



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 17 novembre 2025 en vidéoconférence

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

Copropriétaires présents	24	sur 53	45,28%	51619
Copropriétaires représentés	7	sur 53	13,21%	11650
Copropriétaires absents	22	sur 53	41,51%	36731
Totaux	53	sur 53	100,00%	100000
AG valide en participants	31		58,49%	
AG valide en quotités	63269		63,27%	

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Président : Mr Valsamis.

Secrétaire : Le Syndic IGS représenté par Mr Duwyn.

2) Travaux toiture :

a. Explication du dossier par l'architecte, le conseil de copropriété et le syndic – information

L'architecte est présent en séance afin de détailler l'aspect technique des travaux ainsi que leur nécessité. Il répond également aux questions des copropriétaires.

Suite à son étude et à la soumission qui en a découlé, voici les offres obtenues par l'architecte :

- a. VIMAR dont l'offre s'élève à 198.964,67 euros TVAC (hors frais de suivi d'architecte)
- b. AV Facade dont l'offre s'élève à 238.399,58 euros TVAC (hors frais de suivi d'architecte)
- c. BATIDAR dont l'offre s'élève à 207.846,01 euros TVAC (hors frais de suivi d'architecte).



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

b. Approbation des travaux de rénovation des toitures (majorité des 2/3)

Approbation d'un budget de 265.000,00 euros pour la réalisation de ces travaux.

	Pour	67737	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	67737	-	
	Abstention	685	-	
	Absent	31578	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	SRL c/o Rubinfeld Maryll DW Properties			

c. Mandat au conseil de copropriété pour valider la société qui effectuera les travaux – majorité des 2/3

	Pour	64067	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	64067	-	
	Abstention	4355	-	
	Absent	31578	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Madame, Monsieur, Morgane - Edward DEVRIESE - TAEMLAN, Mademoiselle Laurie NÈVE, SRL c/o Rubinfeld Maryll DW Properties			

Tout propriétaire souhaitant se joindre au processus décisionnel avec le CC peut prendre contact avec Mr Valsamis, le conseil ou via le syndic également.

3) Mode de financement des travaux

a. Explication des modes de financement – information

Le syndic explique à l'AG que des travaux peuvent se financer soit par fonds propre via un appel de fonds, soit via le fonds de réserve (ou un mix des deux), soit via un crédit bancaire.

Le syndic doit être en possession des fonds permettant de payer les travaux avant de pouvoir les



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

commander.

Dans le cas d'un financement en fonds propre (ou mix fonds propre et fonds de réserve), l'appel de fonds est envoyé dans la foulée de l'AG et le syndic doit attendre le paiement complet de ces appels avant de pouvoir signer la commande au fournisseur.

Dans le cas d'un financement via crédit bancaire, le crédit doit d'abord être accepté et signé avant de pouvoir signer la commande au fournisseur. Le délai légal de contestation du PV d'AG (4 mois) doit également être atteint avant que la banque n'accepte de signer le contrat de crédit.

Un financement en partie via crédit bancaire et en partie via le fonds de réserve est également une option.

Il est cependant prudent de veiller à maintenir un fonds de réserve suffisant pour parer à toute problématique imprévue.

b. Approbation du financement des travaux via un crédit bancaire – majorité absolue

Sous réserve d'acceptation et d'adaptation par BELFIUS BANQUE SA comme indiqué dans la lettre d'offre pour un montant maximal de 200.000,00€ avec une durée maximale de 5 ans dans un tunnel de taux allant de 0,5 à 7,5%.

La gestion du crédit Rénovation Belfius pour ACP se fera par l'intermédiaire d'un Compte Belfius. Les fonds seront uniquement mis à disposition sur présentation de factures. Celles-ci devront être signées par le syndic pour accord et versement. En même temps que la demande de versement des fonds sur le compte, la facture du/des contractant(s) devra également être remise à Belfius.

Le syndic informera le conseil de copropriété du paiement des factures.

Les coordonnées de Mr Valsamis seront transmises à la banque afin que celle-ci puisse l'informer, en plus du syndic, de tout défaut de remboursement du crédit.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
 Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
 IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
 Résidence MASSADA
 Chaussée de Waterloo, 363
 Avenue Brugmann 2B
 B-1060 BRUXELLES
 BCE : 0851.161.241

	Pour	67737	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	67737	-	
	Abstention	685	-	
	Absent	31578	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	SRL c/o Rubinfeld Maryll DW Properties			

c. Mandat au syndic pour la signature du contrat de crédit bancaire pour le compte et au nom de la copropriété (majorité absolue)

L'assemblée générale marque son aval pour que le syndic IMMO GESTION SYNDIC signe la lettre de crédit auprès de la banque BELFIUS pour un montant de 200.000,00€ maximum sur 5 ans maximum dans un tunnel de taux allant de 0,5% à 7,5% et marque son aval sur le remboursement et les obligations qui en découlent.

	Pour	67737	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	67737	-	
	Abstention	685	-	
	Absent	31578	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	SRL c/o Rubinfeld Maryll DW Properties			



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence MASSADA
Chaussée de Waterloo, 363
Avenue Brugmann 2B
B-1060 BRUXELLES
BCE : 0851.161.241

d. Approbation du financement d'une partie des travaux via le fonds de réserve – majorité absolue

La différence entre les 200.000,00 euros empruntés et le montant final des travaux (frais d'architecte compris) sera financée par le fonds de réserve.

	Pour	63917	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	63917	-	
	Abstention	4505	-	
	Absent	31578	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Dragan BELJIC, Monsieur Marc CRUNELLE, SRL c/o Rubinfeld Maryll DW Properties			

4) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 20h15.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Kevin DUWYN
Administrateur

Page 5 sur 5