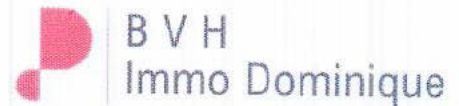


## Résidence Brussels' Century

Rampe Gauloise 1-1A - Avenue Houba de Strooper 789  
 1020 Brussel (Laken)  
 BCE: 0850.204.010  
 Banque: BE79 0014 3048 1733 BIC: GEBABEBB



Syndic

### Immo Dominique by Parte - Parte

Romboutsstraat 3/3  
 1932 Sint-Stevens-Woluwe  
 Tél: 02 720 74 82  
 IPI: 800.049

Données soumises au RGDP, à traiter avec soins appropriés

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 1/13

Date: 28-04-2026 à 18:30

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

Participant	Lot(s)	Prés	De	Au	Afst	Schr	Procuratlon	Parts
	APP G2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP D2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		216.0
	APP D4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP FR	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		184
	APP E5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP G1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP E2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		232
	GAR G24	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP C4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP HR	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		111
	GAR G20	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G21	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP A5	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		148
	GAR G28/GAR G09/APP G5/GAR G18	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G11	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP E3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		216
	GAR G03	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G15/APP B4/GAR G32	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G33	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP C2	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		105
	GAR G30/GAR G31	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		40
	APP I4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G37	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP A3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G10	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G02	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		20

Date: 28-04-2026 à 18:30

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

Participant	Lot(s)	Prés	De	Au	Afst	Schr	Procuraton	Parts
	APP G3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP F1/GAR G19	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		236
	APP B3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP E1/GAR G38	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		238
	APP C3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G35	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR 36P4/GAR 36P3/GAR 36P1/GAR 36P2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP A1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		222
	APP H1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G23/APP F4	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		236
	APP I1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP F3	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		216
	GAR G25/APP ER	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP DR/GAR P5	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP D3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP B2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP H4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP I3	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP A4	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G04/APP B5	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		143
	APP BR/APP AR	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G27	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		20
	GAR G06	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G34/APP E4/APP H2/GAR G12/APP F	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		1499
	APP IR	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	APP C1	<input checked="" type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		105
	GAR G14/APP A2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G08/APP I2	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G01/APP D1	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0
	GAR G29	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		0

Deuxième vote. L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants 17 18 De 56  
 Quotités présents 3971 4.187 De 10000 % quotités 39.71%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE

Nr *Ordre du jour*

Date: 28-04-2026 à 18:30

0 Accueil et vérification des présence

La première session (19.03.2026 ) de cette assemblée générale n'a pas obtenu le double quorum. Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus. Etant donné qu'il s'agit d'une deuxième session de cette assemblée générale ne double quorum n'est plus nécessaire et cette assemblée peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

■■■■■ souhaite la bienvenue à tous les propriétaires et fait savoir que l'ordre du jour ne correspond pas (la numérotation et les points) entièrement au projet envoyé par le conseil de copropriété le 27/02/2026. Insiste sur le respect de la prise de parole de chacun et pour éviter les confusions (1 seul votant par lot - en cas d'indivision ou autre cas).

Séance ouverte: 18h36

1	Désignation d'un Président de séance et d'un secrétaire	Pour	Contre	Abstention
		3.971	0	0

Votes 3971 van 3971      Résultat 100,0 %      Quotité requise 50% + 1      Concl. Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale que ■■■■■ préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH By Parte , représenté par ■■■■■

PhS remercie l'AG pour la confiance et demande que ■■■■■ (gestionnaire après le départ de ■■■■■ se présente aux copropriétaires présents.

2 Désignation d'éventuels assesseurs

L'Assemblée Générale décide d'approuver la candidature de ■■■■■ & ■■■■■ pour assurer le rôle d'assesseur.

3 Rapport Syndic

Le syndic tient à remercier les membres du conseil pour la collaboration tout au long de l'exercice écoulé et informe que plusieurs réunions ont eu lieu avec les membres du conseil de copropriété.

Évaluation des contrats fournisseurs habituels

Pas de comparatif de la part de la gérance.

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours. L'Assemblée Générale n'est pas en mesure de statuer, car il manque les données.

Rapport de la gérance sur les travaux exécutés lors de l'exercice 2024/2025 & Rapport sur les travaux à exécuter pour l'exercice en cours et suivant.

■■■■■ rajoute;

Rapport de la gérance sur les travaux exécutés lors de l'exercice 2024/2025 & Rapport sur les

Date: 28-04-2026 à 18:30

travaux à exécuter pour l'exercice en cours et suivant.

Effectué par [REDACTED] mais j'avais constaté des erreurs. Pas de modification de [REDACTED] avant son départ.

<b>4</b>	Approbation du procès-verbal de l'AG de l'année passée	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Il n'y a pas eu de contestations formulées auprès du Juge de Paix des décisions prises lors de l'assemblée générale citée ci-dessus dans le délai légal de quatre mois et ce conformément à l'article 577-9 §8 & 9 du Code Civil. En conséquence le procès-verbal de cette assemblée est approuvé de fait.

<b>5</b>	Décharge à accorder au Conseil de copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
----------	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Rapport du Conseil de Copropriété sur l'exercice de sa mission (bulletins BCI + Rapport de visite)  
Le conseil de copropriété présente son rapport. Les documents de ce point de l'ordre du jour font partie intégrante du rapport d'activité du conseil et du présent procès-verbal, ils sont annexés à celui-ci. 3 réunions : avec visite de l'ACP.  
Lors de l'exercice et suivi par mail des questions urgentes.  
L'Assemblée générale n'a aucune question.

Frais conseil de Copropriété 294.64 € + 2x12.00 € = 318.64 € (budget 350.00 €). Pour info les 12 € passeront à 24 € par assesseur par an comme compensat i on def or à t defrais (total 400,00 €).  
Moyenne des activités du CDC. Trafic des données : 720 à 960 mails in/out - entre 320 et 640 appels in/out - et 90 à 240 sms in/out. Forte augmentation.

Rappel : l'utilisation des applications de messagerie instantanées ne sont pas autorisées comme moyen de communication avec le CDC. Car non les messageries instantanées permettent l'effacement des messages.

Questions / Réponses.

Le président donne la parole au Comité.

Les assesseurs déclarent ne rien devoir ajouter.

L'Assemblée générale en prend acte.

VOTE - APPROBATION

Date: 28-04-2026 à 18:30

L'Assemblée Générale approuve le rapport d'activité 2024/2025.

VOTE - DECHARGE

Après délibération, l'assemblée générale accorde à l'unanimité décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes ainsi qu'au syndic pour l'exercice écoulé.

VOTE - ELECTION

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de 50%+1 copropriété pour l'agréable collaboration. Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

Approuver à l'unanimité

6 Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé

Les comptes ont été vérifiés par [REDACTED]  
Le commissaire aux comptes présente son rapport relatif à l'exercice clôturé et confirme la conformité des comptes. Circularisation des tiers, Attestation des soldes bancaires par la banque demandée par le commissaire aux comptes.

Pleine concordance.

Plus création dossier permanent (attestations conformité/contrôle/PEB).

Remerciements à [REDACTED] (CaC & PHS).

Application de l'indemnité de retard 10,00 €/jour.

Résultat du contrôle 1 695,66 € de gain -

Il faut augmenter les appels de fonds (min 210k€) et de réserves (min 10k€) (explications du suivi des cas en retard / actions prises / résultats).

L'Assemblée générale accorde à l'unanimité décharge au commissaire aux comptes et d'élire Monsieur [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes (CaC).

VOTE - APPROBATION

L'assemblée générale vote à l'unanimité pour la réélection de [REDACTED] comme commissaire aux comptes.

VOTE - DECHARGE

Après délibération, l'assemblée générale accorde décharge au commissaire aux comptes

VOTE - ELECTION

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire

[REDACTED] en tant que commissaire aux comptes (CaC). Unanimité.

Date: 28-04-2026 à 18:30

	Pour	Contre	Abstention
7 Approbation des comptes	3.971	0	0

Votes 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale d'approuver les comptes de l'exercice 2025, clôturé au 31.09.2025.  
Solde comptes au 20.04.2026:  
Roulement (courante) : 71.937,04 euros  
Réserve 'épargne) : 53.060,25 euros

■■■■■ expose la situation des mauvais payeurs et demande à ■■■■■ la liste des propriétaires avec plan apurement / avocat.

PHS fait également un point de la trésorerie

Ces informations doivent être transmises en priorité au président et au CaC. Les intérêts sont régulièrement comptabilisés. Les retards sont plus importants que l'année précédente (en total + de 60k€ au 31/03/2026). PhS signale à nouveau que l'ACP n'est pas un organisme de crédit. L'AG demande expressément à l'unanimité de continuer à envoyer des lettres par avocat aux mauvais payeurs et si besoin est de prendre toutes initiatives permettant de récupérer les montants impayés.

Merci à ■■■■■ pour les rappels de fin mars 2026.

■■■■■ vote sous réserve de remboursement 15.000 euro PEB.

Le syndic informe qu'elle n'a pas encore de réponse à fournir.

VOTE - APPROBATION

Unanimité.

VOTE - DECHARGE

Unanimité, ■■■■■ sous réserve de remboursement des 15 000 euros.

8 Respect ROI

- Autocollants (camera) à apposer dans les sous-sols pour encombrants.
- Rappel à la propreté au sein de la copropriété
- Plaquettes nominatives
- Planning de la concierge

L'assemblée générale rappelle l'importance du respect du règlement d'ordre intérieur au sein de la copropriété.

Les points suivants sont abordés :

**Date: 28-04-2026 à 18:30**

Pose d'autocollants (caméras) dans les sous-sols, notamment au niveau des zones destinées aux encombrants ;

Mandat au conseil pour pose de autocollants.

Rappel général à la propreté dans les parties communes ;

Mise à jour et uniformisation des plaquettes nominatives ;

Clarification et suivi du planning de la concierge.

Après discussion, il est rappelé que chacun est tenu de respecter les règles en vigueur afin de garantir le bon fonctionnement et la propreté de l'immeuble.

9	Point litige(s) en cours:	Pour	Contre	Abstention
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardin arrière (point de la situation [REDACTED])</li> <li>- Garage avec emplacements G36 (procédure à lancer)</li> <li>- Situation du suivi des impayés - procédures lancées ou à lancer</li> <li>- Point litige : situation du voisin n°787 - travaux en cours et implications pour la copropriété</li> </ul>	3.971	0	0

**Votes** 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Plusieurs dossiers sont actuellement en cours de suivi en collaboration avec le syndic, les avocats et les parties concernées.

Jardin arrière (situation [REDACTED])

Le cabinet [REDACTED] a entamé les démarches nécessaires auprès du voisin. Le dossier reste en cours de suivi. [REDACTED] informe: la taille des grands arbres ne solutionne pas entièrement la situation, les racines des arbustes sont trop proche. 2m pour arbre de plus de 2m et 50 cm pour le reste.

Garage - emplacement G36

La procédure est en cours de lancement. Une plainte sera introduite par [REDACTED] afin d'assurer le suivi du dossier. Celui-ci est toujours en cours.  
Proposition de [REDACTED] de l'imputation de l'amende annuelle 60,00 € par emplacement (x4 = 240,00 euros) et pas pour l'ensemble du garage G36 (60,00 euros). Unanimité

Situation des impayés

Les dossiers sont suivis par le syndic. Des procédures ont été lancées ou sont en cours de préparation selon les cas. (voir point 7)

Litige voisin n°787 - travaux en cours

Une plainte a été introduite auprès de la Ville de Bruxelles. Le dossier est en cours de traitement. Les éléments de preuve ont été rassemblés et, en cas de dommages, une action pourra être engagée avec



# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 28-04-2026 à 18:30

l'appui d'un avocat.

Après délibération, l'assemblée générale donne mandat aux membres du conseil de copropriété, en collaboration avec le syndic, pour assurer le suivi de ces procédures, et de se faire assister par un avocat ou tout autre conseil si nécessaire.

10	Budget	<i>Pour</i> 3.971	<i>Contre</i> 0	<i>Abstention</i> 0
----	--------	----------------------	--------------------	------------------------

<i>Votes</i>	3971 van 3971	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>	50% + 1	<i>Concl.</i>	Approuvé
--------------	---------------	-----------------	---------	------------------------	---------	---------------	----------

Il est proposé à l'assemblée générale de mettre le budget annuel à hauteur de 192.000,00 €, par appels mensuel de 18.00,00 €/mois à partir de juin.  
Pour compléter le budget à 192.000,00 €.

$(8 \times 15\ 000) = 120\ 000 + (4 \times 18\ 000) = 72\ 000 = 192\ 000$  €. A partir de juin 2026: 18 000 euros/mois pour un total de 216 000 euros.

Merci d'adapter vos ordres permanents.

11	Fonds de réserve	<i>Pour</i> 3.971	<i>Contre</i> 0	<i>Abstention</i> 0
----	------------------	----------------------	--------------------	------------------------

<i>Votes</i>	3971 van 3971	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>	50% + 1	<i>Concl.</i>	Approuvé
--------------	---------------	-----------------	---------	------------------------	---------	---------------	----------

Au 19-03-2026 le fonds de réserve s'élève à 58 283,55 euros.

Il est proposé à l'assemblée générale de continuer la dotation de 666,67 euros par mois et, à partir de juin, de l'augmenter à 1 000 euros.

12	Mandat au conseil de copropriété pour effectuer des travaux dans un budget maximal de 5000 € HTVA	<i>Pour</i> 3.971	<i>Contre</i> 0	<i>Abstention</i> 0
----	---	----------------------	--------------------	------------------------

<i>Votes</i>	3971 van 3971	<i>Résultat</i>	100,0 %	<i>Quotité requise</i>	50% + 1	<i>Concl.</i>	Approuvé
--------------	---------------	-----------------	---------	------------------------	---------	---------------	----------

L'Assemblée générale décide de créer une enveloppe budgétaire annuel d'un montant de 5000 € HTVA mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag: 9/13

Date: 28-04-2026 à 18:30

13	Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour mandater un conseiller externe pour défendre l'intérêt de la copropriété (avocat,architecte,expert,...)	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
----	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

L'assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour mandater un conseiller externe pour défendre l'intérêt de la copropriété (avocat, architecte, expert,...)

14	Point travaux			
----	---------------	--	--	--

15	Travaux à effectuer: <ul style="list-style-type: none"><li>- Evacuation de la terrasse E4.</li><li>- Garde-corps des penthouse : inspection et petites réparations.</li><li>- Rejointoyer les murets des jardinets/descente garages</li><li>- Fuite (tuyau d'arrivée d'eau) sous les l'escalier de l'aire sup. garages</li><li>- Plaque d'égout (nouvelle plaque) aire inf. garages.</li><li>- Grillage sur l'aération du garage de Mme [REDACTED]</li><li>- Fer à béton apparents dans les linteaux des entrées garages.</li><li>- Garde-corps des penthouse : inspection et petites réparations.</li><li>- Réparation / remplacement des dalles - Rampe d'accès aux garages inférieurs et aire inférieure des garages.</li></ul>	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
----	---	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 3971 van 3971      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 2/3      **Concl.** Approuvé

Les différents travaux suivants sont présentés à l'assemblée générale :  
Le syndic informe l'assemblée qu'une ou plusieurs offres ont été demandées pour ces différents postes. L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur un accord de principe pour la réalisation de ces travaux.  
Après délibération l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété, en collaboration avec le syndic, d'analyser les offres, et le syndic propose de convoquer une assemblée générale extraordinaire après réception des devis, en de travailler fonction de l'urgence des travaux.

16	Financement des travaux repris au point 15	<b>Pour</b> 3.951	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
----	--	----------------------	--------------------	------------------------

**Votes** 3951 van 3951      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Pas de vote.

**Date: 28-04-2026 à 18:30**

<b>17</b>	PEB des parties communes - expertise et mise en conformité	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	3971 van 3971	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

Voir Rapport du CaC. Demande du PEB.  
 [REDACTED] rappel: À Bruxelles, d'ici 2033, chaque logement devra atteindre au minimum l'objectif PEB 275 (ne pas dépasser 275 kWh/m<sup>2</sup>/an), soit la classe énergétique E. Les classes F et G ne seront donc plus autorisées.  
 Suite à cette communication, il est proposé de faire réaliser une expertise afin d'évaluer précisément la situation du PEB des parties communes.  
 Sur base du rapport d'expertise, les éventuelles mesures à prendre ainsi que les travaux nécessaires à la mise en conformité pourront être examinés.  
  
 L'assemblée générale mandate le syndic pour faire réaliser un audit énergétique de l'immeuble et convoquer une assemblée générale extraordinaire après réception du rapport, afin de statuer sur les travaux nécessaires.  
  
 L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété, en collaboration avec le syndic, pour analyser les offres et approuver le choix du prestataire chargé de l'audit.  
  
 Le coût de cet audit sera imputé au fonds de roulement.

<b>18</b>	Suite à l'expertise PEB des parties communes - mandat au Conseil de copropriété	<b>Pour</b> 3.951	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	3951 van 3951	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

Pas de vote.

<b>19</b>	Sécurisation de la copropriété : mise en place de badges d'accès et installation de caméras de surveillance - Discussion et décision	<b>Pour</b> 3.951	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	3951 van 3951	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 2/3	<b>Concl.</b> Approuvé

Ce point est reporté à l'assemblée générale extraordinaire.

<b>20</b>	Remplacement des calorimètres	<b>Pour</b> 3.971	<b>Contre</b> 0	<b>Abstention</b> 0
<b>Votes</b>	3971 van 3971	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

- Le point sur la situation  
 - Amende pour absence de placement d'un calorimètre ou d'un compteur d'eau : 150 €/an par appareil, avec facturation basée sur la consommation moyenne des 3 dernières années d'un appartement équivalent.



Date: 28-04-2026 à 18:30

Le syndic fait le point sur la situation concernant le remplacement des calorimètres.

Une première visite a déjà été organisée par la société Techem afin de procéder au remplacement des calorimètres nécessaires. Il est toutefois constaté que ce remplacement n'a pas encore pu être effectué chez l'ensemble des copropriétaires / occupants concernés. Nouvelle date programmée le 20/05/2026.

Il est dès lors rappelé que l'absence de placement d'un calorimètre ou d'un compteur d'eau entraîne une amende de 150 € par an et par appareil, ainsi qu'une facturation basée sur la consommation moyenne des trois dernières années d'un appartement équivalent.

21 Information - Travaux à exécuter au cours de l'année

- Rénovation de la conciergerie
- Placement de détecteurs de fumée
- Rejointoiement du pignon n°789 et du bâtiment 1RG.
- Rénovation des garde-corps des penthouses et travaux nécessaires

Ce point sera repris à l'AGE.

22 Le point sur les dossier sinistre(s) en cours

Le syndic informe qu'une statistique des sinistres sera demandée afin d'avoir une vue globale de la situation.

Il est toutefois précisé qu'il n'est pas possible de traiter individuellement chaque dossier de sinistre lors d'une assemblée générale.

PhS évoque les sinistres en cours - suivi BVH / Courtier / pas de suivi pendant des mois...

23 Prime rénovation toiture

- Le point sur la situation

Le syndic apportera une réponse ultérieurement.

24 Point du personnel

- [REDACTED] (concierge).

L'assemblée générale demande à disposer du planning du concierge (technicien de surface). Le syndic va faire un avis avec le planning.

25 Election du syndic

Pour	Contre	Abstention
2.544	236	1.191

Votes 2544 van 2780 Résultat 91,5 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED] SUN (236 quotités);

Date: 28-04-2026 à 18:30

Abstention de:

Prend la parole et explique la situation du changement régulier de gestionnaire 5 depuis l'arrivée de Parte... Les gestionnaires partent les uns après les autres... il faut se poser des questions. Sans accuser les gestionnaires, il y a un manque réel de suivi des dossiers (surcharge?). évocation des problèmes, situation actuelle depuis l'arrivée de Parte... Parte est compétente et professionnelle. Je tiens à la remercier pour ses efforts pour redresser la situation. Parte sont également du même avis. Mais cela ne change rien à la situation, que nous avons le sentiment avec l'ensemble des éléments évoqués lors de l'AG que notre gestion a été négligée par Parte... 5 gestionnaires différents... Pas de suivi des demandes...

Proposition de changer pour Mellow Proprietes 1 374 €/ mois. Ce qui correspond au montant indexé de BVH. Par Madame Parte

Après délibération, l'Assemblée Générale décide de ne pas renouveler le mandat du syndic actuel.

L'Assemblée Générale nomme Mellow Properties (Van Eyckstraat 43, 1800 Vilvoorde - TVA 0779.498.235), représentée par Parte en qualité de nouveau syndic.

L'Assemblée Générale donne mandat à Parte (ou, en son absence, aux deux assesseurs agissant conjointement) pour signer le contrat avec le nouveau syndic.

Un délai de préavis est fixé jusqu'au 30 avril 2026. Jusqu'à cette date, le syndic sortant assure la gestion complète de la copropriété, tant sur le plan administratif que technique, y compris l'exécution des décisions prises par l'Assemblée Générale.

Conformément à la réglementation en vigueur, le dossier complet sera transmis par le syndic sortant au nouveau syndic dans un délai de 30 jours suivant la fin de son mandat.

26	Date d'effet : le premier du mois suivant l'AG	Pour	Contre	Abstention
		3.971	0	0
<b>Votes</b>	3971 van 3971	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

pas de vote - point 25

27	Election membres du conseil de copropriété	Pour	Contre	Abstention
		3.971	0	0
<b>Votes</b>	3971 van 3971	<b>Résultat</b> 100,0 %	<b>Quotité requise</b> 50% + 1	<b>Concl.</b> Approuvé

Voire point 5:

Le syndic tient à remercier les membres du conseil de 50%+1 copropriété pour l'agréable collaboration. Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété :

Il est proposé à l'assemblée générale d'élire les membres suivants au sein du conseil de copropriété:

- Parte
- Parte
- Parte

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 28-04-2026 à 18:30

28	Election du commissaire aux comptes	Pour 3.971	Contre 0	Abstention 0
----	-------------------------------------	---------------	-------------	-----------------

Votes 3971 van 3971      Résultat 100,0 %      Quotité requise 50% + 1      Concl. Approuvé

Voir point 6:  
Il est proposé à l'assemblée générale d'élire M. [REDACTED] en tant que commissaire aux comptes (CaC).

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

Clôture de l'AG à 21h.

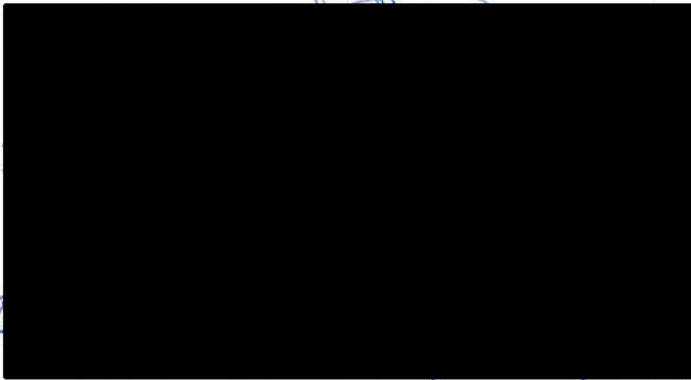
PROCHAINE AGS 2027 : 17/03/2027

REMERCIEMENTS À TOUS POUR VOTRE TEMPS ET VOTRE COLLABORATION A LA GESTION DE NOTRE IMMEUBLE.

Lu et approuvé

Date	Nom	Signature
------	-----	-----------

8/05/2026



Lu et approuvé  
LU ET APPROUVE

8/05/2

10/05/2

Lu et approuvé.

