporovski. L'idée est de programmer rapidement une vente de gré-à-gré spontanée sous condition suspensive de la levée de la saisie, soit par défaut par jugement du Juge des saisies.

2.

Une mise en état est actuellement en cours devant le Juge de paix du second canton de Bruxelles dans le cadre de l'action en responsabilité intentée contre l'ancien syndic THE KEYS.

THE KEYS et son assureur devront transmettre des conclusions pour le 13 février prochain. L'affaire est en principe fixée pour plaidoiries à l'audience du 3 juin 2026.

Me VAN OERS réinterpellera également le Juge de paix pour obtenir la collaboration de THE KEYS pour obtenir l'ensemble des renseignements sur les dossiers sinistres en cours.

POINT CINQ

Etat de la procédure en justice : ACP ESTEREL / THE KEYS

- Annulation de la décharge accordée à The Keys à l'AG de 2023.

Me Van Oers explique la situation actuelle du dossier en justice.

Au vu de ce qui a été découvert par l'audit comptable et l'ensemble des points qui ont été débattus préalablement, il est demandé aux copropriétaires de bien vouloir voter sur l'annulation de la décharge accordée à The Keys lors de l'AG de 2023.

Après un tour de table, les copropriétaires annulent la décharge accordée à The Keys à l'AG 2023.

POINT SIX

Confirmation du mandat de Maître Van Oers afin de défendre les intérêts de la copropriété dans le cadre de la responsabilité d'EMERIA (anciennement OP) pour non-déclaration auprès de la compagnie ARAG dans le dossier de recouvrement TOPOROVSKY (+/- 8682,31 €)

Etant donné qu'EMERIA, anciennement OP n'a pas fait la déclaration auprès la compagnie ARAG dans le dossier de recouvrement Toporovski, il est demandé aux copropriétaires de bien vouloir confirmer le mandat de Me Van Oers afin de défendre les intérêts de la copropriété.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT SEPT

Travaux :

- Stabilité de l'immeuble : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars

Pour rappel, il y a un problème de stabilité au niveau des caves de l'immeuble.

Un rapport d'un bureau de stabilité a été dressé et préconise les travaux à réaliser.

Le syndic actuel a transmis l'ensemble de ce dossier à un architecte qui étudie le dossier et fera prochainement rapport au conseil de copropriété et remettra également son offre.

Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété pour l'approbation de celle-ci.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

VENTE | Immo Greenwich Sprl
LOCATION | Rue Américaine 170 bte 1 – 1050 Bruxelles
GESTION | TEL 02 345 03 78
SYNDIC | E-MAIL info@immo-greenwich.be

- Raccordement des descentes de pluie des façades avant : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars

Lors de la rénovation des façades par City façade, les descentes pluviales n'ont pas été raccordées aux égouts mais se rejettent directement sur la voie publique.

Le syndic précédent a reçu plusieurs mises en demeure et n'a rien exécuté.

Le syndic propose également d'inclure cette mission d'étude dans le dossier de stabilité.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Mise en conformité ascenseurs : planning des offres et des travaux en vue d'une décision à l'AG ordinaire de mars.

Le syndic a mis à jour les analyses de risques qui n'avaient pas été réalisées par le syndic précédent ; ceci est obligatoire.

Des travaux de mise en conformité doivent être exécutés. Les ascenseurs doivent être mis à l'arrêt.

Plusieurs firmes ont été consultées :

- **Liften De weghe qui n'a pas donné de réponse**
- **Kone pour un montant de 19 807,55 € HTVA sans options**
- **Liftinc qui est déjà intervenue à l'immeuble mais qui n'a pas donné satisfaction pour un montant total de 14 465,38 € HTVA sans options**
- **Schindler pour un montant total de 14 930 € HTVA sans options**

Ce point sera remis à l'ordre du jour de l'AG de mars 2026.

Il est demandé au syndic de faire réparer le cabanon d'ascenseur étant donné le très mauvais état de celui-ci et les infiltrations par les murs.

- Mise en conformité de la lumière sur les paliers

Afin que les ascenseurs soient conformes, il faut que lumière des paliers soit également revue étant donné que l'éclairage est actuellement insuffisant.

Il y a lieu de choisir des nouveaux luminaires. Le syndic propose de mandater le conseil de copropriété pour le choix et l'exécution des travaux.

Après un tour de table, les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Information à propos des travaux en cours aux colonnes d'eau et de chauffage.

Il y avait plusieurs fuites sur une des colonnes des décharges de l'immeuble.
Le syndic a demandé offre à la société Gailly qui a remis offre de prix en fonction de ce qui sera découvert sur place.
Pour le remplacement de la colonne entre 24 000 € et 29 000 € HTVA
Pour le remplacement de la conduite de chauffage qui se trouve au même endroit :
Entre 8 000 € et 11 000 € HTVA

Les copropriétaires ont marqué leur accord sur cette offre étant donné l'urgence.
Les travaux de décharges sont actuellement faits. Il reste la colonne de chauffage.

Il y aura également lieu de remettre en état les appartements concernés étant donné qu'il a fallu ouvrir les murs.

Ces travaux seront réalisés aux frais de la copropriété.

POINT HUIT

Financement des travaux décidés

Le fonds de réserve actuel est fortement impacté par l'arriéré de M. Toporovski et les sinistres en cours.

Le syndic actuel fait des appels de fonds de réserve à concurrence de 3 750 €/trimestre.

Le syndic propose de financer les travaux de la firme Gailly par le fonds de réserve.

Pour les ascenseurs, le syndic propose de les financer par le fonds de réserve en augmentant les appels en passant de 3 750 € à 6 000 €/trimestre à partir du 1^{er} trimestre 2026.

Le syndic confirme que le décompte du 4^{ème} trimestre 2025 sera potentiellement élevé étant donné qu'il a corrigé les erreurs précédentes.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

POINT NEUF

Fixation date AG statutaire

Le 25 mars 2026 à 17h30.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été débattus, l'assemblée générale est levée.

La version signée en assemblée générale peut être obtenue sur simple demande.



Alexandre COPPIN
Syndic











Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie des décisions d'assemblée générale qui les concernent.



Le présent procès-verbal a été envoyé à tous les copropriétaires et toute contestation relative aux décisions prises lors de cette assemblée doit être faite conformément à la loi (cf. CC article 577-9§1^{er})


Feuille de présence



Assemblée générale du 27-01-2026


Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
AKIMMO Rue Ortelius, 8 1000 BRUXELLES	33			1
GAR 12 (33)				
 Clos de Violoneux, 14 1348 LOUVAIN-LA-NEUVE	120	Quentin De Knop		2
C5 (120)				
 Erembodegemstraat, 5 3220 HOLSBEEK	29			3
GAR 08 (29)				
 Heilsborre, 36 1730 ASSE	120			4
C1 (120)				
 Rue Philippe Le Bon, 17 1000 BRUXELLES	35			5
GAR 05 (35)				
 Rue Ortelius, 5 1000 BRUXELLES	386	Léonard S. Liardet		6
F5 (345), GAR 14 (41)				
 Louise Rue Philippe Le Bon, 34 1000 BRUXELLES	360			7
G4 (360)				



Mandatouire Signature



 Bosstrat, 83 9340 LEDE	240			8
B1 (240)				


 Clos Saint-Georges, 9 1150 BRUXELLES	39			9
GAR 04 (39)				



 Fruithoflaan, 37 bus A8 2600 BERCHEM (ANTWERPEN)	260			10
L6 (260)				

 Rue Philippe Le Bon, 32 B7 1000 BRUXELLES	120			11
C4 (120)				








 Rue Philippe Le Bon, 17 1000 BRUXELLES	300			12
D4 (280), DB2 (20)				


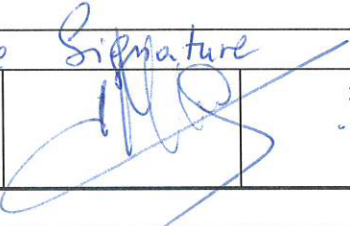

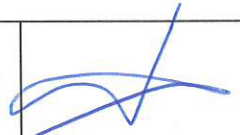

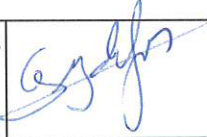

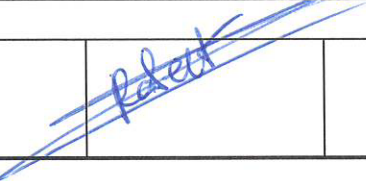






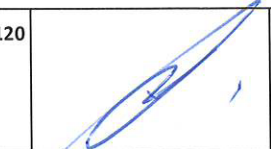
 C/o Coscom SRL Rue Gatti de Gamond, 259 1180 UCCLE	397	Tchoudchian		13
GAR 02 (37), I6 (360)				




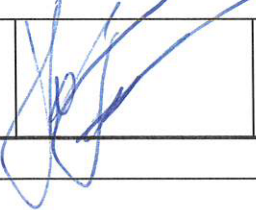



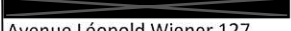
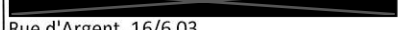
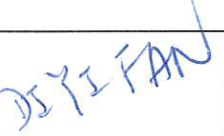
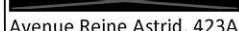
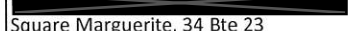

 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte2 1000 BRUXELLES	360			14
G3 (360)				

 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 20 1000 BRUXELLES	350	Léonard S.		15
A1 (350)				

	393			16
---	-----	--	--	----

Rue Commandant Ponthier, 112 1040 ETTERBEEK				
GAR 11 (33), N6 (360)				
 Polderstraat, 51 2260 WESTERLO	289		<i>Mandatair Signature</i>	17
GAR 10 (29), H4 (260)				
 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 23 1000 BRUXELLES	280		<i>S. Koenig</i>	18
DB4 (20), H5 (260)				
 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 25 1000 BRUXELLES	360		<i>[Signature]</i>	19
G2 (360)				
 Avenue Maréchal Foch, 4 1330 RIXENSART	335		<i>[Signature]</i>	20
D3 (280), DB3 (20), GAR 06 (35)				
 C/o DELOBELLE Nicole Mechelsesteenweg, 52 A 1800 VILVOORDE	737		<i>DeLOBELLE</i> <i>DeLOBELLE</i>	21
DB1 (15), E5 (175), F3 (345), GAR 01 (37), M6 (165)				
 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 36 1000 BRUXELLES	175		<i>[Signature]</i>	22
E1 (175)				
 rue Philippe le Bon, 34 1000 BRUXELLES	175		<i>[Signature]</i>	23
E2 (175)				
NOORDDUINEN Resedaslaan, 13 8670 KOKSIJDE	41			24

GAR 15 (41)			
 Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 11 1000 BRUXELLES	345	<i>Manolataire Signature</i> 	25
F4 (345)			
 Rue Léopold I, 19 1020 BRUXELLES	345		26
F1 (345)			
 rue Philippe Le Bon, 34 bte 5 1000 BRUXELLES USA	336		27
D5 (280), DB6 (15), GAR 09 (31), LOCAL (10)			
 Avenue Louise, 228 - A1 1050 IXELLES	120		28
K6 (120)			
 Rue de l'Institut, 22 1330 RIXENSART	165		29
BUR (165)			
 rue Philippe le Bon, 34 bte 9 1000 BRUXELLES	280		30
D1 (280)			
 Rue Grande, 55 5500 DINANT	175		31
E3 (175)			
 Nehama SQUARE MARGUERITE 28 1000 BRUXELLES	120		32

C3 (120)			
 Rue Philippe le Bon 34 bte 14 1000 BRUXELLES Belgique	360	Mandatataire Signature 	33
G5 (360)			
 Avenue Louis Ceusters, 33 1150 BRUXELLES	280		34
D2 (280)			
 Rue Ortelius, 2 1000 BRUXELLES	330		35
DB5 (20), GAR 03 (37), GAR 13 (33), J6 (240)			
 Viale Pola, 23 00198 ROME Italie	275	TCHORORUKIAN 	36
DB7 (15), H2 (260)			
 Avenue Léopold Wiener 127 1170 WATERMAEL-BOITSFORT	295		37
GAR 07 (35), H3 (260)			
 Rue d'Argent, 16/6.03 1000 BRUXELLES	345		38
F2 (345)			
 Avenue Reine Astrid, 423A Bte 2 1950 KRAAINEM	120		39
C2 (120)			
 Square Marguerite, 34 Bte 23 1000 BRUXELLES	175		40
E4 (175)			

Copropriétaires : 40	10000
Lots : 60	