

Association des Copropriétaires
Résidence «Résidence E»
Avenue du Forum, 13-17
1020 Bruxelles
BCE: 0850.251.718

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 25 mars 2026 à 18h45

- Prise des présences à partir de 18h15 -

Tenue à l'Institut Christ-Roi, Avenue Wannecouter 113 à 1020 LAEKEN

Boissons prévues

**En présence de l'avocate Maître Hambye et du courtier en assurances VALEX ASSURANCES
(Monsieur Daniel Vaessen)**

1. Validité de l'assemblée générale

Couet & Associés ouvre la séance à et déclare celle-ci valable, 104 Copropriétaires sur 181 sont présents ou représentés et totalisent 6594 quotités sur 10000.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur Bartholomew est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de mars.

L'Assemblée Générale Ordinaire se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 24 mars 2027.

4. Rapport oral du Syndic sur l'exercice écoulé

Le Syndic énonce à l'Assemblée les divers travaux qui ont été réalisés au sein de la RESIDENCE E dans le courant 2025.

5. Rapport oral du représentant du PARC FORUM (Monsieur Bartholomew) et du représentant du CHAUFFAGE FORUM (Monsieur Geirs) sur l'exercice écoulé

Monsieur Bartholomew et Monsieur Geirs énoncent oralement leur rapport.

6. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire aux Comptes externe (Grant Thornton)

La société GRANT THORNTON a émis son rapport sur l'état de la comptabilité qui a été communiqué à l'ensemble des copropriétaires.

Tel. : 02 644 58 34
Web : www.couet.be
Mail: bruxelles-plaine-team2@couet.be

Le rapport conclut ceci :

Compte tenu des dispositions comptables en vigueur, il ressort de nos travaux de contrôle que les comptes au 31 décembre 2025 de l'ACP Parc du Forum – Immeuble E traduisent fidèlement et correctement la situation financière et le patrimoine de la copropriété. Les quelques recommandations et remarques émises dans ce rapport portent sur des montants peu significatifs et ne remettent aucunement en question notre conclusion d'ensemble. Nous proposons de ce fait à l'assemblée générale d'approuver le bilan ainsi que l'état des dépenses clôturés au 31 décembre 2025 et de donner décharge au syndic pour la période écoulée.

L'Assemblée en prend acte.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic (période du 01/01/2025 au 31/12/2025) - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes externe, à la majorité requise, l'Assemblée approuve les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

Vote contre : 1 ✓

Abstention :

- c. Etat des arriérés de charges et actions réalisées – majorité absolue

Le Syndic signale que les décomptes T4-2025 ont été envoyés le 09 mars dernier. Des rappels de paiements ont déjà été envoyés aux copropriétaires. On compte un peu plus d'une trentaine de copropriétaires qui sont en arriérés pour un montant d'environ €70.000,00 et environ **€103.000,00** d'arriérés en comptant les copropriétaires sous procédure judiciaire.

L'Assemblée en prend acte.

- 7. Procédures judiciaires – point d’information et vote sur certains dossiers (majorité absolue)**

Maître Hambye, Conseillère de la copropriété est présente afin d'évoquer les dossiers contentieux.

- a. Décision concernant l'éventuelle poursuite de _____
solde restant dû à la copropriété, après récupération partielle et en considération du risque
d'insolvabilité

Maître Hambye indique que seule la récupération du privilège a été possible dans le cadre de la vente.

En ce qui concerne le solde, l'assemblée décide à l'unanimité de tenter de récupérer si les frais sont couverts par ARAG. Dans la négative ; l'assemblée décide de laisser tomber.

b. Dossier I

La vente est intervenue.

Le décompte a été transmis au notaire. La copropriété devrait recevoir les sommes dues dans les mois à venir.

c. Dossier _____

Monsieur _____ a rendu son appartement. Il doit un solde à la copropriété mais les derniers décomptes doivent encore lui être envoyés.

Nous verrons où en sera la situation avant d'envisager un recouvrement.

d. Dossier contentieux _____ : procédure devant le juge de Paix si nécessaire

On signale que le véhicule a désormais été déplacé et ne stationne donc plus au sein de la copropriété et ce depuis la nuit dernière.

Dossier sans objet désormais.

Dossier \ _____ : Une mise en vente est en cours. Nous devrions récupérer les montants dus une fois que la vente sera intervenue.

8. Sinistres – point d'information

Le syndic informe l'assemblée que, malgré la clôture de certains dossiers et le fait que certaines factures soldées soient encore en attente de réception par des copropriétaires, certains sinistres figurent toujours au bilan :

ROME

494102 - ROME - dégâts ascenseur SS transport échelle 250715

Le dossier suit son cours, le devis de réparation de l'ascenseur a été transmis au courtier

494104 - ROME - infiltrations terrasse R151-R141

Ce point a été évoqué lors de l'assemblée générale extraordinaire de l'entrée, au cours de laquelle il a été décidé de mandater un architecte afin d'assurer le suivi de ce dossier.

494106 - SN106 - 2025 - RC - Chute cordiste échelle

Une expertise a déjà été tenue, le Syndic a obtenu dernièrement des renseignements du courtier en assurances qui lui a indiqué être dans l'attente du retour de leur inspecteur qui doit prendre contact avec la victime de la chute (cordiste de la société ART & VOLTIGE).

(pas encore au bilan) Infiltrations salle de bain appt R092/R102

Le Syndic informe l'assemblée avoir relancé le copropriétaire dans le cadre des réparations à faire (joints) afin de mettre fin aux infiltrations

(pas encore au bilan) Infiltrations cave 28 en provenance de la conciergerie (?)

Dans l'attente du rapport de la recherche qui sera réalisée par la société FLOWCUS le 03/04 prochain

OSTIE

494101 - Dégâts bétons emménagement SAIDOVA O101 PJ

Le Syndic informe l'Assemblée que l'expertise a eu lieu et est dans l'attente d'un retour du courtier en assurances

(pas encore au bilan) INFILTRATIONS /

LOCAL VELOS + FACADE AVANT

Le syndic indique ne pas disposer, à ce stade, d'une vision claire quant à l'origine du problème. La société ABC Technics est toutefois censée intervenir le 25 mars. Malgré plusieurs relances, tant par e-mail que par courrier recommandé, le gestionnaire du bien n'a pas donné suite ni informé le syndic quant à la réparation de la cause.

À la demande des membres du conseil de copropriété, une mise en demeure a été adressée par l'avocate, Maître Hambye, qui a obtenu un retour confirmant l'intervention du chauffagiste.

Des dégâts ont été constatés au niveau du plafond de l'entrée extérieure du bloc Ostie, ainsi que dans le local vélos et sur la façade avant. Le conseil de copropriété a néanmoins demandé au syndic de diligenter une recherche complémentaire afin de s'assurer que l'unique cause des infiltrations est bien liée à l'installation de chauffage de l'appartement O101.

(pas encore au bilan) FUITE RADIATEUR 05.2 C

Le Syndic, malgré plusieurs relances, est toujours dans l'attente de la preuve de réparation de la cause de la part de Monsieur Cosentino.

RESIDENCE E

494087 - Sn87 - 2024 - de - fuite canalisation chauffage générale entre chaufferie et bloc e

Le syndic informe l'assemblée qu'une expertise a eu lieu en présence du syndic du Parc Forum et du courtier en assurances. Le courtier de la Résidence E a tenté, sans succès, de faire porter la responsabilité à l'ensemble des blocs. En conséquence, la copropriété devra prendre en charge les frais liés aux deux fuites de canalisations non couvertes par l'assurance, ainsi que deux franchises.

494107 - SN107 - 2025 - Fissure garage

Point évoqué plus bas dans ce procès-verbal

9. Décharges et quitus pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété IMMEUBLE E

Un vote intervient individuellement pour chaque personne qui s'est présentée.

Entrée Rome :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à Madame

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à

Entrée Ostie :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à N

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à

Entrée Pompei :

À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à
2025)
À la majorité requise, décharges et quitus sont donnés à M

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire aux comptes externe (Grant Thornton)

À l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au commissaire aux comptes extérieur, la société Grant Thornton.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

Monsieur
Madame
Monsieur

te contre

ote contre

d. Représentant « Forum – Parc / espaces verts » (Monsieur Bartholomew)

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés à Mr Bartholomew.

e. Représentant « Forum – Chauffage » (Monsieur Geirs)

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés à Mr Geirs.

10. Elections - majorité absolue

a. Entériner l'élection des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

ROME

À la majorité requise, Madame est élue.
À la majorité requise, Monsieur est élu.
À la majorité requise, Monsieur est élu.

OSTIE

À l'unanimité, Monsieur est élu.

À l'unanimité, Madame _____ est élue.
À l'unanimité, Monsieur M_____ est élu.
À l'unanimité, Madame L_____ est élue.
À l'unanimité, Madame P_____ est élue.

POMPEI

À la majorité requise, Madame L_____ est élue.
À la majorité requise, Monsieur E_____ est élu.
À la majorité requise, Madame G_____ est élue.
À la majorité requise, Monsieur C_____ est élu.
À la majorité requise, Monsieur A_____ est élu.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, le commissaire aux comptes extérieur, la société Grant Thornton, est élu.

c. Election du représentant « Forum – Parc / espaces verts »

À l'unanimité, Monsieur L_____ est élu.

d. Election du représentant « Forum – Chauffage »

À l'unanimité, Monsieur _____ est élu.

11. Règlement d'Ordre Intérieur – rappel et modifications/ajouts d'articles – majorité absolue

Le Syndic a joint à la convocation des propositions de nouveaux articles, ainsi que des suggestions de modifications concernant des articles déjà adoptés dans le règlement intérieur.

NOUVEAUX ARTICLES

a. Livraisons de colis dans l'immeuble

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour l'ajout de cet article au ROI.

b. Responsabilité en cas de bouchon et entretien des canalisations

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour l'ajout de cet article au ROI.

Monsieur _____ vote contre

c. Interventions sur les installations de chauffage privatives

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour l'ajout de cet article au ROI.

d. Chauffage individuel et prévention des risques

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour l'ajout de cet article au ROI.

MODIFICATION D'ARTICLES

- a. Ajout compléments article 21 - VÉHICULES ABANDONNÉS SUR LES EMPLACEMENTS « VISITEURS » : Stationnement abusif, usurpation de parking et occupation des emplacements « visiteurs »

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour la modification de cet article au ROI.

- b. Ajout compléments article 6 - ZONE EXTERIEURE – VOIES D'ACCES – PARKINGS (AB, p. 47)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour la modification de cet article au ROI.

- c. Ajout compléments article 8- TERRASSES (AB, pp. 46 et 58)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour la modification de cet article au ROI.

1 s votent contre

- e. Ajout compléments article 5 - GARAGES (AB, pp. 47, 50 et 70)

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour la modification de cet article au ROI.

- f. Modification article 5 : interdiction lavage des véhicules dans le grand garage commun

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour la modification de cet article au ROI.

1 vote contre

12. Assurance incendie

- a. Point d'information sur la visite de risque tenue en novembre 2025 en présence d'un expert désigné par AXA (assureur copropriété)

Le Syndic rappelle à l'Assemblée qu'une expertise en présence d'un expert s'est tenue en novembre dernier et ce à la demande d'AXA.

Aucun rapport n'a pu être obtenu :

Suite à nos différents échanges, je suis au regret de vous informer que, en tant que compagnie d'assurance, nous souhaitons conserver les rapports d'expertise en interne, car nous en assumons les coûts.

Ce n'est pas tant le rapport d'inspection qui constitue la base de la décision d'augmenter la franchise « DDE », mais plutôt la fréquence & le montant de certains DDE après l'augmentation de la franchise générale en 2024.

Nous jugeons cette mesure supplémentaire nécessaire pour rendre le dossier rentable à court terme. Ces franchises pourront être réexaminées après 2 ans si la statistique des sinistres évolue favorablement grâce aux divers investissements.

b. Situation actuelle du contrat d'assurances de l'immeuble et décision – majorité absolue

Le courtier en assurances a communiqué ceci :

Chronologie des échanges avec AXA :

21/10/25 : AXA demande une expertise complète du bâtiment.
05/12/25 : Émission d'une quittance trimestrielle de 11 201,01 € (sans aucun avertissement ni avenant).
15/01/26 : AXA informe de sa volonté de résilier le contrat.
20/01/26 : Intervention de Valex auprès d'AXA pour contester la résiliation.
21/01/26 : AXA envoie une proposition de remaniement aux conditions suivantes :

Capital : Porté à 36 086 856,50 € (Abex 1056) suite à l'inspection.

Prime : Accord pour un maintien de la prime actuelle malgré l'augmentation de capital.

Franchises : Passage de la franchise générale à 2 500 € (indexée à 2 632,14 €) et création d'une franchise "Dégâts des eaux" de 5 000 € (indexée à 5 264,27 €).

Exclusion : Ajout d'une exclusion pour les dommages causés par la corrosion.

21/01/26 : Envoi de l'offre de remaniement à Mme Delers.

25/01/26 : Précisions envoyées à Mme Geirs concernant l'application des franchises :

En cas de sinistre ne touchant pas la garantie dégâts des eaux, la franchise sera de 2.500 € (index 302,34 ; base 1981 = 100) -> Cela signifie actuellement : 2.632,14 €.

En cas de sinistre dégâts des eaux hors corrosion, franchise « dégâts des eaux » de 5.000 € (index 302,34 ; base 1981 = 100 -> Cela signifie actuellement : 5.264,27 €

Exclusion des sinistre dû à la corrosion (pour tous les dommages causés par la corrosion)

10/02/26 : Réception de l'avenant d'AXA présentant des divergences majeures par rapport à l'accord du 21/01 : La prime est augmentée à 44 804,12 € (au lieu du maintien promis) + L'exclusion DDE est élargie à toute l'installation hydraulique (pas seulement la corrosion) + Absence de la clause d'expertise dans le contrat.

11/02/26 : Contestation officielle de l'augmentation auprès d'AXA.

03/03/26 : Refus définitif d'AXA de revoir sa position, justifié par la sinistralité et une décision de leur comité interne :

« Malheureusement, conformément à notre politique interne et aux conditions contractuelles en vigueur, il ne sera pas possible de déroger au remaniement de la police concernée, ainsi qu'à la hausse tarifaire associée, en raison de la sinistralité enregistrée.

Kenneth se rend bien compte de la pénibilité de la situation mais il n'a rien pu faire quant à la défense en comité »

État du marché et alternatives :

- Refus actés : AG Insurance, Vivium, Ibis et Allianz.
- En attente : Baloise et BeCover.

-Offre obtenue de la compagnie ELITIS :

Capital : 35 721 184,51 € (Abex 1056).

Prime annuelle TTC : 31 823 € (nettement plus compétitive qu'AXA).

Franchises : 6 295 € (Base) / 10 000 € (DDE) – Index 303,81.

Le courtier en assurances indique avoir reçu une offre ce jour qui n'a pas encore pu être analysée.

Elle sera étudiée par ses soins et transmise au Syndic.

Le courtier conseille aux copropriétaires non-occupants de vérifier que leurs locataires ont bien souscrit une RC Locative (obligatoire à Bruxelles pour couvrir les dégâts au bâtiment). Par ailleurs, il recommande vivement à chaque occupant, copropriétaire ou locataire, de détenir une RC Vie Privée (dite "Familiale") pour couvrir les dommages causés aux tiers dans le cadre de la vie quotidienne.

13. Point d'information sur le chantier façade avant (ART & VOLTIGE)

Le Syndic informe l'Assemblée que les travaux au niveau de OSTIE et de POMPEI sont terminés.

Par ailleurs, la restauration du bandeau du rez-de-chaussée reste à effectuer ; au préalable, le jardinier doit intervenir afin de couper une partie des plantations.

Le chantier est en cours à ROME (y compris l'escalier NORD). Cependant, malgré plusieurs tentatives, le Syndic n'obtient aucun renseignement de la part de la société ART & VOLTIGE.

L'Assemblée en prend acte.

14. Châssis des appartements - point d'information

A la demande des membres du Conseil de Copropriété, le Syndic informe les copropriétaires de la volonté de procéder à un recensement sur les châssis privatifs des appartements : nombre et type de châssis (bois, aluminium, PVC), remplacement éventuel récent...

Un courrier/courriel sera dès lors transmis prochainement à ce sujet.

L'Assemblée en prend acte.

15. Point d'information ou prise de décision quant aux problèmes de stabilité du sol GRAND GARAGE (partie intérieure) - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic expose la situation relative au soulèvement du sol devant la porte du grand garage. Bien que l'inspection par caméra n'ait révélé aucun défaut majeur du réseau d'égouttage, les fissures suivent précisément son tracé. Cela suggère une perte de portance, potentiellement due à une fuite d'eau ou à un mauvais compactage initial des remblais.

Prochaines étapes : Réalisation d'un carottage ponctuel pour vérifier la présence de vides sous la dalle.

Une réunion sur site est prévue la semaine prochaine avec un expert en stabilité et la société ID CONSTRUCTION.

A la majorité requise, le mandat est donné aux membres du Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre dans ce dossier.

16. Prise de décision quant aux infiltrations présentes dans le GRAND GARAGE - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic informe l'Assemblée que plusieurs copropriétaires se sont plaints d'infiltrations au niveau de leur emplacement de parking.

Le Syndic a soumis par courriel la proposition de ID CONSTRUCTION dans le cadre de la recherche et des réparations nécessaires :

Description des travaux :

- L'intervention consiste à réaliser une tranchée au niveau des zones d'infiltrations observées dans les garages et mettre à nu la membrane d'étanchéité.
- Une vérification minutieuse de l'état de la membrane ainsi que des acrotères sera effectuée, celle-ci visant à identifier l'origine des infiltrations.
- Les réparations nécessaires comprendront la pose d'une membrane d'étanchéité de type Resitrix sur les zones défectueuses, ainsi que la mise en œuvre de solins adaptés.
- La remise en place des terres sera effectuée après remblaiement soigné de la zone d'intervention.

Travail en régie au tarif horaire de 65€ htva/homme (2 hommes).

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur l'offre de la société ID CONSTRUCTION.

A la majorité requise, le mandat est donné aux membres du Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre dans ce dossier.

17. Réorganisation de la gestion des parkings extérieurs communs (visiteurs)

- a. Mise en location des emplacements aux occupants de l'immeuble & rédaction de conventions de location (€50,00/mois)

Ce point est inscrit à l'ordre du jour suite aux nombreuses sollicitations des membres du Conseil de copropriété par les occupants. Ces derniers signalent une occupation fréquente des emplacements de parking "visiteurs" par des véhicules extérieurs à la résidence.

- b. Discussion et vote par l'assemblée – majorité des 4/5

Le Syndic interroge directement l'Assemblée pour savoir si elle souhaite mettre en place une location des emplacements de parking et installer des arceaux afin de réguler l'usage des places.

L'Assemblée décide de procéder à une consultation des copropriétaires afin de recueillir leurs avis respectifs sur cette proposition.

- c. Installation d'un arceau anti-parking sur 3 places réservées aux fournisseurs (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

L'Assemblée décide de procéder à une consultation des copropriétaires afin de recueillir leurs avis respectifs sur cette proposition.

18. Travaux à réaliser en chaufferie (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic a préalablement transmis à l'Assemblée les offres finales, accompagnées des explications sur la nécessité des travaux. Une offre supplémentaire a été ajoutée. Pour la plupart des offres, le Conseil de copropriété dispose du mandat pour choisir l'option finale. Toutefois, par souci de transparence, le Syndic souhaite informer directement les copropriétaires sur les investissements supplémentaires nécessaires au niveau de la chaufferie. Le nouveau chauffagiste, ABC TECHNICS, assure avec rigueur l'entretien et le maintien optimal de l'installation.

- a. Travaux d'isolation de tuyauteries et accessoires en chaufferie et dans la SS - selon remarques CDM Deplasse

Ce devis concerne l'isolation thermique des installations de chauffage dans la chaufferie et la sous-station.

Il s'agit d'envelopper les tuyaux et les vannes avec des protections isolantes.

Cela empêche la chaleur de s'échapper des tuyaux dans la cave avant d'arriver dans les radiateurs et cela évite que quelqu'un ne se brûle en touchant un tuyau nu très chaud.

Ce sont des travaux de bon sens pour réduire le gaspillage de chaleur dans les sous-sols et ainsi faire baisser la facture globale de gaz de la copropriété.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

b. Référence : DEV-FFT Migration GTC logiciel 963 vers logiciel Niagara

Devis pour la mise à jour informatique du système qui pilote tout le chauffage collectif (GTC - Gestion Technique Centralisée). Le logiciel actuel (nommé "963") est devenu obsolète. Cela signifie qu'il est trop vieux, qu'il n'est plus mis à jour par le fabricant et qu'en cas de panne, il pourrait être impossible de le réparer. L'entreprise propose donc de passer sur un nouveau système moderne appelé Niagara.

Ce qui est inclus : L'achat des nouvelles licences d'utilisation + La programmation du nouveau système + L'installation du logiciel directement dans le boîtier de contrôle déjà présent sur place.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

c. Référence : CE - AVENANT AU CONTRAT D'ENTRETIEN - entretien de la pompe doseuse

Ce document concerne l'entretien de la pompe doseuse et la gestion des produits de traitement d'eau. Il s'agit d'un ajout au contrat d'entretien habituel pour la maintenance de la chaufferie et sert à inclure le suivi d'une machine spécifique qui injecte des produits dans l'eau pour protéger les tuyaux contre la corrosion et le tartre.

Ce qui est inclus : L'entretien et le réglage de la pompe doseuse (modèle Dynasoft) + La fourniture et la gestion des produits chimiques nécessaires au traitement de l'eau chaude sanitaire + Un suivi régulier avec des analyses d'eau pour vérifier que le traitement est efficace.

Traitement annuel.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

d. Référence : DEV-R Remplacement circulateur SHUNT chaudière 3

Devis pour remplacer une pompe essentielle du système de chauffage collectif.

Il s'agit d'une grosse pompe qui fait circuler l'eau chaude pour éviter que la chaudière ne s'abîme à cause de chocs thermiques.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

e. Référence : DEV-FFT Intégration Modbus des équipements suivants: Système d'expansion et Surpresseur

Ce document porte sur l'intégration "Modbus" du système d'expansion et du surpresseur. Le "Modbus" est un langage informatique qui permet à différentes machines de se parler entre elles. Ici, l'objectif est de relier deux équipements importants (le système qui gère la pression de l'eau et le surpresseur) au tableau électrique principal pour qu'ils puissent être surveillés à distance.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

L'offre ajoutée :

Référence : DEV-FFT - SOUS STATION BLOC F - Fourniture et pose d'un nouveau TE HVAC
En quoi cela consiste : Remplacer le tableau électrique (TE HVAC) de la "Sous-Station Bloc F" qui est en fait l'armoire qui contient tous les interrupteurs et commandes électriques dédiés uniquement au chauffage et à la ventilation.
Ce devis n'était pas renseigné sur la convocation car nous pensions que ce travail ne concernait que le BLOC F mais non, cette armoire concerne l'ensemble des BLOCS.

A la majorité requise, l'Assemblée donne son accord sur ce devis.
Le travail sera financé à travers les charges courantes.

Un appel extraordinaire sera lancé par ASVEDEC de €45.000,00 pour les 6 BLOCS soit €7.864,00 pour immeuble E.

19. Mandats

- a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic après consultation du Conseil de Copropriété — majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre après accord préalable donné par le Conseil de Copropriété.

- b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété — majorité absolue

A l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat en 2026 – majorité des 2/3

Proposition : montant à €15.000,00HTVA/an au total.

À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour le montant fixé à €15.000,00HTVA au total.

20. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic Forum Parc et chauffage	ASVEDEC
Syndic	Couet & Associés
Assurance incendie - courtier	Axa – Valex Assurances
Commissaire aux comptes	Grant Thornton
Protection juridique	EUROMEX
Curage des égouts	MAXICLEANING
Entretien porte de garage (GG) et du portail	Portomatic
Electricité des parties communes	OCTA+
Entretien équipements incendie	SAFE & SOUND
Gaz	ENGIE

21. Budget - majorité absolue

a. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – décomptes trimestriels

Ce point est un point d'information.

Le montant total dépensé en 2025 (appels de Fonds de Réserve non-inclus), sur les 4 trimestres, s'élève à €643.740,60.

€835.140,60 (appels aux fonds de Réserve inclus).

b. Fonds de roulement

Proposition de maintenir le fonds de roulement.

A L'unanimité, l'Assemblée donne son accord sur cette proposition.

22. Entériner les décisions spécifiques aux résidences OSTIE, POMPEI et ROME, déjà prises en AG particulières

ROME

Détermination des date et heure de la prochaine AGE ROME - Majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de Rome se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 16/03/2027, même endroit, même heure.

Décharges et quitus au Conseil de Copropriété pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue

À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame [nom] [nom]
À la majorité requise, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur [nom]

Élections des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, Madame [nom] est élue.
À la majorité requise, Monsieur [nom] est élu.
À la majorité requise, Monsieur [nom] est élu.

Point d'information sur l'audit réalisé par la société ESB sur l'état des vannes chauffage et prise de décision quant aux remplacements nécessaires

A la majorité requise, l'assemblée décide de mandater la société ESB.
Le travail sera financé via les charges courantes avec imputation privative.

Nomination d'un architecte dans le cadre de la réfection des terrasses du 15^e étage (R151 + R152) suite aux infiltrations constatées dans les appartements R144 et R141 – Présentation des offres, discussion et décisions – majorité absolue/majorité des 2/3

A la majorité requise, l'assemblée décide de mandater l'architecte HOSMOSE.
Le Conseil de Copropriété est mandaté jusqu'au résultat de l'appel d'offres.
Une assemblée générale extraordinaire se tiendra afin que l'assemblée puisse mandater une société qui procédera aux travaux.
Le travail sera financé via les charges courantes.

Prise de décision sur la mise en conformité de la séparation de terrasse (avant et arrière) de l'appartement R151 et R152

A la majorité requise, l'assemblée décide d'attendre et d'en parler avec le bureau HOSMOSE mandaté dans le cadre des travaux au niveau de la toiture terrasse.

Conciergerie - Point d'information sur la visite de MENSURA (Prévention et Protection au Travail) - Obligations à mettre en place et mandat à donner aux membres du Conseil de Copropriété

L'assemblée donne son accord pour mandater le conseil de copropriété pour toute prise de décision.

Inventaire amiante à réaliser - (majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

Le Syndic propose de mandater la société CB CONSEIL.
Le travail sera imputé via les charges courantes.
Le conseil de copropriété est mandaté pour toute prise de décision nécessaire.

Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire - Par contre, avec le bouton spécifique d'appel d'ascenseur pour les propriétaires du quinzième étage, le fait que des personnes étrangères au quinzième étage abusent de ce bouton, au moins 40 fois par jour, en appelant

deux ascenseurs au lieu d'un, lèse tous les propriétaires de l'immeuble. (Je m'explique)
L'ascenseur du 15e, qui était dans les étages supérieurs après que la dernière personne l'ait
pris, devra être rappelé par cette personne pour redescendre ; cela fait une double
consommation d'électricité pour rien, une double usure des ascenseurs et des frais
d'entretien doublés, ce qui est à l'avantage de personne. Dès le début, ce bouton aurait dû
être totalement protégé des abus, pour la tranquillité de tous les propriétaires. Une solution
doit être trouvée sans léser davantage les propriétaires du 15e et sans qu'ils aient à payer
une erreur d'appréciation technique initiale (demande de Monsieur Hartane appt R152) -
(majorité des 2/3) / financement (majorité absolue)

L'Assemblée demande au Syndic d'obtenir une offre auprès de l'ascensoriste pour un bouton d'appel et un système de lecteur badge à placer au 15ème. Le Conseil de Copropriété (ainsi que Madame Rochette copropriétaire voisine de Monsieur Hartane) pour l'accord.

Fonds de réserve

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €16.000,00 chacun.

Mandat - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

À l'unanimité, l'Assemblée fixe le montant à €5.000,00HTVA/travaux.

OSTIE

Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de OSTIE se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 18 mars 2027, même endroit, même heure

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame F

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur L

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame Sc

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur N

Remplacement des vannes chauffage, eau chaude / froide et des collecteurs : résultat de l'audit ESB, présentation des offres et prise de décision

A l'unanimité, l'Assemblée mandate la société ESB pour ce travail.

Budget maximum de €16.000,00 TVAC pour les parties communes.

Remplacement de toutes les vannes chauffage à tous les étages et facturation en privatif.
Le Conseil de Copropriété est mandaté pour toute décision à prendre dans le cadre du chantier.

Les frais communs seront imputés à travers les charges courantes.

Conciergerie – majorité absolue

Le Conseil de Copropriété se tourne vers l'assemblée et interroge les copropriétaires :

-De prendre la décision de cesser le contrat avec BUSERCO dès que possible en 2026 (pour OSTIE seulement, sachant que POMPEI sera amené à prendre la même décision (ou non)) ;
-Si POMPEI continue à vouloir travailler avec OSTIE et bénéficier d'un service nettoyage et conciergerie commun, de donner mandat au CdC OSTIE et POMPEI pour sélectionner une société de nettoyage – conciergerie belge, pour un profit de concierge – nettoyeur – bricoleur employé directement par elle (sans sous-traitance), dans un budget de 15.000,00 € par trimestre HTVA pour les deux résidences.

-Si POMPEI ne souhaite pas mettre fin au contrat BUSERCO ni engager une autre société de conciergerie - nettoyage, de donner mandat au CdC OSTIE pour sélectionner une société de nettoyage – conciergerie belge, pour un profit de concierge – nettoyeur – bricoleur employé directement par elle (sans sous-traitance), dans un budget de 7.500,00 € par trimestre HTVA. Dans ce cas de figure, OSTIE travaillera avec son propre concierge, indépendamment de POMPEI.

L'Assemblée se positionne et décide de suivre les recommandations des membres du Conseil et ce à l'unanimité.

Mandat à donner pour la consultation des images de vidéosurveillance – majorité absolue

A la majorité requise, l'assemblée donne son accord sur un visionnage des caméras par les membres suivants du Conseil de Copropriété :

Budget – détermination des appels au Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €16.500,00 chacun.

Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux en 2026 – majorité des 2/3

Proposition : €7.000,00HTVA/AN

À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

Election des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, Monsieur I u.

À l'unanimité, Monsieur f élu.

À l'unanimité, Madame L est élue.

À l'unanimité, Madame S a est élue.

À l'unanimité, Madame P est élue.

A l'unanimité, Monsieur i.

POMPEI

Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

L'Assemblée Générale Extraordinaire de POMPEI se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le lundi 22 mars 2027.

Décharges et quitus à donner au conseil de copropriété pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur C

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame F jusqu'au mois d'août 2025

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Madame I

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur I

À l'unanimité, l'Assemblée donne décharge et quitus à Monsieur

Réfection et mise en peinture de la porte commune au 15ème étage

A l'unanimité, l'assemblée donne son accord pur ce travail qui sera financé à travers les charges courantes.

Conciergerie – point d'information

De son côté, l'entrée POMPEI n'adhère pas à ce qui précède et souhaite maintenir le système de nettoyage actuel.

L'entrée POMPEI est toujours dans l'attente de l'avis de Maître Hambye quant à la légalité de la situation de la nettoyeuse de BUSERCO (Rozana) et avisera d'un éventuel changement dans le cas où une illégalité serait relevée. En effet Buserco a confirmé par écrit la totale légalité de ses activités.

Budget – détermination des appels au Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

À l'unanimité, l'Assemblée décide d'appeler 4 appels trimestriels de €18.000,00 chacun.

Détermination du montant et de la nature des travaux (remise en état/Entretien/Amélioration) pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat en 2026. majorité des 2/3

Proposition : €5.000,00HTVA/AN

À la majorité requise, l'Assemblée donne son accord pour cette proposition.

Election des membres du Conseil de Copropriété – majorité absolue

À la majorité requise, Madame I est élue

À la majorité requise, Monsieur B est élu

À la majorité requise, Madame C est élue

À la majorité requise, Monsieur D est élu

À la majorité requise, Monsieur A est élu

23. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Demandez un vote si les propriétaires souhaitent que le conseil des copropriétaires cherche une meilleure offre d'autres syndic. 2. Nous n'avons jamais voté pour que PARTE, une très

grande entreprise, devienne notre syndic (demande de Monsieur Dron appt R.101) – majorité absolue

Monsieur Dron souhaite qu'un appel d'offres soit lancé par les membres du Conseil de Copropriété dans le courant de l'année 2026.
Un questionnaire sera lancé par le Conseil de Copropriété auprès de tous les copropriétaires déjà d'ici 6 mois.

b. Gestion et administration assurées par le syndic (demande de Monsieur Cortado appt R044)

Monsieur Cortado s'exprime oralement et indique qu'il souhaite une amélioration au niveau de la communication, information et disponibilité (aucune réponse à un mail, délai traitement sinistre).

Monsieur Cortado souhaite que la gestionnaire de l'immeuble obtienne plus de support de la part de PARTE.

24. Election du Syndic - majorité absolue

a. Contrat de gestion

I. Reconduction/élection du Syndic Parte

À la majorité requise, l'Assemblée générale, désigne en qualité de syndic la société Parte Expert BV, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0763.362.284, société agréée IPI (n° 800049) et membre du groupe Parte Group BV, dont le siège social est situé Jan Van Gentstraat 7 boîte 402, 2000 Anvers.

Vote contre :

Monsieur Dron (+procuration ARISTA + MICHIELS)

Abstention : sous réserve du résultat du recensement qui sera lancé d'ici 6 mois.

ii. Mandat à donner pour la signature du contrat

Le contrat de gestion 2026 est signé par le président de séance.

b. RGPD

I. Information relative au dossier RGPD

Le Syndic a transmis l'adaptation du contrat de sous-traitance.

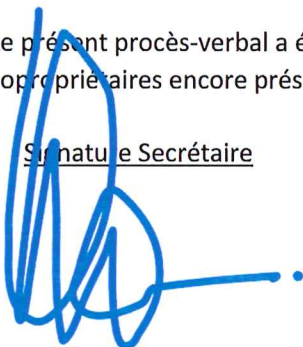
II. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention

La convention est signée par le président de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h15

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire



Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.