

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 16 SEPTEMBRE 2025

L'Assemblée et le Syndic souhaitent la bienvenue à Monsieur et Madame VINELLO – SOBRINO nouveaux Copropriétaires.

1/ Nomination du Président(e) de l'Assemblée et de son secrétaire.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme, Monsieur BLAFFART, Président de la présente Assemblée, le secrétariat étant assuré par le Syndic et ce, en accord avec celle-ci.

La présente Assemblée se tenant dans les bureaux du Syndic et ce, conformément à la convocation.

La séance est ouverte à 18h08 et présidée par Monsieur BLAFFART.

2/ Vérification des présences et des procurations.

Les propriétaires présents et représentés totalisent 687 quotités sur 1000, soit 9 propriétaires présents ou représentés sur 13.

La liste des présences est annexée au présent procès-verbal, annexe 1. Celle-ci a été vérifiée et signée par Monsieur BLAFFART, Président de la présente Assemblée.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée se reconnaît valablement constituée et apte à délibérer sur les points de l'ordre du jour indiqués dans les convocations.

3/ Rapport du Syndic.

Le dernier bilan arrêté au 01/04/25 relatif au décompte des charges du 1^{er} Trimestre 2025, le tableau comparatif portant du 1^{er} Trimestre 2022 au 4^e Trimestre 2024, reprenant l'ensemble des frais y compris les budgets prévisionnels pour l'exercice 2025/26 et un tableau comparatif du chauffage de l'exercice 2016/2017 à 2023/2024 ont été annexés avec l'envoi de la convocation à la présente Assemblée.

En ce qui concerne le chauffage et comparativement entre l'exercice 2022/2023 et 2023/2024, la consommation a augmenté de +- 4 %. Le prix du m3 de gaz y compris les frais de distribution et connexes a augmenté de +- 62,50 % ; les dépenses totales sont en augmenté de +- 56 % soit un montant de 2786,49 € pour l'ensemble de la Copropriété. Voir tableau ci-après :

EXERCICE	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	MOYENNE
ACHAT EN M3 :	13686	12384	13339	12596	13726	12460	10429	9986	12.325
TOTAL :	8.706,49 €	6.228,93 €	6.545,00 €	6.388,45 €	6.770,59 €	6.172,73 €	4.957,26 €	7.743,76 €	6.689,15 €
PRIX AU M3 :	0,64 €	0,50 €	0,49 €	0,51 €	0,49 €	0,50 €	0,48 €	0,78 €	0,55 €

La situation relative au contrat, à prix variable, du gaz de chauffage et d'électricité des communes reste inchangée.

En revanche, la moyenne des prix est bien plus raisonnable que lors de la crise énergétique même si dans notre cas et pour rappel, nous étions sous un contrat à prix fixe.

Le Syndic commente l'évolution des charges d'une année à l'autre. Il rappelle les principaux faits de l'exercice écoulé et notamment :

REPLACEMENT BRAS DE LEVIER SERRURE PORTE PALIERE	238,50
--	--------

CREATION ACCES GAINE TECHNIQUE POUR REMPLACEMENT PARTIEL D'UNE	
DECHARGE COMMUNE	508,80

PLACEMENT BOÎTIER A CLE POUR ACCES CHAUFFERIE	206,70
---	--------

FOURNITURE ET PLACEMENT NOUVEAU CYLINDRE A MEME CLES SUR	
LA SECONDE PORTE D'ENTREE	296,80
FOURNITURE ET PLACEMENT D'UN CYLINDRE A BOULE SUR LE PORTE	
A FRONT DE FACADE	296,80
REPLACEMENT DETECTEUR DE MOUVEMENT ECLAIRAGE HALL	307,30

FOURNITURE ET PLACEMENT CELLULE DE SECURITE A	
L'ENTREE DE LA CABINE D'ASCENSEUR	2.154,76

RECONNAISSANCE DU SOL POUR L'OBTENTION DU PERMIS D'ENVIRON-	
NEMENT - ANNEXE 1	2.096,93
PRELEVEMENT VIA FONDS DE RESERVE	-2.096,93

- La mise en place de divers petits travaux d'entretien et de conservation.

« Le Syndic insiste auprès des propriétaires qui mettent en location leur appartement, de faire connaître par écrit (fax : 02/770.65.57 ou mail : sorialsa@skynet.be) l'identité de leurs nouveaux locataires, afin que nous puissions commander chez notre graveur les différentes plaquettes nominatives. Rappel, les déménagements et emménagements sont interdits par l'ascenseur et doivent être exécutés par élévateur extérieur.

Pour rappel et pour information :

Le Gouvernement Bruxellois a récemment approuvé une nouvelle réglementation visant à améliorer la détection incendie sur son territoire. Etant donné qu'un incendie peut être mortel en trois minutes, les détecteurs de fumée jouent un rôle crucial ! **Ainsi, à compter du 1er janvier 2025, tous les logements devront être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires.** Type de détecteur de fumée :

- Munis d'une batterie incorporée d'une durée de vie de 10 ans.
- Conformes à la norme « EN 14604 » (voir emballage).
- Des détecteurs de fumée «optiques». Les détecteurs de type «ionique» sont interdits.

A toute fin utile, voici les coordonnées de l'électricien, Monsieur HOLBRECHTS (SPEEDELEC) : 0475/799.163 - speedelec@optinet.be

L'Assemblée rappelle que la charge d'un véhicule (voiture, vélo ou autres) au sein de son garage ou cave (voiture, vélo ou autres) est totalement interdite et illicite, il y va de même pour l'utilisation de frigos ou autres appareils domestiques. En cas de sinistre ou autre, l'utilisateur/contrevenant pourrait être tenu responsable.

Pour rappel extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 9 juillet 2019 relatif à la demande de la Copropriétaire, Madame SCHMITZ, extension de sa terrasse en façade arrière de l'appartement du 6^e étage gauche.

« Tous les documents relatifs à la demande de la Copropriétaire, Madame SCHMITZ (photos et plans) portant sur l'extension de sa terrasse en façade arrière de l'appartement du 6^e étage gauche y compris les changements envisagés au niveau des baies des fenêtres en façade avant ont été annexés avec la convocation à la présente Assemblée.

La parole est donnée à l'Architecte Madame RONSE qui suivant les plans indique les différents changements souhaités concernant les baies des fenêtres en façade avant et l'extension de la terrasse cuisine en façade arrière. Cette dernière a prévu l'intervention d'une Firma spécialisée en la matière concernant la stabilité de la dalle commune en béton.

L'Architecte Madame RONSE répond aux différentes questions qui lui sont posées notamment sur le nouveau garde-corps et son ancrage, etc.

Une question importante concerne la modification des quotités dans la mesure où, il est donné la possibilité à Madame SCHMITZ d'utiliser une partie commune (toiture de l'immeuble) en partie privative même si cette surface n'est accessible que via son appartement/penthouse.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas apporter de modification aux quotités aussi bien pour Madame SCHMITZ que pour Madame DUPERROY qui pourrait envisager ultérieurement cette extension aussi.

En ce qui concerne les différentes demandes de Madame SCHMITZ reprisent dans la convocation de la présente Assemblée, après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée marque son accord de principe sous les conditions sine qua non ci-après et mandate pour l'accord définitif, Monsieur VAN BAELEN, Monsieur BLAFFART, Monsieur COOLS et Madame ADAM ».

Ce dossier reste bloqué car la Copropriétaire Madame ADAM est contre cette modification au grand dam des autres Copropriétaires. Dans le cas présent l'unanimité des voix présentes ou représentées est nécessaire.

En séance, la Copropriétaire Madame SCHMITZ confirme, néanmoins, son engagement suivant le projet de l'Acte de Base modificatif ci-dessous :

 Frederic Convent Tijl De Troyer Olivier Dubuisson Alexandra Rhodius		Hyp: BSJ Bruxelles 5 Enr: BSJ Bruxelles 5	Numéro de Répertoire: 2023/ Dossier: TRE/65216 Perception proposée: 50,00 € Annexes: 100,00 €
MODIFICATION ACTE DE BASE ACP SUNDAY			
SRL - BV NOTALEX RPM - RPRXL 0705378.522 TVA - BTW BE0703.878.322 Avenue de la Couronne 145F Kroonlaan 145F 1050 Ixelles - Elzeve T: 02 627 46 00 F: 02 627 46 90 info@notalex.be www.notalex.be		L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS Le A Ixelles, en l'Etude, avenue de la Couronne 145/F. Par devant Nous, Maître Frederic CONVENT, Notaire associé à Ixelles exerçant sa fonction dans la société « NOTALEX » SRL, ayant son siège à 1050 Ixelles, avenue de la Couronne 145 F. A COMPARU L'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE SUNDAY , ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Place du Tomberg, 5, inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise 0842.299.401, ici représentée par la « Société Immobilière et commerciale Sorial », en abrégée « SORIAL », ayant son siège à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, Avenue Georges Henri, 156, inscrite à la BCE sous le numéro d'entreprise 0406.512.350, agissant en qualité de syndic, désignée à cette fonction aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale du 4 juillet 2017 et mandatée pour procéder à la présente modification de l'acte de base dont question ci-dessous aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale du ** 2023, dont une copie restera annexée au présent acte pour en faire partie intégrante. Elle-même représentée par son administrateur délégué, Monsieur Joao Manuel GUTIERREZ-SETOCA, né à **, le ***, domicilié à ***, nommé à cette fonction aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale extraordinaire du 1 ^{er} juillet 2021, publiée aux annexes du moniteur belge du 11 octobre 2022 sous le numéro 22120631. Agissant aux présentes en qualité d'organe de représentation de l'ensemble des propriétaires d'entités privatives dans le bien immeuble suivant : COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - deuxième division Dans un complexe immobilier dénommé « Résidence Sunday » situé à front de la place du Tomberg, 5, cadastré selon extrait récent de la matrice cadastrale sous la Commune de Woluwe-Saint-Lambert, deuxième division, section C, numéro 0273D3 P0000, pour une superficie de cinq ares septante-six centiares (5a 76ca). EXPOSE PREALABLE Le bien prédécrit a été mis sous le régime de la copropriété forcée aux termes de l'acte de base reçu le 23 novembre 1967 par le notaire Jean JACOBS à Bruxelles, transcrit au bureau de sécurité juridique de Bruxelles 5 le ***, sous la formalité ****. En date du 9 juillet 2019 l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence SUNDAY a pris la décision d'autoriser l'extension des terrasse en façade arrière des appartements du 6 ^e étage, à gauche, comme à droite, sans modification des quotités de ces lots et sous certaines condition sine qua non dont l'une d'elle est « Qu'un avenant aux statuts de la Copropriété (Acte de Base) » soit rédigé aux frais exclusifs de Madame SCHMITZ Gaetane en vue d'officialiser le fait qu'en cas de travail d'étanchéité ou autre nécessitant l'accès à la membrane d'étanchéité de la terrasse/toiture, les frais de démontage et remontage des dalles sur plot (ou autre recouvrement) seront à charge exclusive des propriétaires de l'appartement/penthouse du 6 ^e gauche et du 6 ^e droit. Le contenu du point 9 du procès-verbal de l'assemblée générale du 9 juillet 2019 n'étant pas suffisant pour pouvoir procéder à un acte de base modificatif (seule façon de modifier un acte de base), l'assemblée générale des copropriétaires de la résidence SUNDAY a pris, aux termes du procès-verbal de l'assemblée générale du ** 2023, la décision de faire procéder à un acte de base modificatif et de mandater le syndic à cet effet au nom de tous les copropriétaires.	

CECI EXPOSÉ

L'association des copropriétaires de la résidence SUNDAY, prénommée et représentée comme dit ci-dessus, nous a requis, nous notaire, d'acter la modification de l'acte de base du 23 novembre 1967 en ajoutant le texte suivant à l'article *** du chapitre ** (Charges communes particulières) des statuts de copropriété :

« Il est attribué aux propriétaires des lots privatifs du 6^e étage, à titre de servitude, l'usage exclusif et perpétuel des parties de la toiture arrière commune, pouvant être aménagée en terrasse. Cet usage constitue un élément privatif lié indissociablement au lot privatif qui en dispose. Malgré son affectation, cette partie de toiture conserve son statut de partie commune.

Il est précisé qu'en cas de travail d'étanchéité ou autre nécessitant l'accès à la membrane d'étanchéité de la toiture commune arrière et décidés par l'association des copropriétaires, les frais de démontage et de remontage des aménagements réalisés sur la toiture commune arrière seront à charge exclusive du/des propriétaire(s) du/des lot(s) privatifs du 6^e étage concerné(s). »

Pour le surplus, il est ici précisé que toutes les autres clauses et conditions contenues dans l'acte de base du 23 novembre 1967 dont question ci-dessus, demeurent inchangées.

ENVOI DE L'EXPEDITION DE L'ACTE AUX PARTIES

Le notaire instrumentant signale que le présent acte sera consultable par les parties sur le site du SPF FINANCES via l'application My Minfin dont les références du site sont : <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/>.

DISPOSITIONS FINALES

1. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège respectif sus-indiqué.

2. Confirmation d'identité – Certification d'état civil

Pour satisfaire aux dispositions de la loi hypothécaire et à l'article 11 de la Loi de Ventôse, le Notaire instrumentant certifie les noms, prénoms lieu et date de naissance et domicile des parties-personnes physiques au moyen d'un extrait du registre national et de la carte d'identité ou passeport.

Le notaire instrumentant déclare avoir vérifié la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif, le siège social ou statutaire, ainsi que le numéro d'identification à la taxe sur la valeur ajoutée de la personne morale comparaissant aux présentes.

3. Loi contenant organisation du notariat

Les parties reconnaissent que leur attention a été attirée sur le droit de chaque partie de désigner librement un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée.

4. Consentement – approbation globale et finale

Les parties déclarent que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

DROIT D'ECRITURE

Le droit s'élève à cent euros (€ 100,00) et sera payé sur déclaration du notaire soussigné.

DONT ACTE

Fait et passé lieu et date que dessus.

Les parties nous déclarent qu'elles ont pris connaissance du projet du présent acte préalablement aux présentes et que ce délai leur a été suffisant pour l'examiner utilement.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé ainsi que Nous, Notaire.

L'Assemblée remercie la Copropriétaire, Madame SCHMITZ.

L'Assemblée invite la Copropriétaire, Madame ADAM a revoir sa position et le cas échéant à prévenir le Syndic qui pourra prévoir soit une Assemblée Générale Extraordinaire ou porter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Aucune procédure judiciaire en cours relative à la Copropriété n'est à relever.

4/ Approbation des comptes arrêtés au 1^{er} Trimestre 2025 suivant le bilan arrêté au 01/04/25 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2025/26.

Le Commissaire aux comptes, Monsieur VANBAELEN et le Copropriétaire Monsieur BLAFFART ont procédé à la vérification des documents comptables et n'ont pas de remarque à formuler.

Le Commissaire aux comptes, Monsieur VANBAELEN invite l'Assemblée à approuver les comptes, ci-dessous son rapport :

De : Claude Vanbaelen <claude.vanbaelen@gmail.com>

Envoyé : lundi 15 septembre 2025 19:58

À : sorialsa@skynet.be

Cc : ph.blaffart@gmail.com; sorialsa@skynet.be

Objet : Re:

Bonsoir à tous,

comme je l'ai déjà signalé en août, je n'ai pas de remarque particulière sur les comptes si ce n'est un constat : les dépenses répétées pour l'ascenseur.

À demain !

Claude Vanbaelen

Le Syndic rappelle que chaque Copropriétaire peut, sur rendez-vous, consulter les documents comptables dans ses bureaux.

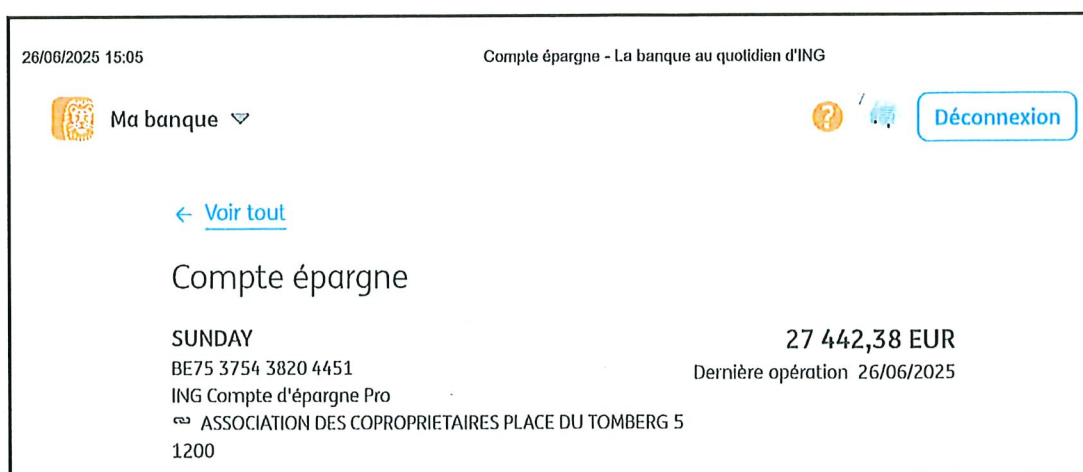
A l'unanimité, l'Assemblée approuve les comptes arrêtés au 1^{er} Trimestre 2025 suivant le bilan arrêté au 01/04/25 et budgets prévisionnels pour l'exercice 2025/26.

5/ Approvisionnement trimestriel du Fonds de Réserve, actuellement 5000 € pour l'ensemble de de la Copropriété.

A la date du bilan arrêté au 01/04/25 relatif au décompte des charges du 1^{er} Trimestre 2025, celui-ci s'élève à 33985,87 €.

Le dernier extrait du compte d'épargne de la Copropriété a été annexé avec la convocation à la présente Assemblée.

Le voici :



Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide d'approvisionner trimestriellement le Fonds de Réserve à concurrence de 5000 € pour l'ensemble des appartements et ce, à partir du 3^e Trimestre 2025.

Au fur et à mesure des disponibilités du compte à vue le Syndic procédera aux transferts vers le compte d'épargne.

6/ Décharge au Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes et au Syndic pour l'exécution de leur mandat.

A l'exception de Madame ADAM représentant 89 quotités et Madame FRANCOTTE représentant 89 quotités et représentée ce soir par procuration, l'Assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété, au Commissaire aux compte et Syndic pour l'exécution de leur mandat et ce, à 74,09 %.

7/ Elections statutaires ; Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes. Relativement au mandat du Syndic extrait du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 12 juillet 2024 : «A l'exception de Madame ADAM représentant 89 quotités, l'Assemblée à 87,14 %, proroge le mandat du Syndic, la S.A. SORIAL et ce, jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de l'exercice 2027. Le Syndic remercie l'Assemblée ».

A l'unanimité, l'Assemblée élit le Conseil de Copropriété :

- Monsieur BLAFFART.

A l'unanimité, l'Assemblée nomme, Monsieur VANBAELEN, Commissaire aux comptes.

8/ Travaux :

8/1 Le renouvellement de la membrane d'étanchéité de la toiture commune (hors terrasses) y compris son isolation (relire dernier procès-verbal svp). Financement. Devis en cours de réactualisation, ceux-ci seront présentés en Assemblée ou diffusés en fonction de leur réception respective.

En séance, le Syndic distribue deux devis réactualisés ainsi que la demande réalisée auprès d'un troisième prestataire de service et le tableau financier ci-dessous, annexe 2 :

LOTS	DEVIS		DEVIS		PROPRIETAIRES
	ROOFTECH		TOITURE ALI		
	QUOT.	MONTANTS	MONTANTS	MONTANTS	
6G	33	1.357,48	33	1.615,82	SCHMITZ
6D	31	1.275,21	31	1.517,89	DUPERROY
5G	92	3.784,50	92	4.504,71	DE STREEL
5D	86	3.537,68	86	4.210,92	JACUCH
4G	89	3.661,09	89	4.357,81	APTAKER
4D	89	3.661,09	89	4.357,81	VAN PEVENAGE
3G	92	3.784,50	92	4.504,71	VANBAELEN
3D	84	3.455,41	84	4.112,99	POZZONI - LENOCI
2G	89	3.661,09	89	4.357,81	BLAFFART
2D	89	3.661,09	89	4.357,81	ADAM
1G	89	3.661,09	89	4.357,81	FRANCOTTE
1D	89	3.661,09	89	4.357,81	COOLS
REZ	40	1.645,43	40	1.958,57	DE STREEL
GAR 12	2	82,27	2	97,93	PONTHIEU
GARAGES	4	164,54	4	195,86	PONTHIEU
GARAGE	2	82,27	2	97,93	DUPERROY
	1.000	40.806,75	1.000	48.964,21	
LES PRIX S'ENTENDENT TVA COMPRISE DE 6%					

A l'heure actuelle et sans gouvernement Bruxellois, les primes RENOLUTION ne sont plus octroyées depuis la mi-août 2024. A vérifier si elles seront pour l'exercice 2025/26 et à quelles conditions. Dossier à suivre.

Pour le moment, aucune nouvelle infiltration d'eau n'a été constatée au niveau des « penthouses ». Le cas échéant, une réparation localisée pourrait toujours être envisagée.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8/2 La réfection de la cour arrière des manœuvres en façade arrière. Convention de CLAUS ARCHITECTURE, en annexe 5, portant notamment, l'analyse des lieux, réalisation d'un cahier des charges, appel d'offres, présentation des devis et suivi et réceptions du chantier. Financement. Cette convention est en cours de réactualisation.

Photo la cour arrière des manœuvres (SUNDAY) :



En séance, le Syndic distribue la convention réactualisée de l'Architecture CLAUS, annexe 3.

Celle-ci porte notamment, sur l'analyse des lieux, réalisation d'un cahier des charges, appel d'offres, présentation des devis en Assemblée ainsi que la suivi et réceptions du chantier.

En résumé le budget :

FORFAIT OUVERTURE DU DOSSIER :	400,00 €
+/- 78 HEURES X 105 € HORS TVA :	8.190,00 €
	8.590,00 €
TVA 21 %	1.803,90 €
TOTAL TVAC	10.393,90 €

La poutre en béton située au niveau du parking au -1 se dégrade et devra, après les travaux d'étanchéité, faire l'objet d'une réparation. En effet, les fers à béton sont visibles.

Le Copropriétaire, Monsieur COOLS, Ingénieur Civil de profession considère cette convention et le budget correctes et justifiés.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée marque son accord sur la convention de l'Architecture CLAUS suivant un budget de 10393,90 € TVA comprise qui sera financé via le Fonds de Réserve.

Lors de la commande, il sera demandé que le projet puisse être présenté lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

8/3 Etablir ou faire établir une liste de projets d'améliorations possibles et de déterminer un ordre de priorité sur des critères de : impact sur le PEB, coût, facilité d'exécution . Financement.

Un devis a été sollicité auprès d'IMMOPASS pour la réalisation d'un Audit Energétique. Ce devis est distribué en séance, annexe 4. Le coût de cet audit s'élève à 3000 € hors TVA de 21 %.

Le Conseil de Copropriété y compris le Commissaire aux comptes, le Copropriétaire, Monsieur COOLS et le Syndic se sont réunis afin de préparer l'ordre du jour de la présente Assemblée.

A cet effet et à la demande du Copropriétaire, Monsieur COOLS, le Syndic distribue deux devis portant sur l'isolation du plafond du couloir situé au rez-de-chaussée et menant vers la cour arrière des manœuvres en façade arrière, annexe 5.

Les prix varient de 1800 € à 2480 € hors TVA de 6 %.

Après délibération et à l'unanimité, l'Assemblée décide de ne pas donner suite à l'Audit Energétique.

En revanche, l'Assemblée décide de reporter le point de l'isolation du plafond du couloir situé au rez-de-chaussée et menant vers la cour arrière des manœuvres en façade arrière à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Entre-temps, il sera demandé aux corps de métier de prévoir également l'isolation du petit local poubelles, le plafond de la descente des garages vers le parking au -1 ainsi que le plafond des trois garages sous l'immeuble en façade arrière au rez-de-chaussée.

Il s'agit du garage de Madame ADAM, Madame FRANCOTTE et Madame SCHMITZ.

9/ Date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire : choix d'une quinzaine, première quinzaine du mois de juillet 2026 : jeudi 9 juillet 2026 à 18h.

A l'unanimité, l'Assemblée décide de convoquer la prochaine Assemblée Générale Ordinaire dans le courant de la **première quinzaine du mois de juillet 2026** et fixe provisoirement la date du **jeudi 2 juillet 2026 à 18h dans les bureaux du Syndic.**

Les Copropriétaires absents et non représentés à la présente Assemblée, sont priés d'avertir le Syndic par écrit s'ils désirent recevoir les convocations par courrier recommandé.

Sans réaction écrite, l'Assemblée demande au Syndic de maintenir les convocations aux Assemblées par courrier

Pour rappel, les Copropriétaires qui désirent porter à l'ordre du jour, un ou plusieurs points particuliers sont priés d'en aviser le Syndic par courrier ou par courriel, au moins, un mois avant la période précitée et ce, avant la diffusion des convocations de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire afin de permettre le cas échéant de demander, si nécessaire, des devis.

Les points qui nous parviennent après la diffusion des convocations ne pourront pas être pris en considération car hors délai mais pourront être abordés et portés à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée.

* * *

Chaque point et la décision y relative ont été résumés au fur et à mesure de l'ordre du jour, le Syndic (secrétaire) invite le Président à signer le procès-verbal ainsi que les copropriétaires qui le désirent.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45 par le Président, Monsieur BLAFFART.
Le Président et le Syndic remercient l'Assemblée.

Bruxelles, le 16 septembre 2025



Président(e) de la présente
Assemblée.



J. SETOCA
c/o SORIAL SA, Syndic
IPI 501922 - 510678
Avenue Georges Henri 156
1200 BRUXELLES
Tél 02/770.72.51 (3 lignes)
sorialsa@skynet.be

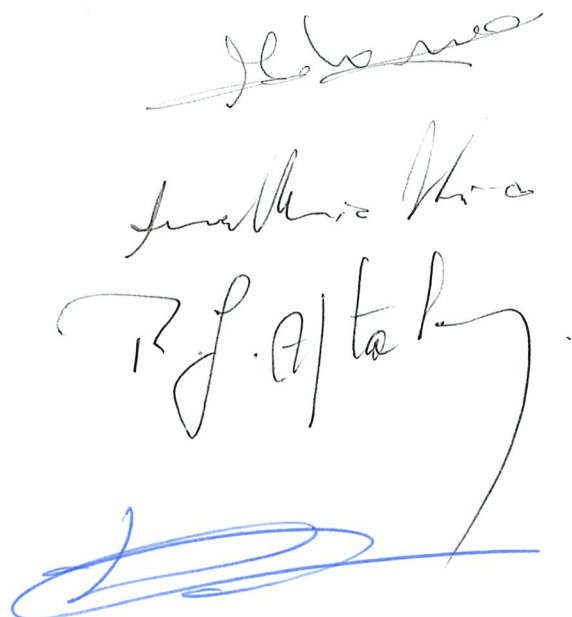
Extrait de la loi du 2 juin 2010 sur le Copropriété : « A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'Assemblée Générale Ordinaire, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires ».

« Action diligentée par un Copropriétaire :

Tout propriétaire conserve le droit d'exercer seul les actions relatives à son lot, après en avoir informé par pli recommandé le Syndic qui à son tour en informe les autres Copropriétaires.

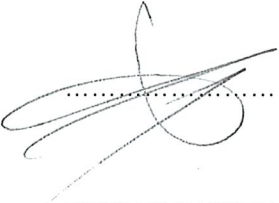
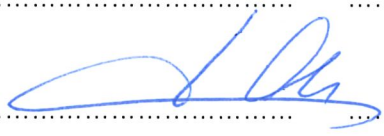
Tout Copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale. Le recours est ouvert au Copropriétaire qui n'a pas voté en faveur de la décision attaquée ou qui n'était pas présent ou représenté lors du vote. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'Assemblée Générale a eu lieu ».

Signature des Copropriétaires :



ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE SUNDAY
PLACE DU TOMBERG 5
1200 BRUXELLES
BCE 0842.299.401

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 16 SEPTEMBRE 2025 - LISTE DES PRESENCES

		<u>PRESENT</u>	<u>REPRESENTE</u>
SOBRINO	84		
COOLS	89		
DE STREEL	132		
APTAKER	89		
DUPERROY	33		
PONTHIEU	6		
FRANCOTTE	89		
ADAM	89		
BLAFFART	89		
JACUCH	86		
HOLOGNE J-B	89		
VANBAELEN	92		
SCHMITZ	33		
	1.000		
VERIFICATION DE LA PRESENTE PAR LE(LA)			
PRESIDENT(E) DE L'AG			
			
			Certifié conforme

<u>LOTS</u>	DEVIS		DEVIS		<u>PROPRIETAIRES</u>
	ROOFTECH		TOITURE ALI		
	QUOT.	MONTANTS	MONTANTS	MONTANTS	
6G	33	1.357,48	33	1.615,82	SCHMITZ
6D	31	1.275,21	31	1.517,89	DUPERROY
5G	92	3.784,50	92	4.504,71	DE STREEL
5D	86	3.537,68	86	4.210,92	JACUCH
4G	89	3.661,09	89	4.357,81	APTAKER
4D	89	3.661,09	89	4.357,81	VAN PEVENAGE
3G	92	3.784,50	92	4.504,71	VANBAELEN
3D	84	3.455,41	84	4.112,99	POZZONI - LENOCI
2G	89	3.661,09	89	4.357,81	BLAFFART
2D	89	3.661,09	89	4.357,81	ADAM
1G	89	3.661,09	89	4.357,81	FRANCOTTE
1D	89	3.661,09	89	4.357,81	COOLS
REZ	40	1.645,43	40	1.958,57	DE STREEL
GAR 12	2	82,27	2	97,93	PONTHIEU
GARAGES	4	164,54	4	195,86	PONTHIEU
GARAGE	2	82,27	2	97,93	DUPERROY
1.000		40.806,75	1.000	48.964,21	

LES PRIX S'ENTENDENT TVA COMPRISE DE 6%



Grand-Leez,

27/06/2025

ACPSUNDAY
C/O SORIAL
Avenue Georges Henri 156
1200 Bruxelles

DEVIS : 019 - 2025

Concerne: Etanchéité & isolation de la toiture

Lieu chantier: Place Tomberg 5, 1200 Bruxelles

Suite à votre demande, pour laquelle nous vous remercions, nous vous informons que nous pouvons nous charger des travaux ci-dessous, à nos conditions générales d'entreprises (sur demande) ainsi qu'à nos conditions particulières ci-jointes et datées de ce jour.

Garantie décennale suivant les conditions générales d'entreprise du C.S.T.C. (uniquement valable pour des travaux réalisés par nos soins, donc pas pour des infiltrations par les murs ou autres)
Garantie décennale conformément aux articles 1792 et 2270 du Code Civil.

Les prix comprennent la main d'œuvre ainsi que la mise en œuvre et les matériaux.

Nous nous chargeons des démarches administratives éventuelles nécessaires pour les interdictions de stationner, pour les demandes d'autorisation de montage d'un échafaudage. Les taxes ou les frais inhérents à ces formalités administratives sont à charge du client et seront facturés avec pièce justificative en plus de cette offre.

y-compris les emplacements à la journée

Toute demande pour OSIRIS sera facturée en plus de 300€ (HTVA) + taxes d'occupation qui arrive souvent plusieurs mois après

Les attestations entrepreneurs pour l'obtention des primes sera facturer aux prix de 220 € (HTVA)

Il est recommandée après la pose d'une nouvelle toiture de souscrire à un contrat d'entretien (voir fascicule de iko joint avec l'offre)

En cas de moustiquaire aux fenêtres ou portes, ceux-ci seront enlevés par les occupants avant le début du chantier aucune réclamation par la suite (bruler ou autre)

1. Installation de chantier

Installation de chantier comprenant l'approvisionnement des marchandises et le matériel nécessaire ainsi que les mesures de sécurité.
Livraison avec camion-grue ou lift de déménagement.
Pose d'un lift de la terrasse à la toiture

Prix global: 1,00 ff à 3 200,00 € /ff = 3 200,00 €

2. Rehausse des bords de toiture

Fourniture et pose de chevrons traités servant d'arrêt pour l'isolant.

Prix global: 68,00 ml à 59,00 € /ml = 4 012,00 €

3. Couvre-murs

Dépose et repose des couvre-murs

Prix global: 7,90 ml à 66,00 € /ml = 521,40 €

4. Isolation PIR ALU 12 cm

Fourniture et pose d'une isolation type PIR ALU XTRATHERM (VALEUR $\lambda = 0,022$), épaisseur 12 cm, collée à la colle PU. ($R = 5,45 \text{ m}^2 \cdot \text{K} / \text{W}$)

Prix global: 150,00 m² à 87,00 € /m² = 13 050,00 €

5. Etanchéité - en surface horizontale

Fourniture et pose d'une nouvelle étanchéité bi-couche soudée à la flamme:
1 diffuseur de vapeur autocollant de type SOTPRASTICK
1 membrane ardoisée 4 mm de PARALON ST/FR ardoise noir

Prix global: 150,00 m² à 72,00 € /m² = 10 800,00 €

6. Etanchéité des relevés périphériques

Fourniture et pose d'un vernis bitumineux et d'une étanchéité soudée à la flamme sur les relevés.

Prix global: 17,00 m² à 59,00 € /m² = 1 003,00 €

7. Habillage des cheminées (accessible via la toiture)

Fourniture et pose d'un vernis bitumineux et d'une étanchéité soudée à la flamme sur les cheminées et plots.

Prix global: 31,00 m² à 81,00 € /m² = 2 511,00 €

8. Coupole

Dépose et repose de la coupole

Prix global: 1,00 pc 58,00 € /pc = 58,00 €

9. Cadre coupole

Fourniture et pose d'un cadre ouvrant avec manivelle

Prix global: 1,00 pc 1 092,00 € /pc = 1 092,00 €

10. Avaloir en plomb - sortie droite

Fourniture et pose d'un avaloir en plomb de 3 mm d'épaisseur, y compris bavette de raccord en plomb de 2 mm d'épaisseur et crépine en fil métallique galvanisé. Sortie droite, diamètre 80/86 mm

Prix global: 1,00 pc à 170,00 € /pc = 170,00 €

11. Profil de rive

Fourniture et pose de profil de rive en aluminium développement 250mm

Prix global: 17,00 m 110,00 € /m = 1 870,00 €

12. Rehausse de ventilation

Rehausse de la ventilation sanitaire à l'aide d'un tuyau de plomb

Prix global: 1,00 ff à 520,00 € /ff = 520,00 €

Montant total des travaux (prix HTVA) :	38 807,40 €
TVA 6%	2 328,44 €
Montant total des travaux (prix TVAC) :	41 135,84 €

Remarques générales:

- Exécution prévue en une phase.
- Notre offre ne prévoit en aucun cas la correction de la pente ce qui peut occasionner des flaques d'eau stagnante. Ces stagnations d'eau ne sont pas de nature à compromettre la bonne étanchéité de l'ouvrage et affectent nullement notre garantie.
- Tous les câbles (électriques, TV ou autres) qui se trouvent éventuellement sur la toiture doivent être protégés par une gaine contre les flammes du du chalumeau. Nous ne pouvons en aucun cas être rendus responsables pour le dommage éventuel.
- Eau et électricité sont mis gratuitement à notre disposition.
- Si possible, un assez grand emplacement afin d'y stationner camionnette et moyens de levage et vous éviter les taxes communales.
- Les frais supplémentaires d'installation éventuels à la demande d'un coordinateur de sécurité ou d'un service d'inspection vous seront facturés.

Conditions générales:

- Nos prix s'entendent hors T.V.A.

- Acompte : **A la commande 30% du montant total HTVA . Sans acompte de votre part, aucun travail ne débutera!**
- Facturation: **Suivant l'avancement des travaux.**
- Paiement: **A la réception de la facture**
- Délai d'exécution: **2026**
- Option **Devis valable 30 jours à partir de la date de l'envoi .**

- Afin de déterminer le taux de T.V.A. auquel vous êtes soumis, nous vous prions de nous faire parvenir l'attestation en annexe dûment datée et signée.

Sans attestation de votre part, nous vous facturerons sans autre avis, une T.V.A. de 21 %.

A la réception des 30 % d'acompte de votre commande vous recevrez une confirmation d'enregistrement de votre commande et c'est ce mail uniquement qui fait office d'enregistrement

Annulation de la commande: **En cas d'annulation de la présente commande, après signature du présent contrat par le Maître de l'ouvrage, une indemnité de 1% de la valeur globale du marché sera due à l'Entrepreneur.**

- En cas d'accord veuillez nous renvoyer le double signé

Le client , " bon pour accord "

Suivit de la mention " LU ET APPROUVE "

Toujours à votre service pour de plus amples renseignements, nous vous prions d'agréer, Monsieur, nos salutations les plus distinguées.



Patrick De Mulder
GERANT



TOITURE ALI

TOITURE ALI SPRL

36 Rue Joseph Van Camp

C/O SORIAL

Avenue Georges Henri 156

1200 Bruxelles

1030 Bruxelles

TVA: 0597 863 755

Suite à notre visite et prise de mesure concernant les travaux à effectuer à votre toiture nous vous proposons.

La mise en chantier : Place Tomberg 5 , 1200 , Bruxelles

**Description des travaux : Renforcement
toiture haute surface +/- 150 m2**

Installation de chantier

Pose d'arrêt d'isolation

Enlèvement des couvre-murs et repose après travaux

Pose d'une isolation PIR 12 CM

Pose en 2 couches d'une étanchéité 1 diffuseur de vapeur et

1 couche de finition ardoiser (partie horizontal et verticale)

Pose de la même membrane sur les corps de cheminées

Enlèvement de la coupole et repose après travaux

Pose d'un cadre de coupole ouvrant

Pose d'amorce suivant diamètre des tuyaux

Pose de rive de toiture

Prolongation des ventilations

Montant des travaux hors tva

46192,65€

Cout des travaux :

HTVA +6% TVA = TVAC

Conditions de paiement : 40% acompte 35% milieu chantier 25% fin chantier

SORIAL SA

De: sorialsa@skynet.be
Envoyé: samedi 3 mai 2025 16:13
À: ecoba@ecoba.be; sorialsa@skynet.be
Objet: DEMANDE DE DEVIS
Pièces jointes: SUNDAY PENTHOUSES.png

Bonjour Madame, Monsieur,

Concerne : ACP de la Résidence SUNDAY, place du TOMBERG 5 à 1200 Bruxelles

Nous vous contactons dans le cadre d'une demande de prix portant sur le renouvellement de la membrane d'étanchéité de la toiture des deux « penthouses » à la Résidence susmentionnée (voir annexe) y compris la pose d'une isolation de 12 cm.

L'étanchéité et l'isolation doivent être impérativement conformes aux prescriptions de Bruxelles Environnement (RENOLUTION) et ce, en vue de l'obtention des différentes primes de 2024/2025 (même si à l'arrêt pour le moment).

Pourriez-vous nous confirmer que ce genre de travaux sont réalisés par vos techniciens et non par des sous-traitants ?

Pour l'accès à l'immeuble, veuillez nous indiquer quelques dates afin que nous puissions organiser cela avec un des occupants.

A vous lire et bien à vous.

J. SETOCA
c/o SORIAL SA, Syndic
Avenue Georges Henri 156
1200 BRUXELLES
TEL 02 770 72 51 (3 LIGNES)
TVA : BE406.512.350
IPI 510678
RPM BRUXELLES
RC PRO

Cet email et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels et adressés exclusivement au destinataire mentionné dans l'adresse électronique reprise en tête du message. Si vous avez reçu cet email par erreur, nous vous remercions d'en aviser immédiatement l'expéditeur et de procéder à la destruction du message. Ce message reprend en effet des informations confidentielles et nous attirons votre attention sur le fait qu'il est strictement interdit de copier, transférer ou entamer une quelconque action sur base des informations confidentielles en votre possession.

SORIAL SA

De: Xavier Bonnoron <xavier.bonnoron@clausarchitecture.be>
Envoyé: mardi 1 juillet 2025 09:51
À: SORIAL SA
Objet: SORIAL SUNDAY - Convention adaptée
Pièces jointes: 2025 SORIAL-SUNDAY-Convention MO-Archi à l'heure.pdf

État de l'indicateur: Avec indicateur

Bonjour,

Suite à votre demande, vous trouverez ci-joint notre proposition de convention adaptée entre vous et notre société d'architecture.

Vous trouverez ci-dessous une première évaluation des heures à prester tenant compte des informations à notre disposition ce jour et réalisée avant visite approfondie des lieux.

1. Prise de contact, rédaction contrat et signature : 2 h
2. Visite d'analyse des lieux et mesurages partiels (sur base des plans à nous fournir) : 8 h
3. Rédaction du cahier spécial des charges, plans et détails éventuels : 30 h
4. Appel d'offre, analyse et présentation : 8 h
5. Commandes : 4 h
6. Organisation et suivi du chantier : 20 h
7. Réceptions : 6 h

Total : (environ) 78 heures.

Si une demande de permis d'urbanisme est nécessaire pour les portes d'entrée, il faut compter un complément de 40 h.

Bien à vous

Xavier BONNORON
Architecte collaborateur



Chaussée de Wavre 1849 • B - 1160 Bruxelles • Tél. +32 2
claus@clausarchitecture.be • www.clausarchitecture.be • RPM 0
Anciennement Vincent Claus Atelier d'Archite

Pensez à l'environnement avant d'imprimer cet e-mail – Merci pour les générations futures.

De : SORIAL SA <sorials@skynet.be>
Envoyé : lundi 30 juin 2025 09:11
À : Xavier Bonnoron <xavier.bonnoron@clausarchitecture.be>
Objet :

Bonjour,

Pourriez-vous réactualiser votre offre page 8 ?

Assemblée Générale le 10 juillet 2025

Merci.

Mr. J. ALLEGRA
c/o SORIAL S.A. Syndic
Avenue Georges Henri 156

1200 BRUXELLES
TEL 02 770 72 51 (3 lignes)
TVA : BE406.512.350
RPM BRUXELLES
RC PRO
IPI 510678

Cet email et le ou les fichier(s) attaché(s) sont strictement confidentiels