

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles  
Tél : 02/534.44.48 – Option 3  
E-mail : [team3@mgsyndic.net](mailto:team3@mgsyndic.net)

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE  
DE LA RÉSIDENCE « MKDO » DU 29 SEPTEMBRE 2025  
(BCE 0677.590.233)  
incluant MK (BCE 0850.225.487) & DO ( BCE 0850.236.771)**

L'an deux mille vingt-cinq le 29 septembre à 18h30 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « MKDO » en la salle de la Paroisse de l'Epiphanie sise rue de Genève 470 à 1030 Bruxelles et en visioconférence.

La liste détaillée des présences et des votes est consultable en annexe.

**PROCES VERBAL**

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).**

Les copropriétaires présents ou représentés sont 147 sur 237 formants ensemble 13 776 /20 100 000<sup>e</sup>.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h45

Est nommé Président de séance : Monsieur HENRY

Est nommé Secrétaire : M. Stéphane MEGANCK, administrateur de MGS srl

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

Est nommé Scrutateur : Monsieur Maxime SIMONS (Bureau MGS)

**2. Information sur la reprise avec HOMELAND (RAPPORT EN ANNEXE – pas de vote)**

Le syndic fait un état des lieux de la situation et répond aux questions des propriétaires.

Le syndic est remercié pour sa communication efficace et pour les avancées réalisées dans de nombreux domaines.

**3. Comptes :**

**3.1. Ratification par l'ACP de la volonté d'établir un décompte unique émis au nom de l'entité ACP MKDO – BCE 0677.590.233. La répartition des charges se fera sur base des quotités, en tenant compte de la nature des frais et de la situation de chaque lot. – décision – (majorité absolue)**

Après un long exposé, la proposition soumise aux votes est acceptée

Résultat des votes en annexe du PV



FEDERIA



agréé par  
le SNP / AES



**3.2. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2024 établit par homeland (majorité absolue)**

La vérification n'a pas encore eu lieu.

Ce point sera est reporté à l'AGO du mois d'avril 2026.

Résultat des votes en annexe du PV

**3.3. Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet sera transmis après la réunion comptable**  
Il est encore très difficile pour le syndic d'établir un budget précis tant celui-ci découvre encore de nouvelles informations. A titre exceptionnel, il est proposé de ne pas voter de budget et de maintenir les provisions actuelles jusqu'à la prochaine AG Ordinaire.

Résultat des votes en annexe du PV

**3.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement et/ou de la provision trimestrielle – Décision (majorité absolue) – Décision MK – Décision DO – Décision MKDO**

Pour rappel les appels de provisions trimestriels actuels :

MK : 66 825 €/ trimestre

DO : 62 660 €/trimestre

GARAGES COMPLÉMENTAIRES : 373 €/ trimestre

Pour rappel, les fonds de roulement sont :

MKDO : 44 869,35 €

MK : 29 850,75 €

DO : 29 850,75 €

Suite aux explications données et un vote, il est proposé de maintenir jusqu'à la prochaine AGO de 2026 les provisions actuelles et de maintenir le fonds de roulement actuel.

Résultat des votes en annexe du PV.

**3.5. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal**

Le syndic fait un état de la situation.

Le syndic informe que les débiteurs actuels recevront exceptionnellement un rappel gratuit afin de régulariser leur situation.

Si les copropriétaires ont une contestation, il est exigé que le propriétaire constitue un dossier comprenant notamment leurs échanges avec l'ancien syndic, l'historique de ses paiements, copie des appels de provisions ou de charge payées.

Sans ces documents, la copropriété considérera la dette due.

**3.6. Lutte contre les arriérés de charges – Décision (majorité absolue)**

- a) Débition de plein droit et après mise en demeure, en cas de retard de paiement des charges, d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalent à 10% des charges non payées à échéance.

L'absence de paiement ponctuel des charges entraîne bien souvent des tensions avec les fournisseurs (retard exécution des servies, application par le fournisseur de clauses pénales, ...) et entre copropriétaires (les autres copropriétaires devant, le cas échéant, avancer les fonds nécessaires pour pallier aux mauvais payeurs).

De nombreuses associations de copropriétaires sont ainsi minées par les difficultés de liquidités résultant. Par ailleurs, l'envoi de rappel ou la mise en contentieux de pareils dossiers entraîne un surcroît de travail administratif et des coûts supplémentaires non négligeables (frais avocats, huissiers, prestations complémentaires syndic, ....).

En l'absence de dispositions statutaires (ou de dispositions statutaires suffisantes), il est donc opportun, pour l'ACP, de se doter d'un mécanisme de défense contre les retards de paiement des charges et appels de fonds de la copropriété.

Il est ainsi parfaitement légal, pour l'AG, de prévoir, en cas de retard de paiements des charges, la débition de plein droit et sans mise en demeure par le copropriétaire défaillant d'intérêts au taux de 1% par mois à compter de leur échéance et d'une indemnité forfaitaire équivalente à 10% des charges non payées à échéance.

Pareille clause remplit un double rôle : de prévention d'une part, d'indemnisation d'autre part. L'objectif premier est évidemment de dissuader les copropriétaires de négliger le paiement de leurs charges. Dans la pratique, nous constatons que certains copropriétaires, qui connaissent des difficultés financières, ont tendance à s'abstenir d'honorer l'ACP au motif que payer tardivement ne leur coûte rien de plus tandis que pratiquement tous les autres prestataires de services disposent de conditions générales prévoyant des mécanismes de sanctions.

Si la clause ne permet pas d'éviter les retards, elle a, dans un second temps, un objectif indemnitaire. Sans elle, l'association des copropriétaires qui doit procéder au recouvrement judiciaire des arriérés ne pourra compter que sur un taux d'intérêt dérisoire (actuellement 2.75 % et uniquement à partir de la mise en demeure) et une indemnité de procédure qui ne couvre bien souvent qu'une partie limitée des frais réels engagés.

Sur base de ces explications, cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents et ou représentés et devra être incluse dans le règlement général de copropriété.

Résultat des votes en annexe du PV

### b) Rappel de la procédure de rappels de paiement (majorité absolue)

Après un long exposé la proposition soumise aux votes est approuvée.

- 1<sup>er</sup> rappel : par mail ou courrier simple, coût 12€ - 15 jours de délai pour réagir
- 2<sup>ème</sup> rappel : par courrier recommandé, coût 50 € - 8 jours de délai pour réagir
- Mise en demeure envoyée par un avocat + frais administratif du Syndic pour la constitution du dossier, 250€ majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

Si le paiement des charges a été fait après la date butoir du paiement celui-ci est dû même si le paiement précède le rappel de paiement.

Résultat des votes en annexe du PV

**Il est rappelé au syndic de profiter de ces modifications pour mettre à jour le ROI.**

### 3.7. Corrections éventuelles des imputations de frais dans le cadre des travaux des parkings par ARB et les travaux de plomberie par SKL

Après un long exposé la proposition de corrections soumise aux votes est :

- Etanchéité => 100% MKDO
- Asphaltage => 1/3 DO & 2/3 MKDO
- Les frais de justice et d'architecte doivent être attribué de la même manière au prorata des frais.

La facture de SKL (2022), d'un montant de +/- 30 000 € a été imputé erronément en frais direct au MK dans le décompte de 2023. L'imputation de la facture devait passer par le fonds de réserve MK.

En cas d'accord, le syndic fera les écritures correctives qui feront l'objet si nécessaire d'un appel de fonds complémentaire extraordinaire.

La copropriété confirme la nécessité de faire les corrections

### 4. Rapport sur les sinistres (voir annexe) pas de vote – mandat donné à MGS pour clôturer les sinistres repris au bilan

Le syndic a joint un rapport

Le syndic fait un état des lieux de la situation et répond aux questions des propriétaires.  
Le syndic est remercié pour sa communication efficace et pour les avancées réalisées dans de nombreux sinistres.  
La copropriété confirme qu'il y a lieu de clôturer au plus vite les sinistres datant de ses prédécesseurs.  
Le syndic indique avoir été informé après envoi du rapport sinistres qu'un dossier n'y est pas repris, concernant l'appartement O008. Le syndic informe ne pas avoir reçu les informations et va se renseigner auprès du courtier de l'immeuble.  
A nouveau, si un propriétaire a un sinistre ancien, il doit envoyer un dossier complet à MGS (photo, descriptif de la cause, facture, devis, etc)

**5. Rapport sur la mise en conformité des ascenseurs et sur les derniers travaux à réaliser : voir PV CDC - pas de vote**

Le syndic a joint un rapport  
Le syndic fait un état des lieux de la situation et répond aux questions des propriétaires.  
Le syndic est remercié pour sa communication efficace  
La copropriété estime les prestations de la société ELS décevante.  
La copropriété confirme qu'il y a lieu de clôturer au plus vite les dernières remarques

**6. Rapport sur la chaufferie et la cogénération – voir PV CDC - pas de vote**

Le syndic a joint un rapport technique  
Le syndic a demandé une étude de rentabilité à GO4GREEN (non reçue malgré 5 rappels)

**7. Locaux à vélo – voir PV CDC – pas de vote**

Le syndic a joint un rapport.  
Le syndic fait un état des lieux de la situation et répond aux questions des propriétaires.  
Le syndic acte que vu le nombre de vélos encore en bon état du côté DO, tous les vélos n'ont pas été évacués aux encombrants. Les vélos en question seront déplacés du local vélos. Sans réaction des propriétaires, les vélos seront donnés à une association/ personnes dans le besoi.

**8. Rapport ISTA– voir PV CDC – pas de vote**

Le syndic a communiqué à la copropriété tous les détails  
Le syndic a communiqué la tranche horaire la plus précise possible  
Le syndic attend des propriétaires de donner les accès.

**9. Rapport sur les caméras supplémentaires – pas de vote – Rappel des règles de visionnage et de RGPD**

La commande a été passée au fournisseur  
Le syndic a transmis les informations aux propriétaires avant l'AG  
La dernière relance a été faite le 26 septembre.  
Pour rappel, seul le syndic peut regarder les images mais seulement si dépôt de plainte à la police a été fait

**10. Evaluation des contrats – Voir PV CDC – pas de vote**

Le syndic commente le rapport d'activité joint à la convocation.  
Le syndic commente la liste des fournisseurs réguliers jointe à la convocation.  
Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrit par l'ACP mais aussi de permettre aux copropriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures.

Pratiquement, le syndic a passé en revue tous les contrats et sous le couvert du conseil de copropriété changer les mauvais fournisseurs ( sur base d'un appel d'offres) et suscrit les nombreux contrats manquants souvent rompu pour non-paiement du fournisseur par la copropriété.

Le syndic pose la question aux copropriétaires en ce qui concerne les fournisseurs en place ou nouvellement en place.

Le syndic acte que les copropriétaires sont très satisfaits.

Les copropriétaires du DO remercie également l'équipe d'ouvriers du syndic mis en place pour le nettoyage qui est de qualité.

## **11. Rapport sur les travaux décidés par l'ancien syndic mais non exécuté à ce jour et financement à prévoir**

### **11.1. Stabilité des terrasses au M.K suite aux terriers de renards. – point sur le dossier – pas de vote**

Une information est reprise dans les annexes transmises avec la convocation.

Le dossier reçu du syndic précédent était peu clair.

MGS est conscient que ses travaux sont urgents mais ne souhaite pas se précipiter sur le devis soumis précédemment d'un montant de 16 819€ HTVA et hors frais de suivi. Ce devis est incomplet car des travaux préparatoires en amont des travaux principaux sont nécessaires. Travaux préparatoires estimés à 12 000€ HTVA et hors frais de suivi.

Les travaux devront être financés par le fonds de réserve du MK qui devra être suffisamment approvisionné et si nécessaire un appel de fonds sera envoyé.

### **11.2. Dossier travaux de mise sécurité incendie des locaux poubelles – voir rapport en annexe – pas de vote**

Une information est reprise dans les annexes transmises avec la convocation.

La réception des travaux a été réalisée en septembre sous le contrôle du syndic

Les dernières remarques ont été levées et le syndic a reçu l'accord de l'architecte nommé par l'ancien syndic pour payer les factures

Le budget total s'est élevé à 37 593,74€ HTVA. L'architecte en charge a bien réparti le total des frais entre le MK et le DO :

MK : 23 182,21€ HTVA

DO : 14 145,33€ HTVA

Les travaux devront être financés par le fonds de réserve du MK et DO qui devront être suffisamment approvisionnés et si nécessaire un appel de fonds exceptionnel sera envoyé.

Le syndic acte que :

- Il faut rappeler aux gens de ne pas bloquer les portes ouvertes
- Les portes sont jugées difficiles à ouvrir

## **12. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)**

### **12.1. Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)**

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de donner décharge et quitus aux membres du CDC.

Résultat des votes en annexe du PV

### **12.2. Au Commissaire aux comptes interne**

Sans objet compte tenu que les comptes n'ont pas été vérifiés



### 12.3. Au Commissaire aux comptes externe

Sans objet compte tenu que les comptes n'ont pas été vérifiés

### 12.4. Au syndic HOMELAND

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de refuser la décharge à HOMELAND

Résultat des votes en annexe du PV

### 12.5. Aux membres du comité vert / jardin

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de donner décharge et quitus au comité vert

Résultat des votes en annexe du PV

## **13. Élections : (majorité absolue)**

### 13.1 Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de nommer

- Madame Bodart (9)
- Madame Dellis (9)
- Madame Dony (3)
- Madame Geelen (3)
- Madame Petre (5)
- Madame Sieren (7)
- Madame Van Neerstraeten (5)
- Monsieur Gelders (5)
- Monsieur Gosset (9)
- Monsieur Grijspeerdt (9)
- Monsieur Henry (9)

en tant que membres du CDC pour une durée d'un an.

Résultat des votes en annexe du PV

### 13.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle

#### **13.2.1.1 Interne**

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de confirmer la nomination du groupe de travail 'comptabilité' pour la vérification des comptes internes. Ceux-ci se chargeront de la vérification des comptes 2024 et 2025. La copropriété mandate ce groupe de travail pour réaliser toutes les corrections nécessaires.

Le groupe de travail se compose de :



- Madame Bodart
- Madame Sieren
- Monsieur Gelders
- Monsieur Henry

Résultat des votes en annexe du PV

#### 13.2.1.2 Externe

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de nommer M. Renaud de Borman, pour la vérification des comptes 2024 et 2025.  
Résultat des votes en annexe du PV

#### 13.3 Du syndic

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de nommer MGS srl en tant que syndic de l'ACP jusqu'à la prochaine AGO.  
Résultat des votes en annexe du PV

#### 13.4 Des membres du comité vert / jardin

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de nommer :

- Madame Dony (3)
- Madame Petre (5)
- Madame Van Neerstraeten (5)
- Monsieur Grijspeerdt (9)

en tant que membres du COMITE VERT pour une durée d'un an.

Résultat des votes en annexe du PV

#### 14 Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 20 avril 2026 en la salle de l'Epiphanie (sous réserve de disponibilité)

L'ACP prend acte.

Ce point n'est pas soumis au vote.

#### 15 Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

##### 15.1 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de confirmer le mandat au syndic sous contrôle des membres du CDC.

Résultat des votes en annexe du PV



## **16. PEB - Information générale sur AUDIT / PEB (information en annexe) – Les offres vous parviendront d'ici l'AG – Décision (majorité absolue)**

### **- Introduction**

Le syndic a transmis une information générale avec la convocation

Une réunion préparatoire a été organisée par le syndic avec l'auditeur suggéré

Le syndic rappelle l'importance grandissante du certificat PEB et les différentes échéances connues.

Le syndic explique l'importance de réaliser un audit énergétique sans attendre l'échéance pour identifier les travaux prioritaires et bénéficier d'éventuels subsides. Il présente des exemples de travaux recommandés et des économies potentielles, soulignant l'importance de planifier à long terme en se basant sur un audit réalisé dans une autre copropriété sous sa gestion.

Il est suggéré que les PEB privatifs soient réalisés de façon simultanée et par la même entreprise. Cela n'est cependant pas obligatoire.

Le coût de cet audit est de 12 115,13 € TVAC pour MK et 12 115,13 € pour DO

### **- Décision MK**

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat aux membres du CDC et au syndic pour commander l'audit après une ultime négociation avec le patron de ENERGEN

Financement via fonds de réserve général MK qui devra être suffisamment alimenté

Résultat des votes en annexe du PV

### **- Décision DO**

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat aux membres du CDC et au syndic pour commander l'audit après une ultime négociation avec le patron de ENERGEN.

Financement via fonds de réserve général MK qui devra être suffisamment alimenté

Résultat des votes en annexe du PV

## **17. Travaux à prévoir selon priorité pour le syndic et les membres du conseil de copropriété :**

- a) Rénovation urgente de la toiture et de l'enveloppe des appartements penthouses - dossier vous parviendra d'ici l'AG – Présentation des dossiers par l'expert, Mr Guise de GH-TECH.

### **- Introduction**

Le syndic lors de la reprise en gestion de l'immeuble a fait un tour complet des toitures qui présentent de fortes dégradations et des infiltrations dans des appartements non gérées par son prédécesseur depuis parfois deux ans déjà. Un des propriétaires menaçant le syndic de porter l'affaire devant les tribunaux compte tenu de l'inaction de la copropriété

Le syndic a fait réaliser des réparations urgentes avant l'hiver et consulté à titre gratuit un expert et un architecte qui ont tous deux confirmé l'urgence de réaliser des travaux de renovation.

Pour limiter les frais, le syndic a confié la mission d'étude à un expert.

L'expert a réalisé une étude et un appel d'offres.

L'expert présent à la réunion est invité à présenter le dossier transmis à la copropriété avant la réunion.

Celui -ci confirme également l'urgence de débuter des travaux.

Le budget total pour MK est de +/- 340 347, 28 € HTVA et hors frais de suivi.

Le budget Total pour DO est de +/- 324 720,93 € HTVA et hors frais de suivi.

Il est précisé que si le projet est accepté, il faudra peut être introduire un permis d'urbanisme ainsi qu'une étude et un budget complémentaire lié à l'obligation de ventilation des unités PEB concernées pour les penthouses (ventilation mécanique de type C obligatoire). Cette étude sera bien entendu à envisager si l'ACP accepte dans un premier temps d'aller plus avant sur base des offres reçues pour l'étanchéité et l'isolation. Pas de début de travaux sans cette analyse et introduction d'un dossier PEB (que nous pouvons gérer en coordination avec ENERGEN).

Le montant reste à estimer

Il est précisé aussi qu'actuellement les subsides ne sont pas donnés pour ce type de travaux mais que si l'ag marque accord et que des primes sont à nouveau disponibles, le syndic mandatera M. Moreau pour les introduire.

#### - Décision MK

- a) Décidez-vous de réaliser les travaux

La proposition est approuvée

Résultat des votes en annexe du PV

- b) A qui décidez-vous de confier les travaux– moyennant une ultime négociation du syndic en présence des membres du conseil de copropriété

La firme retenue est **VANDERLINDEN**

Résultat des votes en annexe du PV

- a) Décidez-vous de confier la surveillance du chantier a la société **GH TECH** sur base d'une offre de suivi complète à 4% au lieu de 5%

La proposition est acceptée

Résultat des votes en annexe du PV

- b) Décidez-vous de nommer le syndic MGS srl comme maître d'ouvrage délégué moyennant une rémunération forfaitaire de 1,5 % de la valeur du chantier

Sans objet car MGS srl a décidé de suivre administrativement le chantier sans comptabiliser de frais et cela bien que précisé contractuellement.

Mr Meganck en est remercié

- c) Décidez-vous de mandater Mr Moreau pour introduire les éventuelles primes moyennant une rémunération fixées à 7 % du montant des primes obtenues ?

La proposition est acceptée

Résultat des votes en annexe du PV



- d) Décidez-vous de financer les travaux via le fonds de réserve qui devra être suffisamment alimentés

La proposition est acceptée  
Résultat des votes en annexe du PV

- **Décision DO**

- a) Décidez-vous de réaliser les travaux

La proposition est approuvée  
Résultat des votes en annexe du PV

- b) A qui décidez-vous de confier les travaux – moyennant une ultime négociation du syndic en présence des membres du conseil de copropriété

La firme retenue est **VANDERLINDEN**  
Résultat des votes en annexe du PV

- e) Décidez-vous de confier la surveillance du chantier à la société **GH TECH** sur base d'une offre de suivi complète à 4% au lieu de 5%

La proposition est acceptée  
Résultat des votes en annexe du PV

- c) Décidez-vous de nommer le syndic MGS srl comme maître d'ouvrage délégué moyennant une rémunération forfaitaire de 1,5 % de la valeur du chantier

Sans objet car MGS srl a décidé de suivre administrativement le chantier sans comptabiliser de frais et cela bien que précisé contractuellement.  
Mr Meganck en est remercié

- d) Décidez-vous de mandater Mr Moreau pour introduire les éventuelles primes moyennant une rémunération fixées à 7 % du montant des primes obtenues ?

La proposition est acceptée  
Résultat des votes en annexe du PV

- e) Décidez-vous de financer les travaux via le fonds de réserve qui devra être suffisamment alimentés

La proposition est acceptée  
Résultat des votes en annexe du PV

- b) Placement de panneaux photovoltaïques en toiture en vue de bénéficier encore d'un bon coefficient et ainsi déjà améliorer le PEB

L'installation d'une cogénération ne permet pas actuellement le partage d'énergie



L'exploitation de panneaux photovoltaïques permet ce partage mais seulement s'ils sont branchés sur un compteur distinct.

Le syndic a transmis les devis

Le syndic rappelle que placer des panneaux rapidement permet de s'assurer du maintien pendant 10 ans des certificats verts qui sont aujourd'hui peut être sur le point d'être supprimés en Région Bruxelloise

Le syndic rappelle que ce type d'énergie pourrait aussi être partagée vers les occupants avec un effet positif sur la facture des occupants mais aussi raccourcissant à moins de 5 ans le retour sur investissement de l'ACP.

Le syndic rappelle que rien n'empêche de mettre les panneaux avant le 31/12/2025 et de faire ensuite les travaux

#### - Décision MK

Le budget est de +/- 28 000 €

Suite à un vote à main levée et sur suggestion du syndic, la proposition de passer commande pour une exécution avant le 31/12/2025 est reportée.

Résultat des votes en annexe du PV

#### - Décision DO

Le budget est de +/- 28 000 €

Suite à un vote à main levée et sur suggestion du syndic, la proposition de passer commande pour une exécution avant le 31/12/2025 est reportée.

Résultat des votes en annexe du PV

#### c) Si placement panneaux photovoltaïques, PARTAGE d'énergie – Exposé

Le syndic expose l'intérêt du partage d'énergie qui n'est pas possible sans grands frais actuellement sur la cogénération mais facilement envisageables avec des panneaux photovoltaïques.

Le syndic expose le mécanisme aux propriétaires et les couts

#### - Décision MK

Sans objet

#### - Décision DO

Sans objet

### 18. Information placement bornes de recharges pour véhicules électriques – pas de vote

Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- o Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- o Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- o Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- o Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques.

Le syndic indique qu'il n'existe plus des installations en tiers investisseur qui ne prenais pas en compte les éventuels travaux de sécurité incendie.

Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes (gaz, chaudière, ...) pourrait venir



avec des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie, ...). Cela vaudrait dire que potentiellement, l'installation devrait être amélioré et/ou modifiée.

Pour réduire ce risque, il est proposé de réaliser une étude de risques avec une société spécialisée (voir offre jointe à la convocation)

Le syndic précise qu'il ne s'agit que d'une simple recommandation.

Compte tenu de ces contraintes, le syndic envisage de proposer à une prochaine AG le placement de bornes extérieure. L'assemblée y est très favorable. Un dossier sera présenté lors de la prochaine AGO incluant barrières, etc.

Entre temps pour des raisons techniques, de difficulté d'adaptation du garage aux réglementations anti-incendie et compte tenu du manque de clarté de la législation, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de ne pas autoriser le placement de bornes de recharge dans les parkings de la résidence.

**19. Réparation pente d'accès aux garages M.K.D.O. – voir rapport en annexe – confirmation ou non de la réalisation des travaux – choix du fournisseur – décision M.K.D.O**

Les travaux votés n'ont jamais été réalisés par l'ancien syndic

Des travaux conservatoires ont toutefois été réalisés et permettent un accès facile aux garages

Il reste toutefois quelques trous à combler.

La proposition de reporter ce point à une prochaine AG est acceptée

Résultat des votes en annexe du PV

Le syndic est toutefois prié de faire des réparations provisoires au niveau des plus gros trous.

**20. Placement boîte à colis – Prix indicatif 700€ HTVA hors livraison et placement :**

a. Décision et financement M

La proposition est refusée

Résultat des votes en annexe du PV

b. Décision et financement K

La proposition est refusée

Résultat des votes en annexe du PV

c. Décision et financement D

La proposition est refusée

Résultat des votes en annexe du PV

d. Décision et financement O

La proposition est refusée

Résultat des votes en annexe du PV

**21. Concierge/ Conciergerie DO**

a. Ratification de la décision prise par les membres du conseil de copropriété et le syndic de mettre fin au contrat de la concierge DO

La proposition de ratifier la décision est approuvée

Résultat des votes en annexe du PV



b. Maintien du poste de concierge DO – Décision DO

Après un long exposé et des comparatifs transmis, il est proposé de mettre au votes le maintien ou non du poste de concierge dans l'immeubles.

La proposition de maintenir le poste de concierge est adoptée  
Résultat des votes en annexe du PV

Si plus de concierge :

- c. Location/ Vente conciergerie – Décision DO  
Sans objet
- d. Mise en place d'une société de nettoyage – Comparatif en annexe – Décision DO  
Sans objet

**22. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue)**

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général MKDO est de 4 078,46 €.

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général MK est de 662 982,17 €

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général DO est de 401 214,96 €

Pour rappel, les appels de fonds de réserve actuels sont :

MKDO (DO) : 3 731 €  
MKDO (MK): 3 731 €  
MKDO (Garages complémentaires): 37,30 €  
MK : 5 000 €  
DO : 5 000 €

Le syndic rappelle que différents travaux sont en cours et devront encore être financé par les fonds de réserve :

- Travaux Ascenseurs :  
MK : +/- 180 000 € (frais expert compris)  
DO : +/- 180 000 € (frais expert compris)
- MEC locaux poubelles :  
MK : 23 182,21€ HTVA  
DO : 14 145,33€ HTVA

Il faut également tenir en compte les corrections au divers fonds de réserve :

- Dossier ARB + frais architectes + frais avocats + frais expert.  
Frais uniquement imputés au fonds de réserve DO qui doivent être corrigés comme mentionné dans le point 3.7 du présent PV.
- Facture de +/- 30 000 € de SKL qui a été imputé en frais directs, à imputer au fonds de réserve MK.

Le syndic rappelle aussi les décision prises lors de l'AG :

- Audit PEB MK : 12 115,13 €
- Audit PEB DO : 12 115,13 €
- Travaux terrasses arrières MK : +/- 29 000 € HTVA
- Travaux toiture MK : +/- 340 347,28 € HTVA et hors frais de suivi.
- Travaux toiture DO : +/- 324 720,93 € HTVA et hors frais de suivi.

**23. MKDO**



Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de ne pas alimenter le fonds de réserve général

**24. MK**

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés d'alimenter le fonds de réserve général à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AG

**25. DO**

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés d'alimenter le fonds de réserve général à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AG.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 23h00.

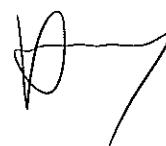
Date d'expédition par e-mail, le 4 octobre 2025

Date de mise en ligne, le 4 octobre 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Antoine HENRY  
Président de séance



MGS SPRL  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 / Bruxelles  
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87  
@ info@mgsyndic.net