

## **PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES DU 25 MARS 2026**

Le 25 mars 2026 les copropriétaires de la Résidence ESTEREL se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, suite à la convocation du Syndic en date du 9 mars 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 31/12/2025
  - Situation des propriétaires débiteurs
  - Situation du dossier Toporovsky
- 4) Approbation du Budget 2025-2026
- 5) Travaux :
  - Mise en conformité ascenseurs :
    - choix du prestataire
    - remplacement des plafonniers sur les paliers pour être en conformité avec l'arrêté Royal
  - Chauffage : Vidange de l'installation de chauffage en août 2026 pour l'entretien général. A cette occasion, les propriétaires souhaitant remplacer des vannes thermostatiques ou des radiateurs, ou effectuer dans leur appartement des travaux nécessitant de vidanger l'installation, sont invités à communiquer leurs demandes précises au syndic, pour le **31 mai 2026** au plus tard, et ce pour permettre la planification en temps et heure de tous les travaux. Il va de soi que les travaux qui seront réalisés dans les appartements sont privés et seront donc à la charge exclusive des propriétaires concernés.
  - Façade avant et stabilité de l'immeuble :
    - Travaux de déviation des descentes pluviales à l'avant et stabilité de l'immeuble



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](mailto:info@immo-greenwich.be)

- Mandat à donner au Conseil de copropriété pour le choix de la nomination d'un architecte et le choix du prestataire.

6) Demandes privatives :

- A la demande de Mme Léonard : Pouvoir percer un trou de 5 cm de diamètre dans le petit mur perpendiculaire à la façade situé sous la petite fenêtre de son living, cette fenêtre donnant sur le balcon, pour permettre le passage du tuyau d'évacuation d'un climatiseur. Il ne s'agit pas d'un mur en façade. Une photo situant exactement l'emplacement de l'évacuation est présentée à l'AG. Pour rappel, une autorisation de placer une grille de ventilation sur un mur extérieur donnant sur un balcon côté rue Philippe Le Bon avait été accordée à Monsieur Walsh en 2017, voir point 12.7 du PV de l'AG du 08/06/2017.
- A la demande de Mme Delobelle :
  - A) Accès au WC rez-de-chaussée.
  - B) Murs du local électrique (cave -1).
  - C) Plafond M6 (Traces d'humidité venant du toit ainsi que fissures. Idem pour d'autres appartements.
  - D) Numéro d'urgence lors de sinistres ?
  - E) Lumière dans le local chauffage.
  - F) Accès au local chauffage lors d'urgences et sinistres. Durée d'attente et prix.

7) Descentes d'eau de pluie : Obligation pour le/la propriétaire qui fait évacuer les eaux du lave-linge sur son balcon côté rue Ortelius, ces eaux se déversant ensuite dans les descentes de pluie de la façade, de trouver un autre raccordement. Les descentes de pluie ne sont pas conçues pour récolter des eaux savonneuses. Celles par lesquelles s'évacuent les eaux du lave-linge montrent des signes de corrosion. Qui paiera pour leur remplacement/réparation quand ce sera nécessaire ?

8) Flat C5 : Obligation pour la propriétaire du flat C5, Mme Bauloye, de mettre la porte d'entrée de son flat en conformité avec les normes prévues dans l'acte de base.

9) Contrats : Changement de prestataire pour l'entretien du chauffage. Le contrat ABC Technics s'achèvera fin 2026. Le syndic a eu connaissance de mécontentement de plusieurs propriétaires quant aux services de ce contractant et propose dès lors une mise en concurrence. L'AG est invitée à donner mandat au Conseil de copropriété pour désigner le futur chauffagiste.

10) R.O.I. : Obligation pour les propriétaires louant leur bien d'informer le syndic des départs et arrivées de locataires afin que les indemnités de déménagement puissent être appliquées, comme l'exige le ROI.

11) Financement des travaux décidés

12) Elections statutaires : Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes

13) Décharge et quitus au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes

14) Fixation date de l'AG 2027

- Vote pour la tenue en présentielle **ou/et** en hybride

\*\*\*

### POINT UN

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

Monsieur 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 31/12/2025 et budget
- 

Le syndic signale que le fonds de roulement au 31/12/2025 s'élève à 51 249,98 €.

Le syndic signale que le fonds de réserve au 31/12/2025 s'élève à 159 690,92 €.

Le syndic a fait parvenir aux copropriétaires le rapport des commissaires aux comptes.

L'ensemble des erreurs constatées dans le passé ont été régularisées par le syndic à l'exception de la problématique des sinistres.

Le syndic s'est rendu dans les bureaux de l'ancien syndic The Keys. Ils se sont engagés à fournir, sinistre par sinistre, les détails de chacun d'entre eux.

Le syndic déplore qu'à l'heure actuelle, il n'a reçu aucune réaction malgré la promesse donnée.

Les copropriétaires souhaitent, à l'unanimité, reporter ce point étant donné la procédure en cours auprès du syndic The Keys.

Le solde du compte courant s'élève à ce jour : 42 068,79 €

Le solde du compte épargne s'élève à ce jour : 31 593,84 €

La différence entre le fonds de roulement et le fonds de réserve entre comptes bancaires et bilan résulte de la dette de M. Toporovsky, les sinistres et le paiement des charges du 1<sup>er</sup> trimestre.



VENTE LOCATION GESTION SYNDIC	Immo Greenwich Sprl Rue Américaine 170 bte 1 – 1050 Bruxelles TEL 02 345 03 78 E-MAIL <a href="mailto:info@immo-greenwich.be">info@immo-greenwich.be</a>
--	---

- Situation des propriétaires débiteurs

M. et Mme Irons sont en arriéré de charges pour un montant de 3 391,47 €.

- Situation du dossier Toporovsky

M. Toporovsky est redevable au 31/12/2025 de 38 201,96 €.

\*\*\*

### POINT QUATRE

Approbation du Budget 2025-2026

Le syndic procède à la lecture du budget. Reste une inconnue ; l'augmentation du prix de l'énergie ainsi que l'évolution des dossiers avocat.

Actuellement 3 750 €/trimestre sont appelés afin d'augmenter le fonds de roulement. Le fonds de roulement étant suffisant, il n'y a plus lieu de continuer les appels.

Le syndic propose de continuer ces appels mais vers le fonds de réserve. Les appels de fonds de réserve actuels s'élèvent à 3 750 €/trimestre donc des appels trimestriels de 7 500 €.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

\*\*\*

### POINT CINQ

Travaux :

- Mise en conformité ascenseurs :
  - choix du prestataire
  - remplacement des plafonniers sur les paliers pour être en conformité avec l'arrêté Royal

Lors de la reprise de la gestion, le syndic s'est rendu compte que les ascenseurs n'étaient pas conformes et a demandé une mise à jour des analyses de risques afin de déterminer les travaux qu'il y avait lieu de faire.

Le syndic a demandé offre à :

**GNL → 12 430 € HTVA et contrat d'entretien de 2 400 €/an HTVA.**

**Kone → 19 807,55 € HTVA**

**Liftinc → 14 465,38 € HTVA hors options**

### Schindler → 14 930 € HTVA hors options

Les copropriétaires approuvent l'offre de Schindler à l'unanimité.

Il y a également lieu de remplacer les plafonniers sur les paliers.

Les copropriétaires mandatent le conseil de copropriété pour le choix des luminaires et le choix du prestataire.

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

- Chauffage : Vidange de l'installation de chauffage en août 2026 pour l'entretien général. A cette occasion, les propriétaires souhaitant remplacer des vannes thermostatiques ou des radiateurs, ou effectuer dans leur appartement des travaux nécessitant de vidanger l'installation, sont invités à communiquer leurs demandes précises au syndic, pour le 31 mai 2026 au plus tard, et ce pour permettre la planification en temps et heure de tous les travaux. Il va de soi que les travaux qui seront réalisés dans les appartements sont privés et seront donc à la charge exclusive des propriétaires concernés.

Le syndic enverra un avis à l'ensemble des copropriétaires.  
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

- Façade avant et stabilité de l'immeuble :
  - Travaux de déviation des descentes pluviales à l'avant et stabilité de l'immeuble

Le syndic rappelle la problématique des descentes pluviales qui déversent sur le trottoir alors qu'avant elles repassaient par l'intérieur du bâtiment au niveau des terrasses du 1<sup>er</sup> étage vers les garages étage pour se jeter dans les réseaux d'égouttage.

Ce dossier n'a absolument pas été traité par le syndic précédent.

Le syndic a demandé à l'architecte DECAUX qui a remis offre pour le suivi du dossier pour un montant de 2 670 €.

- Mandat à donner au Conseil de copropriété pour le choix de la nomination d'un architecte et le choix du prestataire.

Le syndic rappelle cette urgence et demande aux copropriétaires s'ils marquent leur accord pour donner mandat au conseil de copropriété pour la nomination de l'architecte et le choix du prestataire.

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

\*\*\*

## POINT SIX

### Demandes privatives :

- A la demande de Mme Léonard : Pouvoir percer un trou de 5 cm de diamètre dans le petit mur perpendiculaire à la façade situé sous la petite fenêtre de son living, cette fenêtre donnant sur le balcon, pour permettre le passage du tuyau d'évacuation d'un climatiseur. Il ne s'agit pas d'un mur en façade. Une photo situant exactement l'emplacement de l'évacuation est présentée à l'AG. Pour rappel, une autorisation de placer une grille de ventilation sur un mur extérieur donnant sur un balcon côté rue Philippe Le Bon avait été accordée à Monsieur Walsh en 2017, voir point 12.7 du PV de l'AG du 08/06/2017.

Mme Leonard expose son projet.

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

- A la demande de Mme Delobelle :  
A) Accès au WC rez-de-chaussée.

Madame Delobelle souhaite pouvoir utiliser le WC du rez-de-chaussée, actuellement inaccessible, sauf à la société de nettoyage, en raison de la présence d'une serrure à code.

Les copropriétaires votent contre à l'exception de Mme Massez qui vote pour.

- B) Murs du local électrique (cave -1).  
Le syndic examinera ce point

- C) Plafond M6 (Traces d'humidité venant du toit ainsi que fissures. Idem pour d'autres appartements.

Il est signalé qu'il y a des problèmes d'humidité.  
Le syndic examinera ce point.

- D) Numéro d'urgence lors de sinistres ?

Le syndic rappelle qu'il suffit de téléphoner à son bureau.

- E) Lumière dans le local chauffage.

Le syndic questionne les copropriétaires sur la problématique.



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](mailto:info@immo-greenwich.be)

Il y a lieu de déplacer l'interrupteur en chaufferie. Le syndic examinera ce point et fera exécuter les travaux nécessaires.

F) Accès au local chauffage lors d'urgences et sinistres. Durée d'attente et prix.

Le syndic rappelle que seul le chauffagiste de l'immeuble est habilité à entrer en chaufferie.

\*\*\*

### POINT SEPT

Descentes d'eau de pluie : Obligation pour le/la propriétaire qui fait évacuer les eaux du lave-linge sur son balcon côté rue Ortelius, ces eaux se déversant ensuite dans les descentes de pluie de la façade, de trouver un autre raccordement. Les descentes de pluie ne sont pas conçues pour récolter des eaux savonneuses. Celles par lesquelles s'évacuent les eaux du lave-linge montrent des signes de corrosion. Qui paiera pour leur remplacement/réparation quand ce sera nécessaire ?

Il y a lieu d'immédiatement arrêter d'évacuer les eaux du lave-linge sur le balcon.

\*\*\*

### POINT HUIT

Flat C5 : Obligation pour la propriétaire du flat C5, Mme Bauloye, de mettre la porte d'entrée de son flat en conformité avec les normes prévues dans l'acte de base.

Le syndic rappelle le règlement de copropriété.

Il est strictement interdit de modifier l'harmonie de l'immeuble sans autorisation d'une AG.

Le syndic est chargé de faire remettre en état si besoin en recourant à l'avocat.

\*\*\*

### POINT NEUF

Contrats : Changement de prestataire pour l'entretien du chauffage. Le contrat ABC Technics s'achèvera fin 2026. Le syndic a eu connaissance de mécontentement de plusieurs propriétaires quant aux services de ce contractant et propose dès lors une mise en concurrence. L'AG est invitée à donner mandat au Conseil de copropriété pour désigner le futur chauffagiste.

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

\*\*

### POINT DIX

R.O.I. : Obligation pour les propriétaires louant leur bien d'informer le syndic des départs et arrivées de locataires afin que les indemnités de déménagement puissent être appliquées, comme l'exige le ROI.

Le syndic rappelle cette obligation.  
Les copropriétaires approuvent à l'unanimité.

\*\*\*

### POINT ONZE

Financement des travaux décidés

Actuellement, le syndic alimente le fonds de réserve à concurrence de 3 750 €/trimestre.  
Le fonds de réserve au 31/12/2025, s'élevant à 159 690,92 €  
Les copropriétaires approuvent les appels de fonds de réserve de 7 500 €/trimestre à partir du 2<sup>ème</sup> trimestre 2026.

\*\*\*

### POINT DOUZE

Elections statutaires : Syndic, Conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Conseil actuel :  
M. MAGDELYNS  
Mme. TCHOROKHIAN  
M. NYS

Commissaire aux comptes : ACP Conseil

Sont élus :  
M. MAGDELYNS  
Mme. TCHOROKHIAN  
Mme LEONARD

Commissaire aux comptes : GESOFICO : 540 € HTVA

Syndic :  
Le syndic est réélu dans ses fonctions à l'unanimité.

\*\*\*



VENTE	Immo Greenwich Sprl
LOCATION	Rue Américaine 170 bte 1 - 1050 Bruxelles
GESTION	TEL 02 345 03 78
SYNDIC	E-MAIL <a href="mailto:info@immo-greenwich.be">info@immo-greenwich.be</a>

### POINT TREIZE

Décharge et quitus au syndic, conseil de copropriété et commissaire aux comptes

Décharge et quitus au syndic, conseil de copropriété sont donnés à l'unanimité.

Commissaire aux comptes : ce point est reporté étant donné la procédure en cours.

\*\*\*

### POINT QUATORZE

Fixation date de l'AG 2027

Vote pour la tenue en présentielle **ou/et** en hybride

Les copropriétaires approuvent à l'unanimité l'AG en hybride.  
1<sup>ère</sup> quinzaine de mars. Si possible le mercredi 10 mars 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.

Président de séance.

Alexandre COPPIN  
Syndic








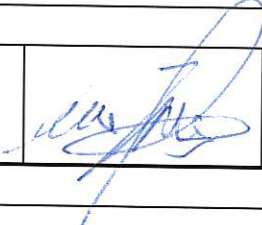


Mise en exécution des dispositions légales en matière de copropriété


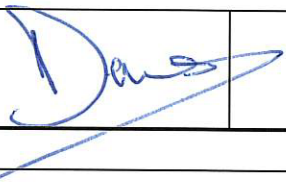

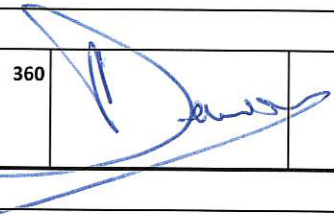

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au CC Art. 577-10 envers les personnes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires la copie 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<sup>er</sup>)*


## Feuille de présence


Assemblée générale du 25-03-2026

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


Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
██████████ le 9340 LEDE	240			8
B1 (240)				
██████████ Clos Saint-Georges, 9 1150 BRUXELLES	39			9
GAR 04 (39)				
██████████ Fruihoflaan, 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			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			15
A1 (350)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
Matthew Rue Commandant Ponthier, 112 1040 ETTERBEEK	393			16
GAR 11 (33), N6 (360)				

Polderstraat, 51 2260 WESTERLO	289			17
GAR 10 (29), H4 (260)				


Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 23 1000 BRUXELLES	280			18
DB4 (20), H5 (260)				


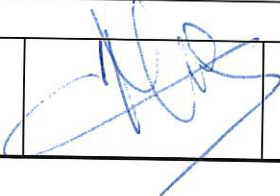
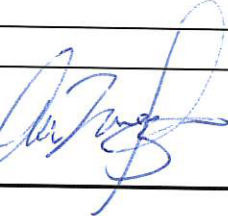

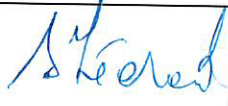
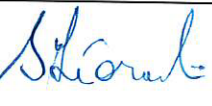
Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 25 1000 BRUXELLES	360			19
G2 (360)				



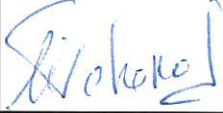





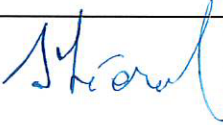

Avenue Marechal Foch, 4 1330 RIXENSART	335			20
D3 (280), DB3 (20), GAR 06 (35)				




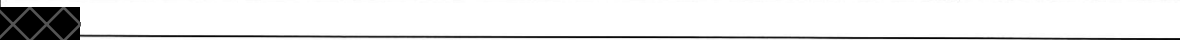
C/O DELOBELLE NICOLE Mechelsesteenweg, 52 A 1800 VILVOORDE	737			21
DB1 (15), E5 (175), F3 (345), GAR 01 (37), M6 (165)				



Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 36 1000 BRUXELLES	175			22
E1 (175)				

Rue Philippe Le Bon, 34 1000 BRUXELLES	175			23
E2 (175)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
Resedasiaan, 13 8670 KOKSIJDE	41			24
GAR 15 (41)				
Rue Philippe Le Bon, 34 Bte 11 1000 BRUXELLES	345			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 <sup>e</sup> 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)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
 AN Nenama SQUARE MARGUERITE 28 1000 BRUXELLES	120			32
C3 (120)				
 Rue Philippe le Bon 34 bte 14 1000 BRUXELLES Belgique	360			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			36
DB7 (15), H2 (260)				
 Avenue Léopold Wiener 127 1170 WATERMAEL-BOITSFORT	295			37
GAR 07 (35), H3 (260)				
 in Rue d'Argent, 16/6.03 1000 BRUXELLES	345			38
F2 (345)				
 Avenue Reine Astrid, 423A Bte 2 1950 KRAAINEM	120			39
C2 (120)				

Copropriétaire	Voix	Mandataire	Signature	Boîtier
  BRUXELLES	175			40
				

 	10000
--	-------