



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

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 09/10/2025 À 18:00**

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

**Lieu de l'assemblée :** Hall des sports "Richard Beauthier"  
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.

0 copropriétaire sur 0 totalisant 0,00 / 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. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Nombre copropriétaire :** 154 / 243

**Quotités :** 7.280,00 / 10 000,00

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

Le Syndic est représenté par: [REDACTED].

## 2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Monsieur [REDACTED] présente sa candidature.

à la majorité requise, Monsieur [REDACTED] est élu Président de séance

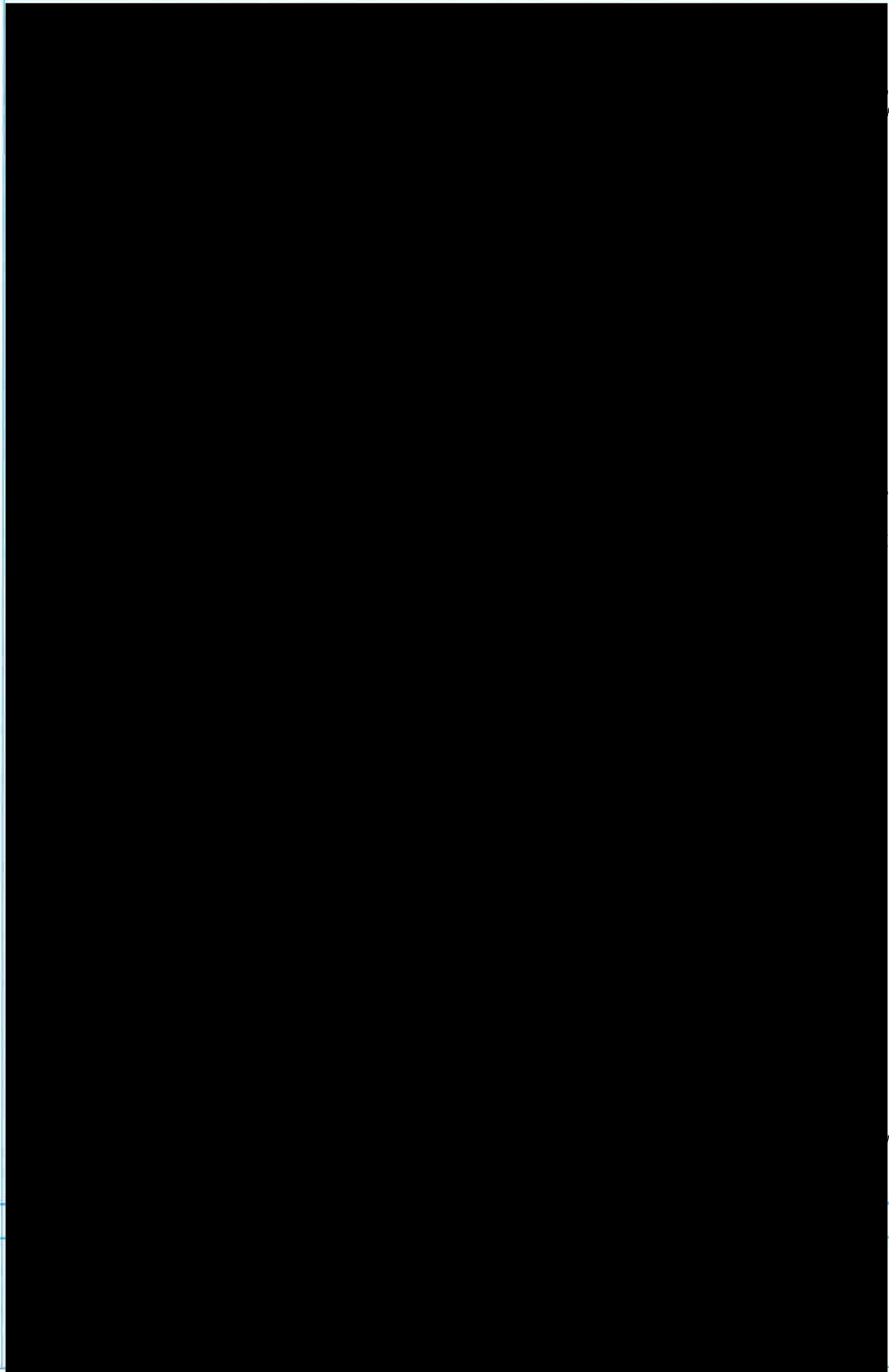
Nomination du président de séance		483000	67,98%	Majorité absolue (50% + 1)
A		227500	32,02%	La majorité a été obtenue
B				
ABSTENTION				



### 3. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Conformément à l'article 3.87 §10, le Syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'Assemblée Générale.

à la majorité requise, le Syndic est élu Secrétaire de séance.

Nomination du secrétaire de séance	Pour	678400	99,38%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	4200	0,62%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	682600	-	
	Abstention	50400	-	
	Absent	267000	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION				

### 4. NOMINATION DES ÉVENTUELS SCRUTATEURS

à la majorité requise, Madame [redacted] (élue à 100% pour) et Madame [redacted] (élue à 92.76% pour et 7.24% contre) est/sont élus comme Scrutateur(s).



Nomination des éventuels scrutateurs Madame [REDACTED]	Pour	653100	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	653100	-	
	Abstention	79900	-	
	Absent	267000	-	

POUR	[REDACTED]				
					CONTRE
					ABSTENTION

Nomination des éventuels scrutateurs Madame [REDACTED]	Pour	624300	92,76%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	48700	7,24%	
	Voix exprimées	673000	-	
	Abstention	60000	-	
	Absent	267000	-	

POUR	
CONTRE	
ABSTENTION	

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

Il est rappelé que ce point est non soumis aux votes  
 Les travaux ayant été voté lors de l'Assemblée Générale du 11 février 2025, ce point n'est plus soumis aux votes.  
 Il est prévu dans ce cadre de fournir mandat à l'architecte élu lors de la présente Assemblée Générale afin que ce dernier puisse effectuer le suivi du chantier mais également la réception du dit chantier.  
 En effet, l'architecte engage sa responsabilité dans l'élaboration de l'étude mais aussi dans le cadre du contrôle du chantier ainsi que de sa réception.  
 L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**6. DÉCISION QUANT À NOMMER L'ARCHITECTE VLS ARCHITECTES POUR LA REPRISE DU CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS DU BUREAU D'ARCHITECTE EGPI POUR UN MONTANT DE 3 200€ HTVA**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision et la présentation n'a pas lieu.

**7. DÉCISION QUANT À NOMMER L'ARCHITECTE COTTENIER ET PARTNERS POUR LA REPRISE DU CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS DU BUREAU D'ARCHITECTE EGPI POUR UN MONTANT DE 2 000€ HTVA**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision et la présentation n'a pas lieu.

**8. DÉCISION QUANT À NOMMER L'ARCHITECTE MEDORI POUR LA REPRISE DU CAHIER DES CHARGES, MÉTRÉ, COMPARATIF DES DEVIS DU BUREAU D'ARCHITECTE EGPI POUR UN MONTANT DE 7% DU COÛT DES TRAVAUX VOTÉS EN AG ET RÉALISÉS**

Le bureau d'architecte "Médor" a refusé d'effectuer sa présentation en raison d'un litige historique avec la copropriété.

**9. MODE DE FINANCEMENT: FONDS DE RÉSERVE: DÉCISION QUANT À FINANCER LES FRAIS DE L'ARCHITECTE PAR LE FONDS DE RÉSERVE**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**10. DÉCISION QUANT À DONNER MANDAT À L'ARCHITECTE (À DÉFINIR LORS DE L'AG) OU UN ASSISTANT MAÎTRE D'OUVRAGE POUR LA CONCEPTION, SUIVI ET CONTRÔLE DES TRAVAUX DE LA RÉFECTION DE LA TOITURE AINSI QUE POUR SIGNER, CONJOINTEMENT AVEC LE SYNDIC, LE PV DE RÉCEPTION**

Il est prévu dans ce cadre de fournir mandat à l'architecte élu lors de la présente Assemblée Générale afin que ce dernier puisse effectuer le suivi du chantier mais également la réception du dit chantier.

En effet, l'architecte engage sa responsabilité dans l'élaboration de l'étude mais aussi dans le cadre du contrôle du chantier ainsi que de sa réception.

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**11. TRAVAUX : DÉCISION QUANT À RÉALISER LES TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**12. TRAVAUX : DÉCISION QUANT RETENIR LA SOCIÉTÉ SCHINDLER POUR RÉALISER LES TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS POUR UN MONTANT DE 26.800€ HTVA (OFFRE EN ANNEXE)**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**13. MODE DE FINANCEMENT - FONDS DE RÉSERVE : DÉCISION QUANT À FINANCER LES TRAVAUX DE MODERNISATION DES ASCENSEURS PAR LE FONDS DE RÉSERVE**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision.

**14. PRÉSENTATION ET NOMINATION: OFFICE DES PROPRIÉTAIRES BRUXELLES**

Le Syndic Office des Propriétaires souhaite très nettement poursuivre la collaboration historique ensemble.

Un lien qui s'est créé à travers le temps qui a permis l'amélioration de nombreux points de fonds dans la copropriété.

Afin de poursuivre cette collaboration historique, l'OP souhaite faire le maximum donc offrir à la copropriété 25% d'honoraire (répartis sur l'année).

Ce 1/4 d'exercice correspond à 18.860€ de geste commercial.

Ce montant sera réparti sur une année, c'est à dire en diminution des honoraires.

Exemple le mois de novembre 2025 serait facturé à 3.143,33€ au lieu de 4.715,00€.

Donc une diminution de 1.571,67€ durant 12 mois.

Nous nous engageons à améliorer la communication via un plan d'actions notamment via la tenue d'une permanence 1 fois par mois incluse dans les honoraires de base.

De plus nous vous rappelons notre motivation dans la gestion de votre copropriété. Bien que nous demeurons identique, nous passons au Syndic 3.0. Un Syndic plus digital en gardant une gestion papier pour les personnes nécessitant ou n'ayant pas d'ordinateur. Ceci permet de rappeler notre métier et donc la proximité avec nos clients (nouveau numéro de magazine, capsule vidéo, ....) . Par rapport à cette

proximité et à cette sociabilité, une enquête sera proposée aux copropriétaires afin de pouvoir vous écouter et vous proposer la meilleure manière de vous tenir informée (réunions mensuelles, permanence, ....).

Nous nous engageons à tenir une permanence 1 fois par mois incluse dans les honoraires de base.

L'Office des Propriétaires n'est pas reconduit et n'a récolté que 15,54% des quotités présentes et représentés.

La fin de mission est prévu le 30/11/2025.

Le Syndic OP remercie la copropriété pour ces nombreuses années de collaboration.

Et transmettra de manière professionnelle les dossiers au successeur.

Présentation et nomination:	A. Office des Propriétaires	113900	15,54%	Majorité absolue (50% + 1)  La majorité a été obtenue
	B. Atlas Immo	4600	0,63%	
	C. GI Consult Alliance	9200	1,26%	
	D. Quorum Immo	605300	82,58%	
	E. Pole Concept SA	0	0,00%	
A				
B				
C				
D				
E				
ABSTENTION				

**15. PRÉSENTATION ET NOMINATION : ATLAS IMMO**

Le représentant de Atlas immo n'est pas présent.

Atlas immo n'est pas reconduit et n'a récolté que 0.63% des quotités présentes et représentés.

Présentation et nomination:	A. Office des Propriétaires	113900	15,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Atlas Immo	4600	0,63%	La majorité a été obtenue
	C. GI Consult Alliance	9200	1,26%	
	D. Quorum Immo	605300	82,58%	
	E. Pole Concept SA	0	0,00%	

A	
B	
C	
D	
E	
ABSTENTION	

**16. PRÉSENTATION ET NOMINATION : GI CONSULT ALLIANCE**

Le représentant de GI Consult Alliance se présente et répond aux questions des copropriétaires. GI Consult s'engage a avoir un bureau à Bruxelles en cas de nomination. Monsieur confirme que tous les déplacements au sein de la résidence seront gratuits d'une part et que leur tarif de base à 3600€/ mois est un prix forfaitaire sauf frais extraordinaire votés en AG de copropriétaires. GI Consult Alliance n'est pas reconduit et n'a récolté que 1.26% des quotités présentes et représentés.

Présentation et nomination:	A. Office des Propriétaires	113900	15,54%	Majorité absolue (50% + 1)  La majorité a été obtenue
	B. Atlas Immo	4600	0,63%	
	C. GI Consult Alliance	9200	1,26%	
	D. Quorum Immo	605300	82,58%	
	E. Pole Concept SA	0	0,00%	
A	[REDACTED]			
B				
C				
D				
E				
ABSTENTION				

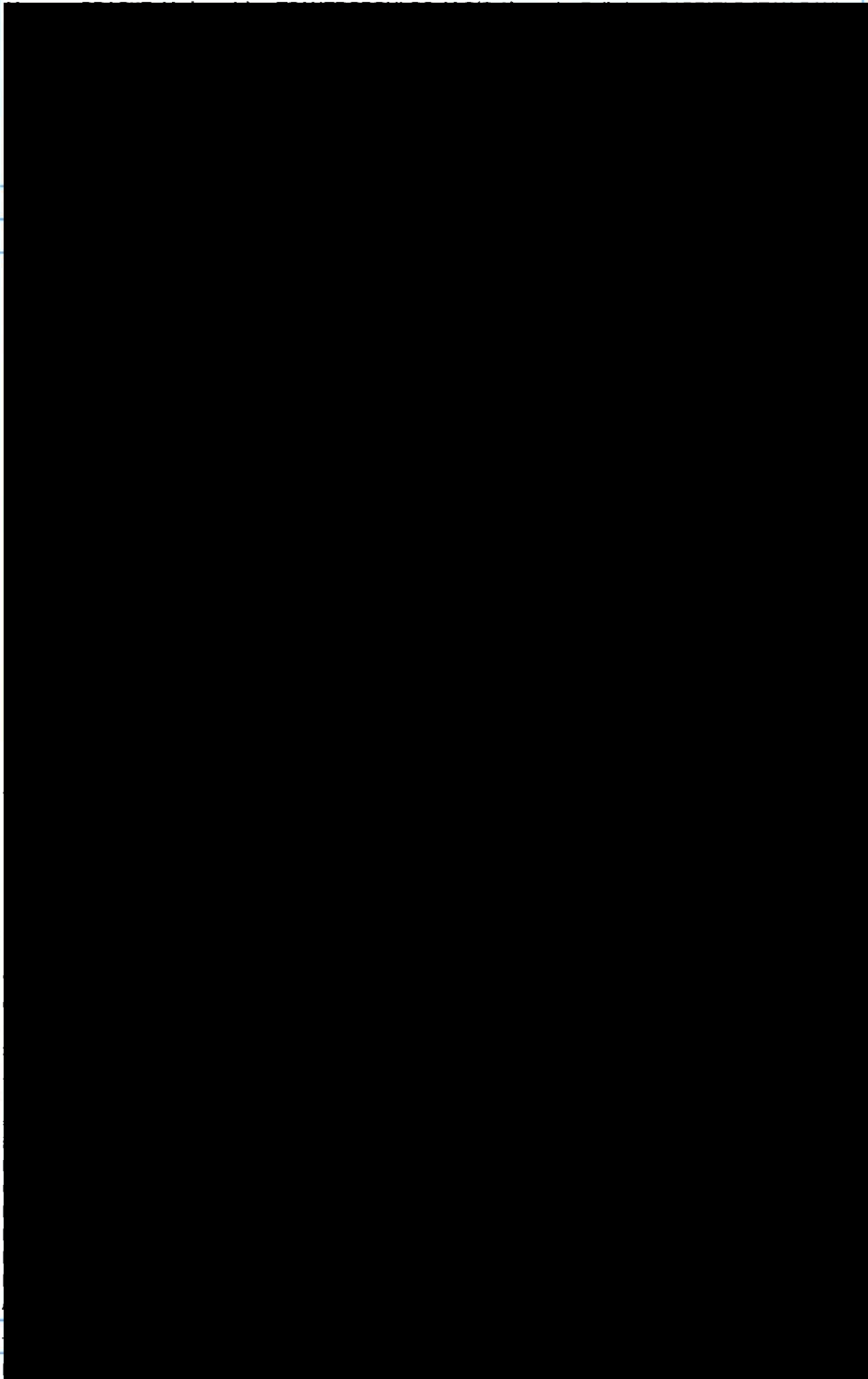
## 17. PRÉSENTATION ET NOMINATION : QUORUM IMMO

Le représentant de la société présente sa société et répond aux questions des copropriétaires.

Quorum immo est élu avec 82,58% des quotités présentes et représentés.

BCE 1016.575.737 - IPI: 518.658 - Rue d'Havré 9, 7000 Mons.

La mission du Syndic prendra effet au 01/12/2025.

Présentation et nomination:	A. Office des Propriétaires	113900	15,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Atlas Immo	4600	0,63%	La majorité a été obtenue
	C. GI Consult Alliance	9200	1,26%	
	D. Quorum Immo	605300	82,58%	
	E. Pole Concept SA	0	0,00%	
A				
B				
C				
D				
E				
ABSTENTION				



**18. PRÉSENTATION ET NOMINATION : POLE CONCEPT SA**

Le représentant de Pole Concept SA n'est pas présent.

GI Consult Alliance n'est pas reconduit et n'a récolté que 0.00% des quotités présentes et représentés.

Présentation et nomination:	A. Office des Propriétaires	113900	15,54%	Majorité absolue (50% + 1)
	B. Atlas Immo	4600	0,63%	La majorité a été obtenue
	C. GI Consult Alliance	9200	1,26%	
	D. Quorum Immo	605300	82,58%	
	E. Pole Concept SA	0	0,00%	
A				
B				
C				
D				
E				
ABSTENTION				



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

Il est décidé à 96,51% des quotités de donner mandat au Conseil de Copropriété.

Délégation de signature du contrat à conseil de copropriété pour Syndic retenu.	Pour	531200	96,51%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	19200	3,49%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	550400	-	
	Abstention	58100	-	
	Absent	391500	-	
POUR				
CONTRE				
ABSTENTION				

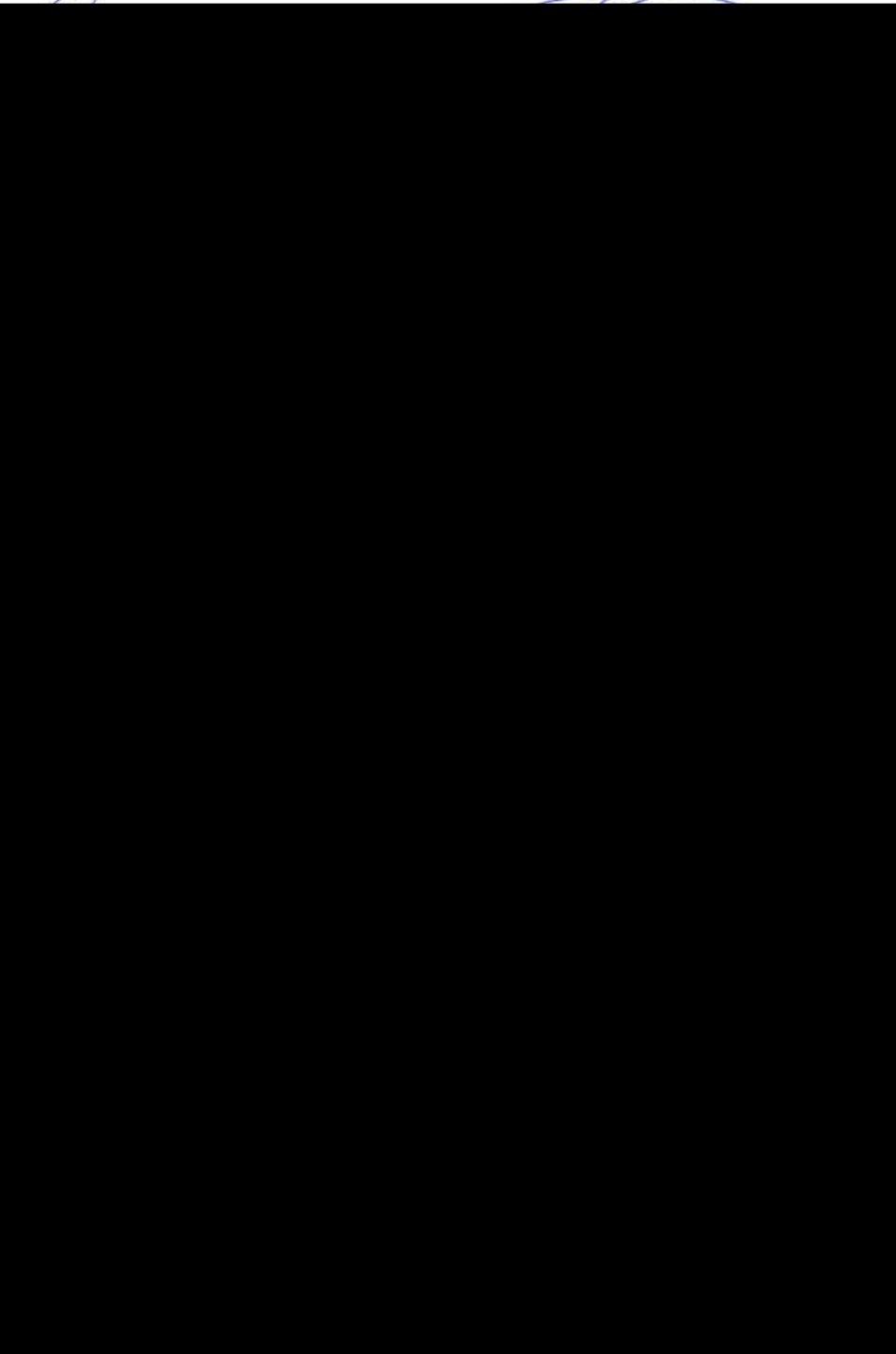
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h26.

Président de Séance:



Scrutateur(s):

Copropriétaires en



Handwritten signature or initials in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of several overlapping strokes.