

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DE 2025

ACP 052 – Urban Court

Numéro d'entreprise : 0750.575.409

Rue aux Choux 53-55-57, Rue du Marais 52-66

1000 Bruxelles

Bruxelles, le 8 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

L'an 2025, le 5 novembre, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Urban Court » se sont réunis en assemblée générale ordinaire.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre le 20 octobre.

L'assemblée n'est pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou la présence d'au moins 75% des quotités (CC art. 577.6 §5). Ces constatations étant unanimement reconnues, la séance est aussitôt levée.

Une deuxième session a lieu ce jour le 8 décembre 2025 suite au pv de carence envoyé en date du 21 novembre 2025

La séance est ouverte à 18H10. Monsieur Fabian Soto Moral, gestionnaire VICTOR H. Partners s.p.r.l., assure le secrétariat de séance. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux. Les 82 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 147 forment 6027/9925 èmes de la copropriété.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C Art. 3.88-3.97) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibération, l'assemblée prend les décisions suivantes :

1. Nomination d'un président de l'assemblée générale – Majorité absolue

Pour 5609 quotités pour et 137 contre et 281 abstentions, l'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Mr Jeroen Vinck.

2. Approbation des comptes clôturés au 30/06/2025 – Majorité absolue

Les décomptes individuels, balances des comptes généraux et le relevé général des charges ont été envoyés aux copropriétaires par le syndic.

Pour 4626 quotités contre et 567 pour et 964 abstentions, l'assemblée générale refuse l'approbation de comptes.

3. Décharge à donner au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic - Majorité absolue

Pour 5127 quotités pour et 635 contre et 395 abstentions, l'assemblée générale donne décharge au conseil.

Pour 4440 quotités pour et 796 quotités contre et 921 abstentions, l'assemblée générale donne décharge aux commissaires aux comptes

Pour 4002 quotités contre et 1249 pour et 906 abstentions, L'assemblée générale ne décharge pas le syndic.

4. Nomination - Majorité absolue

4.1. Nomination du conseil de copropriété

Pour 5580 quotités pour, 182 contre et 395 abstentions, l'assemblée générale désigne, en qualité de membres du conseil de copropriété, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et ce, jusqu'à la prochaine assemblée générale :

4.1.1. Candidature de Monsieur Vinck

4.1.2. Candidature de Monsieur Samson

4.1.3. Candidature de Monsieur Usai

4.1.4. Candidature de Madame Causse

4.1.5. Candidature de Madame Babillon

4.1.6. Candidature de Monsieur Gavriloaia

4.1.7. Candidature de Madame Lozano Lopez

4.1.8. Candidature de Monsieur Lavatelli

4.2. Nomination du commissaire aux comptes

Pour 5633 quotités pour et 82 contre et 570 abstentions, l'assemblée générale nomme Nathalie Stefanowicz au poste de commissaires aux comptes.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le commissaire aux comptes, Madame Stefanowicz, qui feront part de leurs remarques au syndic au moins trente jours avant la date de la prochaine assemblée générale à laquelle elles feront un rapport. Le syndic émet toutes réserves pour les documents originaux qui quitteraient ses bureaux.

4.3. Nomination du syndic

Pour 1847 quotités Pour, 3789 contre et 649 abstentions, l'assemblée générale ne reconduit pas le mandat du syndic Victor – H

Un vote est organisé pour le nouveau syndic :

Pour 4850 quotités pour, 1297 contre et 138 abstentions, Cegi est nommé syndic

Pour 1632 quotités pour, 4432 quotités contre et 221 abstentions, Syncura est refusé.

5. Budget - Majorité absolue

5.1. Appels de provisions (voir budget en annexe)

Le syndic conseille d'appeler 377.000 € par an soit 94.250 € par trimestre pour l'année 2025-2026.

Ce budget servira de base pour les appels de provisions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Pour 3808 quotités pour, 1975 quotités contre, et 502 abstentions l'assemblée générale vote un budget annuel de 377000€.

5.2. Fonds de réserve

Pour rappel, Un fonds de réserve en copropriété est une somme d'argent mise de côté pour anticiper et financer les travaux importants et imprévus dans l'immeuble.

Note d'information : Depuis le 1er janvier 2019, les copropriétaires sont obligés de créer un fonds de réserve sur un compte distinct de celui des dépenses ordinaires périodiques. La contribution annuelle au fonds de réserve ne peut pas être inférieure à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. Les charges de l'exercice s'étant élevées à 368.000€, le montant à appeler pour le fonds de réserve doit s'élever au minimum 18.400 €/ an.

La non-constitution d'un fonds de réserve est une décision qui requiert une majorité de 4/5^{ème}.

L'assemblée générale refuse le point avec 546 quotités pour, 5351 quotités contre et 388 abstentions.

Nous passons directement au point 13 avec l'accord du président.

Les discussions en assemblée ayant duré beaucoup de temps et la salle allant fermer, l'assemblée générale se clôture à 20h45. Les points suivants hormis le point 13 qui est encore voté ce jour. Les autres points seront votés lors d'une prochaine AG(E)

6. Evaluation des contrats en cours (majorité absolue)

6.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété (Majorité absolue)

7. Situation des réceptions provisoires et définitives, explications par Monsieur de Geradon.

L'expert de la copropriété, Monsieur de Gérardon, est présent et donne des explications sur la situation des réceptions provisoire et définitive.

Une réunion avec le promoteur et son expert s'est tenue le 23 octobre dernier afin de faire le point sur les dernières réserves émises par le conseil de copropriété quant à la signature du PV de réception définitive.

Ces réserves portaient sur des serrures au niveau des accès caves qui n'étaient pas conformes aux prescriptions de sécurité.

Le promoteur a accepté de prendre ces remarques à sa charge.

Dès lors, l'expert de la copropriété recommande la signature du PV de RD.

Problématique odeurs – température/pression ECS de certains appartements

Les plaintes relayées dans le formulaire communiqué aux propriétaires par le syndic ont été transmises à Monsieur de Gérardon.

Après analyse des différentes informations, Monsieur de Gérardon pourra établir une stratégie de visites de certains appartements, en concertation avec Ventair

Situation acoustique du système de ventilation des caves du bâtiment C (grille donnant sur la terrasse de l'appartement C.07)

Des travaux ont été effectués par le promoteur pour rediriger le flux d'air ce qui atténue fortement les nuisances acoustiques qui ont été mesurées sur la terrasse de l'appartement C.0.7.

Pour rappel le 10-06-2025, avant les derniers travaux, les niveaux de pression acoustiques étaient les suivants :

- Devant porte vers esplanade du bâtiment C : 48dB(A) – zone témoin
- Devant porte arrière droite du bâtiment B : 48dB(A) – zone témoin
- Entre la table de la terrasse et le grille du groupe de secours : 54,2dB(A) soit **+6,2dB(A)** par rapport à la zone témoin
- Dans l'axe de la terrasse : 51,7dB(A) soit **+3,7dB(A)** par rapport à la zone témoin
- Côté rue du Marias sur la terrasse : 50,5dB(A) soit **+2,5dB(A)** par rapport à la zone témoin

Selon les dernières mesures prises sur place, le niveau acoustique se trouve sous le seuil acceptable.

La configuration des lieux ne permet pas de réduire de manière plus importante ces nuisances.

8. Information relative à la construction de l'immeuble voisin

BNP Real Estate démarre un chantier de reconversion de certains de ses bâtiments.

Une réunion d'information a été planifiée le même jour que cette assemblée générale, mais une nouvelle réunion est organisée la semaine prochaine, le 12/11 à 17h (une nouvelle communication sera distribuée dans les boîtes aux lettres)

- 8.1.** Mandat au conseil de copropriété pour représenter la copropriété lors des consultations liées à ce projet.

9. Bornes de recharge

9.1. Situation actuelle et mise en conformité

En juillet 2025, le syndic a adressé à tous les propriétaires la communication suivante :

Je tiens à rappeler à tous les copropriétaires et intervenants les règles en vigueur concernant l'installation des bornes de recharge pour véhicules électriques.

La législation impose un compteur collectif dédié pour ce type d'installation en copropriété, exigence renforcée dès 2025. Selon les normes Sibelga, un tel compteur est obligatoire dès que plusieurs emplacements sont concernés, afin d'assurer la conformité, une gestion optimale et la prévention des surcharges.

Chaque copropriétaire règle ainsi uniquement sa propre consommation via une interface ou une application dédiée. Il est strictement interdit de raccorder une borne au compteur privatif ou à l'électricité des communs, ce qui serait contraire à la loi et engagerait la responsabilité de la copropriété.

Par ailleurs, Sibelga recommande un système d'équilibrage de charge pour une répartition sécurisée de la puissance entre les bornes.

Le syndic rappelle que tout projet doit intégrer un compteur collectif et respecter ces règles. Toute initiative devra être soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

Il a toutefois été constaté que certains propriétaires n'ont pas respecté les prescriptions en vigueur et ont installé une borne de recharge sans passer par la société Alloson, ces bornes ont également été raccordées aux compteurs des parties communes.

A notre connaissance, il s'agit des propriétaires des lots B.29 – A.2.2 – B.3.3 – A.1.5 – A.1.1

Le syndic écrira à chacun d'entre eux pour obtenir la documentation relative à ces installations, et connaître le montant de leurs consommations de recharge afin de calculer le montant à leur réclamer pour rembourser la copropriété.

Le syndic demandera également à Alloson d'établir un rapport qui permettra également de déterminer quelles sont les modifications apportées dans l'installation des parties communes.

Il faudra ensuite que l'ACP convienne avec eux des dispositions à prendre pour assurer la sécurité dans les parties communes et au niveau du calcul de la consommation d'énergie de ces points de recharge.

Après l'audit évoqué supra, il sera possible de prendre une position adéquate et établir une communication aux copropriétaires dont les emplacements sont déjà équipés d'un point de recharge et ceux qui souhaitent en placer un.

A l'heure actuelle, il n'est pas possible de placer des bornes de recharge au niveau -2 du parking.

Le syndic a interrogé à ce propos le Siamu, et si une nouvelle législation devait le permettre, une communication sera faite en ce sens.

9.2. Procédure à suivre

Lorsqu'un propriétaire souhaite placer une borne de recharge (niveau -1), il doit en faire la demande à la société Alloson pour le câblage correct de l'installation.

10. Nettoyage des vitres extérieures

10.1. Avenant au contrat de nettoyage en vigueur – Majorité 2/3

11. Nuisances sonores de la grille située Rue des Marais 66 – Majorité 2/3

Ce problème a été soumis à Monsieur de Gérardon qui propose la solution suivante :

Afin de réduire les nuisances acoustiques du système actuellement mis en place pour la porte piétonne du portail le long du trottoir, il est possible d'envisager le placement d'un système mécanique pour l'ouverture / fermeture de même type que ceux utilisés pour les portails d'accès à une allée de garage ou d'un parking.

Ce système empêche une manipulation humaine brutale de la porte.

Ce système doit être couplé au système d'accès par badge dans l'immeuble et doit être libérable de l'intérieur en toutes circonstance par exemple avec un bouton de commande d'ouverture depuis l'intérieur protégé contre tout risque de manœuvre mal intentionnée depuis le trottoir.

12. Règlement d'Ordre Intérieur

12.1. Rappels

12.2. Interdiction d'utiliser des barbecues sur les terrasses ou tout autre espace

13. Rémunération de Monsieur Jeroen Vinck (Président de la copropriété) – Majorité absolue

Comme stipulé lors de l'Assemblée Générale précédente, cette proposition de rémunération est soumise annuellement à l'approbation des copropriétaires.

Décision à prendre par l'Assemblée Générale : Confirmation de l'indemnisation à verser à Monsieur Vinck pour un montant annuel de 500€.

Pour 4771 quotités pour, 523 contre, et 991 abstentions, l'assemblée générale valide ce point.

14. Comité de cohésion et salle détente

14.1. Election des membres du comité de cohésion – Majorité absolue

14.2. Ratification du règlement d'usage de la salle de détente – Majorité absolue

Proposition d'ajouter au règlement existant l'application d'une caution et des clarifications concernant les nuisances liées à l'utilisation de la salle

14.3. Installation de panneaux insonorisant dans la salle de détente – Majorité 2/3

Le syndic a fait suivre les informations financières et techniques transmises par le comité de cohésion.

14.4. Installation d'une cuisine dans la salle de détente + installation des prises nécessaires – Majorité 2/3

Le syndic a fait suivre les informations financières et techniques transmises par le comité de cohésion.

14.5. Installation de rideaux dans la partie mezzanine de la salle de détente – Majorité 2/3

Le syndic a fait suivre les informations financières et techniques transmises par le comité de cohésion.

15. Réponse aux demandes écrites reçues envoyées au moins 5 jours avant l'assemblée générale

Demande de Monsieur Petrov : mise en place d'un système dissuasif avec sirène pour éviter de passer par-dessus les clôtures.

Demande nécessitant un vote en assemblée générale, ce point sera étudié en concertation avec le conseil de copropriété et mis à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale

Demande de Monsieur Van Egmont : suite au rejet de sa demande lors de la précédente assemblée générale, au motif qu'il n'était pas présent pour développer sa demande, Monsieur Van Egmont a demandé au syndic que sa demande soit remise à l'ordre du jour.

Cette demande ayant été faite bien après l'envoi des convocations, cela n'a pas été possible et ce point sera donc remis à l'ordre du jour de l'AG 2026.

Le syndic profite de ce point pour rappeler aux copropriétaires l'article 3.87, §3 : le syndic inscrit à l'ordre du jour des propositions écrites des copropriétaires qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période au cours de laquelle l'assemblée générale doit avoir lieu.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'assurance de nos salutations distinguées.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (CC3.87§5).

Fabian Soto Moral
Gestionnaire

Jacques Viret président

