



S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 24/06/2025 À 18:30

0620 - ACP GALAXY (BE0850.198.862)
AVENUE JEAN SÉBASTIEN BACH, 20-22-24BAC
1083 GANSHOREN

Lieu de l'assemblée : Hall des sports [REDACTED]
Rue Vanderveken, 114
1083 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

31 copropriétaires sur 242 totalisant 1 398,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Copropriétaires présents	66	sur 241	27,39%	3268
Copropriétaires représentés	77	sur 241	31,95%	3744
Copropriétaires absents	98	sur 241	40,66%	2988
Totaux	241	sur 241	100,00%	10000
AG valide en participants	143		59,34%	
AG valide en quotités	7012		70,12%	

Le Syndic Office des Propriétaires Bruxelles est représenté par : Madame Wauters (Gestionnaire), Madame Terziki (Comptable), Madame Gillis et Monsieur de Plaen (CEO)

143 copropriétaires présents et représentés sur les 241 copropriétaires (59,34%), totalisant 70.12 % des quotités.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale peut valablement débattre des points à l'ordre du jour.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Monsieur Ansiaux est nommé Président de séance.

Pour	5165	81,22%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	1194	18,78%	La résolution est acceptée
Voix exprimées	6359	-	
Abstention	653	-	
Absent	2988	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution adoptée à 81,22% des copropriétaires présents et représentés.

3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Le syndic est le secrétaire de séance, Madame Céline Wauters

Pour	4783	81,93%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	1055	18,07%	La résolution est acceptée
Voix exprimées	5838	-	
Abstention	1174	-	
Absent	2988	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution adoptée à 81.93 % des copropriétaires présents et représentés.

4. NOMINATION DES ÉVENTUELS SCRUTATEURS

Monsieur Walgraef se présente comme scrutateur.

Pour	2790	43,75%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	3587	56,25%	La résolution est rejetée
Voix exprimées	6377	-	
Abstention	635	-	
Absent	2988	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution rejetée à 56,25% des copropriétaires présents et représentés.

Madame Onciu se présente comme scrutatrice:

Pour	3934	63,68%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	2244	36,32%	La résolution est acceptée
Voix exprimées	6178	-	
Abstention	834	-	
Absent	2988	-	

POUR	
------	--

CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution adoptée à 63,68 % des copropriétaires présents et représentés.

5. RAPPORT INTERMÉDIAIRE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Le rapport de gérance est présenté par la gestionnaire [REDACTED] et distribué à l'ensemble des copropriétaires.

Un copropriétaire demande d'obtenir les détails, et montants des dossiers litigieux. Le syndic confirme que celui ci sera joint au PV de l'Assemblée Générale.

Le rapport de gérance de l'OP sera joint en annexe du présent Procès-verbal.

6. RAPPORT INTERMÉDIAIRE DU COMMISSAIRE AUX COMPTES ET DU SERVICE COMPTABILITÉ OP

Le rapport comptable est présenté par [REDACTED], la comptable référente

l'Assemblée générale demande au Syndic d'être attentif au suivi des stocks de badges. Un tableau de suivi sera préparé et des solutions seront proposées par le Conseil de copropriété.

l'inventaire a été signé le 24/02, la procédure étant la suivante : le stock de badges est remis à [REDACTED] Après demande du copropriétaire à la concierge, ce dernier se chargera du suivi et du stock.

Une demande de journal de passage des fournisseurs est faites par l'Assemblée Générale. Celui ci serait coordonné par le concierge.

A savoir: la dernière facture de la société VIMAR en charge des travaux de terrasse et balcons (21.000€) demeure impayée à la demande du commissaire aux compte.

Une réunion technique sera organisée par le Syndic concernant ce chantier, avec la société Vimar et Monsieur de Ribaucourt (architecte - EGPI) afin de trouver des solutions convenant et apportant satisfaction à toutes les parties.

7. TRAVAUX : DÉCISION QUANT À RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE

L'Assemblée Générale du 11 02 2025 en point 12 "Travaux toiture" a approuvé le vote d'effectuer les travaux de la toiture à 89.82%.

Il est rappelé que le bureau d'architecte EGPI ayant pour représentant Monsieur de Ribaucourt, a été choisi et que la ratification de cette décision est le point 12.1. de l'Assemblée Générale 2ème séance du 11 02 2025. (Résolution adoptée à 54.58%).

Le bureau d'architecte EGPI a été élu pour effectuer les métrés, cahier de charges, appel d'offre et comparatif des devis.

Il est, à ce stade, pas encore mandaté pour le suivi, contrôle et réception des travaux toitures.

8. RATIFICATION QUANT À NOMMER L'ARCHITECTE EGPI POUR ÉTABLIR UN MÉTRÉ, CAHIER DES CHARGES ET COMPARATIF DES DEVIS

Il est rappelé que le bureau d'architecte EGPI ayant pour représentant [REDACTED] a été choisi et que la ratification de cette décision est le point 12.1. de l'Assemblée Générale 2ème séance du 11 02 2025. (Résolution adoptée à 54.58%).

Le bureau d'architecte EGPI a été élu pour effectuer les métrés, cahier de charges, appel d'offre et comparatif des devis.

Il est, à ce stade, pas encore mandaté pour le suivi, contrôle et réception des travaux toitures.

Il est rappelé que le Syndic n'est ni architecte, ni ingénieur. Il n'entre pas dans les compétences de celui-ci d'effectuer la préparation d'un chantier, ni le suivi, ni la réception.

Le Syndic décline toute responsabilité en cas de malfaçon, défaut de l'entrepreneur ainsi que de la garantie.

Le Syndic ne peut assurer que le suivi administratif et technique dans les limites de ses compétences.

9. DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT À L'ARCHITECTE POUR LA CONCEPTION, SUIVI ET CONTRÔLE DES TRAVAUX, AINSI QUE POUR SIGNER LE PV PROVISOIRE/DÉFINITIVE AU NOM ET POUR COMPTE DE L'ACP

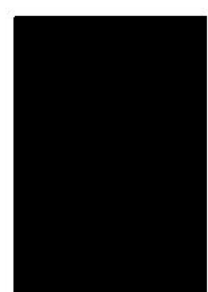
Pour	5725	84,14%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	1079	15,86%	La résolution est acceptée
Voix exprimées	6804	-	
Abstention	246	-	
Absent	2950	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution adoptée à 84.14% des copropriétaires présents et représentés.

Décision quant à donner mandat au CC et à [REDACTED] pour choisir l'architecte. Le choix se fera courant du mois de septembre 2025.

Pour	5964	92,09%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	512	7,91%	La résolution est acceptée
Voix exprimées	6476	-	
Abstention	574	-	
Absent	2950	-	



POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution adoptée à 92,09% des copropriétaires présents et représentés.

Il est rappelé par ce point d'information que le Syndic **DOIT** prendre les mesures urgentes et conservatoires afin de sécuriser les parties sinistrées de la toiture.

Le choix se fera en concertation avec le Conseil de Copropriété.

10. TRAVAUX: DÉCISION QUANT À RETENIR LA SOCIÉTÉ HAPPY HOUSE MS POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE POUR UN MONTANT DE 350 000€ HTVA

La société Happy House MS ne s'est pas présentée.

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

11. TRAVAUX: DÉCISION QUANT À RETENIR LA SOCIÉTÉ ACI TOITURE POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE TOITURE POUR UN MONTANT DE 458.100€ HTVA

Le point de vote sera en attente du retour du Conseil de Copropriété .

La société ACI toiture ne s'est pas présenté en AG.

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.



12. TRAVAUX: DÉCISION QUANT À RETENIR LA SOCIÉTÉ IOANIN CONSTRUCT POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE POUR UN MONTANT DE 364.099,78€ HTVA

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

13. TRAVAUX: DÉCISION QUANT À RETENIR LA SOCIÉTÉ AV FAÇADE POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE TOITURE POUR UN MONTANT DE 689 649,50 € HTVA

L'Assemblée Générale décide de surseoir à ce point.

RÉSULTATS DU VOTE

En l'absence des conditions requises, ce vote n'a pas eu lieu.

14. TRAVAUX: DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ SOS ROOF POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

15. TRAVAUX: DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ SERVICES PRO BÂTIMENT POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE TOITURE

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

16. TRAVAUX: DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ RENOV'HOME POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE LA RÉFECTION DE LA TOITURE

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

N.B.: Pour les travaux de toiture: celui qui s'est présenté (entrepreneur) sera recontacté pour la prochaine AG et par un architecte. Il est dans ses compétences d'intervenir dans le cadre des interventions pour mesure conservatoire. (Happy House).

17. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE PAR LE FONDS DE RÉSERVES

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

18. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE PAR APPEL DE FONDS EXTRAORDINAIRE (FONDS PROPRES)

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

19. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA TOITURE PAR UN CRÉDIT BANCAIRE AUPRÈS DE BELFIUS OU KBC

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

20. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À SOUSCRIRE À L'ASSURANCE-CRÉDIT ATRADIUS D'UNE PART ET QUANT À DONNER MANDAT AU SYNDIC POUR SIGNER LE CONTRAT ATRADIUS

Le dossier complet d'appel d'offre n'ayant pas été adressé par l'architecte ce point sera soumis aux votes d'une Assemblée Générale suivante.

L'Assemblée Générale décide, donc, de surseoir à ce point.

21. TRAVAUX: DÉCISION QUANT À RÉALISER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS DANS LES APPARTEMENTS DES CONCIERGES

Pour	2471	39,60%	Majorité des 2/3 (66.67%)
Contre	3769	60,40%	La résolution est rejetée
Voix exprimées	6240	-	
Abstention	810	-	
Absent	2950	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution rejetée à 60,40% des copropriétaires présents et représentés.

22. TRAVAUX: DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ ABIHOME POUR RÉALISER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS DANS LES APPARTEMENTS DES CONCIERGES DE 26 997,63€ HTVA (OFFRE EN ANNEXE)

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

23. TRAVAUX: DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ RENOV'HOME POUR RÉALISER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS DANS LES APPARTEMENTS DES CONCIERGES DE 24 668€ HTVA (OFFRE EN ANNEXE)

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

24. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS PAR LE FOND DE RÉSERVES

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

25. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS PAR APPEL DE FOND EXTRAORDINAIRE (FONDS PROPRES)

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

26. MODE DE FINANCEMENT : DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX D'INSTALLATION DE CHÂSSIS PAR UN CRÉDIT BANCAIRE AUPRÈS DE BELFIUS

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

27. MODE DE FINANCEMENT: DÉCISION QUANT À SOUSCRIRE À L'ASSURANCE-CRÉDIT ATRADIUS D'UNE PART ET QUANT À DONNER MANDAT AU SYNDIC POUR SIGNER LE CONTRAT ATRADIUS

Non soumis au vote (cfr décision 21.)

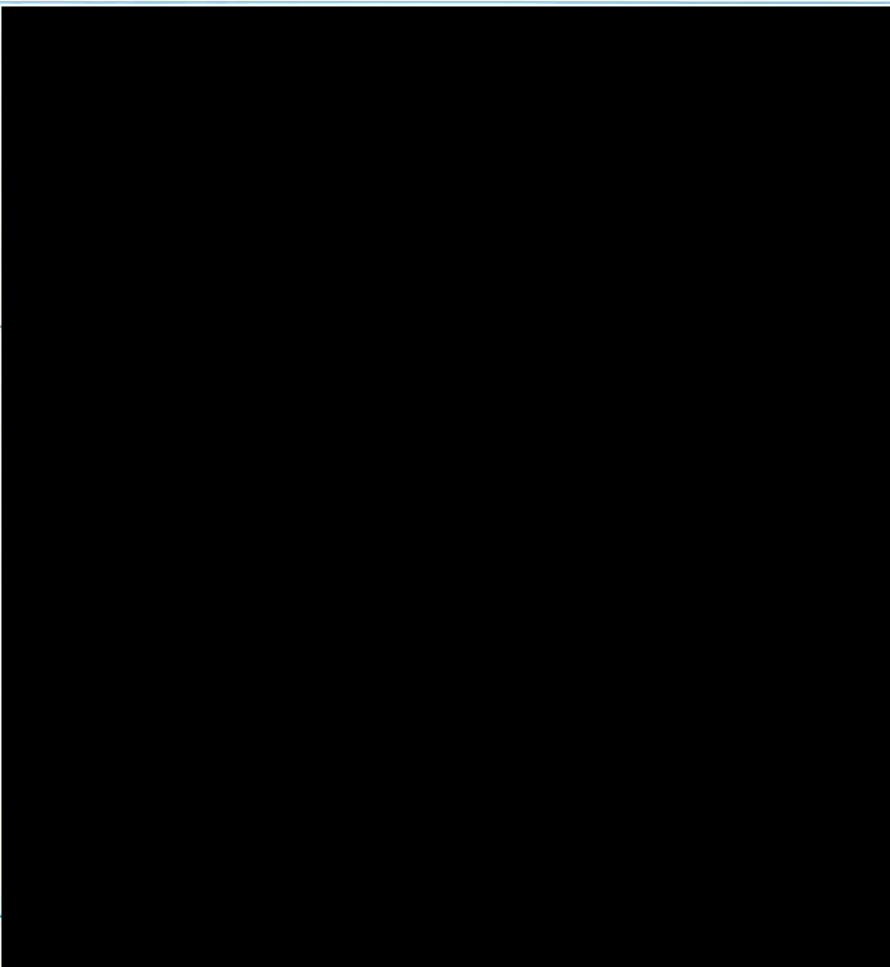
28. POINT À L'ORDRE DU JOUR DEMANDÉ PAR LE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ : CONTRAT TOTALENERGIES – À TITRE INFORMATIF

Un récapitulatif a été fait par la direction de l'OP.

Le prix de la molécule sera envoyé aux copropriétaires dans une communication prévue à cet effet.

29. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES: RENOUELEMENT DU CONTRAT OP

Pour	2512	38,77%	Majorité absolue (50% + 1)
Contre	3967	61,23%	La résolution est rejetée
Voix exprimées	6479	-	
Abstention	463	-	
Absent	3058	-	


POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

Résolution est rejetée à 61,23% des copropriétaires présents et représentés.

Il est rappelé que le Syndic OP assurera le suivi de la gestion complète et professionnel jusqu'à la fin du contrat.

30. PRÉSENTATION ET NOMINATION: SYNDIC GI CONSULT ALLIANCE

Le point n'a pas été soumis au vote pour la raison suivante:

La séance a été levée à 22 h 50 par Monsieur 

31. PRÉSENTATION ET NOMINATION: SYNDIC ATLAS IMMO

Point non soumis au vote, voir point 30

32. PRÉSENTATION ET NOMINATION: SYNDIC POLE CONCEPT SA

Point non soumis au vote, voir point 30

33. DÉCISION QUANT À DÉBUTER LE MANDAT ET LA MISSION DU SYNDIC RETENU AU 01/12/2025.

Point non soumis au vote et reporté à la prochaine assemblée générale

34. DÉLÉGATION DE SIGNATURE DU CONTRAT À 1 OU PLUSIEURS COPROPRIÉTAIRES POUR SYNDIC RETENU

Point non soumis au vote et reporté à la prochaine assemblée générale

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h50.

Scrutateur de séance:

Secrétaire de séance: