

PROCES- VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

RESIDENCE ALBATROS (BCE : 0850.236.870)

Bd Ed Machtens 90-98 à 1080 Bruxelles

Date : 19-11-2025

Heure : 18h00

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.

Copropriétaires présents	38	sur 131	2.905
Copropriétaires représentés	28	sur 131	2.443
Copropriétaires absents	65	sur 131	4.652
Totaux	131	sur 131	10.000/10.000
AG valide en participants		66	
AG valide en quotités		5.348	

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. L'assemblée étant valablement constituée et le double quorum ayant été atteint, l'assemblée peut délibérer et voter sur tous les points prévus à l'ordre du jour. Les décisions prises par cette assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.

2. Nomination du président et du secrétaire de l'assemblée.

Le syndic, représenté par [redacted], fait office de secrétaire lors de l'assemblée générale afin de rédiger le procès-verbal et de prendre note des différents votes effectués par les copropriétaires.

Une présidente d'assemblée générale, [redacted] est élue afin de lire les points prévus à l'ordre du jour mais aussi signer le procès-verbal et la feuille de présence.

3. Approbation des décomptes et du bilans arrêtés au 31/12/2024

Le syndic rappelle que les comptes n'ont pas été approuvés en avril lors de l'assemblée statutaire. Les habitants ont eu le temps de poser des questions sur leurs décomptes. Nous rappelons également que si les comptes ne sont pas approuvés et le décompte n'est pas payé ça fera un trou dans la trésorerie et si nous n'avons pas d'argent pour payer des factures les appels de Fonds extraordinaires seront envoyés. Afin d'éviter cela, nous vous prions de voter si vous approuvez les comptes.

Après vote, l'assemblée *approuve le décompte et le bilan.*
Les propriétaires ont 30 jours et cela jusqu'au 19/12/2025 pour payer le décompte.

Le résultat de vote est en annexe.

4. Travaux

4.1. Rénovation de la toiture avec isolation – choix d'un architecte pour la mission n°1 (étude de faisabilité)

Le syndic a invité les 3 bureaux d'architectes pour se présenter et expliquer leur mode de fonctionnement. Malheureusement, le bureau Hosmose ne peut pas être présent. Après la présentation le syndic demandera aux propriétaires de voter quel bureau d'architectes aura la mission. Le bureau ID Cité se distingue par rapport aux autres confrères par l'utilisation des drones et par la licence de leurs utilisations. Le bureau Medori par contre dans la phase 1 (étude) propose directement le cahier des charges + les offres.

Après vote, l'assemblée *choisit les 2 bureaux d'architectes ID Cité + Medori pour avoir les 2 avis. L'assemblée extraordinaire sera convoquée au mois de juin.*

Le résultat de vote est en annexe

4.1.1. Mode de financement

Le syndic propose de financer cette mission par le Fonds de Réserve

Après vote, l'assemblée *accepte de financer les études par le Fonds de Réserve.*
ID Cité - pour les 3 études - +/- 10.000€ HTVA.
Medori - pour les 3 études - 14.500€ TVA.

Le résultat de vote est en annexe

4.2. Travaux de rénovation de l'étanchéité de la toiture-parking et de la toiture-jardin située à l'arrière du bâtiment – choix d'un architecte pour sa mission n°1 (étude de faisabilité)

Après la présentation le syndic demandera aux propriétaires de voter quel bureau d'architectes aura la mission.

Après vote, l'assemblée *choisit les 2 bureaux d'architectes.*
ID cite + Medori.

Le résultat de vote est en annexe

4.2.1. Mode de Financement

Le syndic propose de financer cette mission par le Fonds de Réserve

Après vote, l'assemblée *accepte de financer les études par le*
Fonds de Réserve.

Le résultat de vote est en annexe

4.3. Rénovation des ciels de terrasses – choix d'un architecte pour sa mission n°1 (étude de faisabilité)

Après vote, l'assemblée *choisit les 2 bureaux d'architectes.*

ID cite + Medori

Le résultat de vote est en annexe

4.3.2. Mode de financement

Le syndic propose de financer cette mission par le Fonds de Réserve

Après vote, l'assemblée *accepte de payer dans le Fonds de Réserve.*

Le résultat de vote est en annexe

5. Mise en jour du R.O.I.

Ce point est mis à l'ordre du jour afin de vous demander d'approuver que le propriétaire puisse vendre son garage à une personne qui ne possède pas d'appartement.

Après vote, l'assemblée *accepte ce point.*

Le résultat de vote est en annexe

6. Résiliation du contrat avec Otis

Le syndic explique la raison pour laquelle ce point est inscrit à l'ordre du jour. En effet, malgré les nombreuses interventions, les problèmes avec Otis persistent et aucune solution durable n'a été apportée. Le nombre de dépannages ne cesse d'augmenter, sans pour autant résoudre les dysfonctionnements.

Le contrat actuel avec Otis est d'une durée de 5 ans et arrive à échéance le 31 décembre 2025. Si l'assemblée générale valide la résiliation aujourd'hui, le syndic devra notifier Otis au plus tard demain. À défaut, le contrat sera automatiquement reconduit pour une nouvelle période de 5 ans.

Il est possible qu'Otis conteste la résiliation ou tente d'y faire obstacle. Dans ce cas, le syndic devra engager des négociations afin de réduire la durée du contrat à un an, dans le but de procéder à une résiliation effective l'année suivante. Cela constitue l'une des alternatives envisagées.

Ce point sera mis à l'ordre du jour de l'AGS 2026. Le syndic demandera jusqu'à quand la garantie des travaux réalisés est valable.

Après vote, l'assemblée

postpose ce point à l'année prochaine

6.1. Souscription au contrat d'entretien avec un nouvel ascensoriste

Le syndic a demandé le devis auprès de 3 ascensoristes.

ELS propose 900€ HTVA/asc + 90€ HTVA/an par Ascenseur pour la gestion GSM -> 4950€ HTVA

BR Electrimex propose 5980€ HTVA avec la gestion GSM

Techniclift propose 8600€ HTVA sans gestion GSM

Ce point est nul et non avenu.

7. Placement des panneaux photovoltaïques – création d'une communauté d'énergie

L'idée est de créer une commission pour investiguer / étudier l'énergie renouvelable. Est-ce faisable d'installer des panneaux, quelle sera la production / consommation / gain...

Après vote, l'assemblée *refuse ce point. Il sera proposé à l'AGS d'adG.*

8. Remplacement du câblage

A hauteur des premiers étages, la qualité de l'image est bonne et puis se dégrade au fil des étages. Le problème provient du câblage. On pourrait essayer de rajouter des amplificateurs mais cela restera des tentatives sans garantie pour un cout important.

Par contre, on a constaté que le câblage a été réalisé dans un tubage qui permettrait de retirer des nouveaux câbles.

Après vote, l'assemblée *refuse ce point. Le syndic remettra ce point à l'AGS d'adG.*

Le résultat de vote est en annexe

8.1. Choix du fournisseur

Vista security propose 7.420€ HTVA

ITC propose 6.120€ HTVA

Ce point est nul et non avenu.

9. Décoration des halls d'entrée avec réaménagement des plantes artificielles, des boîtes aux lettres et des pupitres

Après vote, l'assemblée *refuse ce point.*

Ce point sera proposé lors de l'AGS d'adG.

Le résultat de vote est en annexe

9.1. Proposition de suivre le projet par un architecte de l'intérieur – 2000€ HTVA

Après vote, l'assemblée *refuse.*

Le résultat de vote est en annexe

10. Augmentation du Fonds de Réserve à hauteur de 100.000€ par an en prévision de travaux importants à venir

Après vote, l'assemblée *accepte d'augmenter le Fonds de Réserve à 100.000€ à partir du 1/01/2026.*

Le résultat de vote est en annexe

11. 11. Divers

1. Électricité

Le 9 octobre il y a eu l'audience au tribunal. Le 17/11/2025 le jugement est tombé. Le tribunal a décidé :

- De confirmer la résolution de la convention aux torts de AES ;
- De condamner AES à d'ores et déjà verser une indemnité provisionnelle de 12.000,00 EUR ;
- De désigner un expert pour le surplus.

L'avocat a déjà envoyé la demande à AES de verser ces 12.000,00 EUR et, faute pour eux de s'en acquitter sous 15 jours, de faire signifier le jugement.

Dans l'attente de l'expertise, il convient en principe de ne pas modifier la situation sur place.

2. Chauffage

Toutes les vannes palières ont été remplacées. Ça a pris du temps mais le problème est résolu.

Par manque de confiance, et surtout que la copropriété a signé le contrat de maintenance avec la firme SV Chauffage qui a fait faillite nous ne sommes pas tenus par ce contrat. Les 3 rdv ont eu lieu avec les différents chauffagistes. Le dernier rdv aura lieu le 24/11. Suite à cela le conseil fera le choix d'une société qui s'occupera de la maintenance des chaudières. En attendant nous ferons appel à Chauffage SV pour les dépannages.

12. Lecture et signature du procès-verbal des décisions

Le syndic propose aux copropriétaires de venir signer le document reprenant les points et décisions de l'assemblée générale, qui sera consigné en les bureaux du syndic.

Tous les points prévus à l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à

Président

[Signature of the President, partially obscured by a black redaction box]

[Handwritten signature of the President]

Syndic

[Handwritten signature of the Syndic]

[Large handwritten signature, likely of the Syndic, written over a diagonal line across the page]