S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

DU 06/11/2025 À 18:00

0323 - ACP TWENTY ONE 1+2

AVENUE DES NEUF PROVINCES, 1-3

1083 GANSHOREN

Lieu de l'assemblée : Basilique de Koekelberg
Parvis de la basilique 1
1083 Ganshoren

Procès-verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Twenty One I

Les 69 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 124, représentant 5.387 quotités sur les10 000 que compte la copropriété.

Copropriétaires présents	27	sur 124	21,77%	2209
Copropriétaires représentés	42	sur 124	33,87%	3555
Copropriétaires absents	55	sur 124	44,36%	4236
Totaux	124	sur 124	100,00%	10000
AG valide en participants	69		55,64%	
AG valide en quotités	5764		57,64%	

Twenty One II

Les 62 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 111, représentant 4.822 quotités sur les 10 000 que compte la copropriété.

Copropriétaires présents	18	sur 109	16,51%	1936
Copropriétaires représentés	44	sur 109	40,37%	4032
Copropriétaires absents	47	sur 109	43,12%	4032
Totaux	109	sur 109	100,00%	10000
AG valide en participants	62		56,88%	
AG valide en quotités	5968		59,68%	

Le double quorum légal étant atteint, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87-3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

La séance est présidée p[redacted]

[redacted]	Pour	11265	97,90%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	242	2,10%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11507	-	
	Abstention	225	-	
	Absent	8268	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

2. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Secrétaire de séance.

Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieu[redacted]secrétaire de la séance.

	Pour	11526	98,37%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	191	1,63%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11717	-	
	Abstention	15	-	
	Absent	8268	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

3. Historique et importance de la mise en conformité des installations de gaz

Un courrier retraçant l'historique de cette problématique a été communiqué lors de l'envoi des convocations.

Point d'information - Annulation du bon de commande n°24053022562 approuvé lors de l'AGE tenue en date du 5 juin 2024

Nous informons l'assemblée que, suite à divers échanges intervenus entre les parties et conformément au courriel du prestataire en date du 19 juin 2025, le bon de commande n°24053022562 a été annulé par ce dernier.

Le prestataire a motivé cette décision par une inadéquation entre le devis initial et la réalité du terrain.

Dans le même message, adressé également aux copropriétaires, il a été précisé que les heures de travail déjà consacrées au dossier ne seraient pas facturées à l'Association des Copropriétaires et seraient passées en perte et profit.

Cette position a été favorablement accueillie par les différents intervenants, et la copropriété n'aura donc aucune charge supplémentaire à supporter au titre de cette intervention.

En conséquence, le devis concerné étant annulé à l'initiative du prestataire, aucune exécution ni paiement ne peut être réclamé sur cette base.

La copropriété a également contesté la facture n°240349 et a sollicité l'émission d'une note de crédit correspondante, dans l'attente de laquelle le dossier demeure en cours de clôture.

L'assemblée générale prend acte de l'annulation du bon de commande n°24053022562 approuvé lors de l'AGE tenue en date du 5 juin 2024 par la société TYTGAT.

	Pour	11629	99,10%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	106	0,90%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11735	-	
	Abstention	371	-	
	Absent	7894	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

4. Organisation d'un suivi technique formel visant à décrire les travaux à réaliser, les surveiller et les réceptionner par le bureau DÉTANG Engineering.

Le syndic informe l'assemblée générale de la nécessité de trouver une solution définitive et conforme aux exigences de SIBELGA pour la mise en conformité des installations au gaz, dans un souci de sécurité et de durabilité.

Les constats ont mis en évidence l'absence de pressostats et de diaphragmes sur certaines chaudières privatives, éléments pourtant indispensables en présence d'extracteurs. Sans ces dispositifs, un refoulement des gaz de combustion peut se produire en cas de défaut de tirage, entraînant un risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO).

Plusieurs options techniques existent (notamment la suppression des extracteurs), et seule une analyse par un expert qualifié permettra de déterminer la solution la plus adaptée et conforme aux prescriptions techniques et réglementaires.

Le syndic n'étant pas compétent pour trancher des questions de cette nature, il ne pourra engager sa responsabilité vis-à-vis des travaux ou de leur conformité en l'absence d'une telle expertise.

Nous invitons donc les copropriétaires à mandater un expert agréé afin de garantir une mise en conformité sûre et validée par SIBELGA.

Il s'agit d'une offre de prestation en régie qui se compose comme suit:

(montants hors TVA de 21%):

- Ouverture de dossier : 80,00€
- Tarif horaire assistance technique, réunions, … 110,00€ / heure
- Forfait Déplacement : 120,00€/ dépl.
- Elaboration de PVs, rapports, notes de calculs, plans / schémas : 110,00€ / heure

Ces montants étant valable du lundi au vendredi de 8h00 à 18h00 (hors fériés), les prestations en semaine après 18h00 étant portées en compte à 150% (y compris le déplacement).

Les frais et honoraires accompagnés de leurs relevés sont facturés mensuellement.

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de l'offre remise en date du 21 octobre par la société Détang Engineering.

	Pour	11532	97,16%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	337	2,84%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	11869	-	
	Abstention	532	-	
	Absent	7599	-	
CONTRE	[redacted]			
ABSTENTION				

5. Rappel des échéances imposées par SIBELGA (exigence du planning à défaut coupure de gaz jusqu'à mise en conformité totale de l'installation).

Le syndic informe l'assemblée générale que SIBELGA nous donne un délai jusqu'à fin novembre pour la soumission d'un planning des travaux à réaliser afin d'éviter que les compteurs gaz ne soient scellés.

Point d'information, non soumis au vote.

M

S

