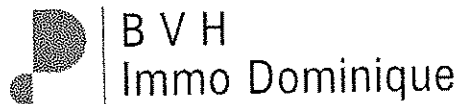


Résidence Leopold Views

Rue de Genève 10
 1140 Brussel (Evere)
 BCE: 0655.925.678
 Banque: BE19 0689 3265 3512 BIC: GKCCBEBB



Syndic

Immo Dominique by Parte - Parte

Romboutsstraat 3/3
 1932 Sint-Stevens-Woluwe
 Tél: 02 720 74 82
 IPI: 800.049

Données soumises au RGDP, à traiter avec soins appropriés

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Date: 03-03-2026 à 14:00

L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants	106	De	200		
Quotités présents	57153	De	100000	% quotités	57.15%

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - RÉSULTAT DU VOTE

N° *Ordre du jour*

0 Accueil et vérification des présences.

Le nombre de présents et représentés est repris dans le tableau ci-dessus.
 Etant donné que le double quorum est atteint, l'assemblée générale peut valablement délibérer sur tous les points inscrits à l'ordre du jour.

1	Désignation d'un(e) président(e) et un secrétaire de séance	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		57.153	0	0
	<i>Votes</i>	57153 van 57153	<i>Résultat</i>	100,0 %
			<i>Quotité requise</i>	50% + 1
			<i>Concl.</i>	Approuvé

Il est proposé à l'assemblée générale qu [redacted] préside cette réunion. Le secrétariat est assuré par le bureau BVH by parte parte Group, représenté par Madame [redacted] et Madame [redacted]

2 Suivi dossier « sinistre incendie » - explication - norme de reconstruction - information

Suite à l'incendie survenu en juillet 2022, la compagnie d'assurance Elitis a contesté la conformité de la réalisation des terrasses par [redacted] et a initié une procédure judiciaire impliquant l'ensemble des intervenants à l'acte de construire.

Le dossier a été successivement suivi par le courtier [redacted], le syndic Citya et les conseils désignés par l'ACP.

L'ACP est actuellement représentée par le cabinet d'avocats RAWLINGS GILES (Maître Bernard Van Haelst et Maître Aurélie Jacques). Elle a mandaté plusieurs experts techniques et d'assurance afin d'assurer la défense de ses intérêts dans le cadre de l'expertise judiciaire.

En novembre 2023, une mission a été confiée au bureau HOSMOSE et à l'architecte Monsieur [redacted] afin d'établir le cahier des charges complet relatif à la réparation des éléments de façade incendiés (aspects

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Date: 03-03-2026 à 14:00

administratifs, description technique, métré, analyse des offres et suivi des travaux).

Si les appartements ont été libérés rapidement après le sinistre, les terrasses n'ont pas pu être réparées en raison de l'expertise judiciaire en cours. À ce jour, certains logements restent inoccupés.

Après une période de suspension, la procédure a été relancée sous l'impulsion du nouveau Conseil de copropriété et du syndic.

Depuis septembre 2024:

- Trois réunions d'expertise judiciaire se sont tenues sur site ;
- Plusieurs réunions de travail ont été organisées entre les avocats, les experts techniques, l'architecte, le syndic et les membres du Conseil.

Un débat technique subsistait concernant la conformité des éléments de façade au regard des normes en vigueur en 2012. Cette question qui conditionnait les possibilités de reconstruction est levée. Lors de la réunion du 20 juin 2025, l'expert judiciaire a indiqué privilégier l'application des normes 2012, en laissant au tribunal le soin de trancher. La compagnie d'assurance soutient également cette position, considérant qu'aucun permis d'urbanisme n'est requis pour une remise en état à l'identique. Une clarification officielle de l'IBZ avait été demandée. L'IBZ a confirmé que les normes d'application pour la reconstruction devaient être celle de 2022.

Les montants approuvés par l'Expert judiciaire et sur lesquels les conseils techniques des parties s'étaient accordés, s'élevait à :

- Dommages façade (normes 2012): 633.279 € HTVA
- Dommages façade (normes 2022): 750.435 € HTVA

Tout ces éléments permettent néanmoins de partir sur une reconstruction des parties sinistrés.

Les avocats et les experts sont présents lors de l'assemblée pour expliquer le dossier et répondre à toutes les questions des copropriétaires.

3 Suivi dossier « sinistre incendie » - parties privatives - information

Dans le cadre du sinistre incendie, l'ensemble des parties privatives n'a pas encore été indemnisé de la totalité des montants dus. Ce point demeure en cours de régularisation.

En parallèle, il a été décidé de formuler auprès d'Elitis une demande d'indemnisation au titre du chômage locatif, les appartements ayant été rendus indisponibles du 13 juillet 2022 au 20 juin 2025, en lien direct avec le sinistre et la procédure d'expertise subséquente.

Une proposition détaillée de calcul du chômage locatif ainsi que du trouble de jouissance a été transmise aux copropriétaires concernés, afin de consolider une position commune, claire et juridiquement argumentée.

Cette demande sera adressée dans les plus brefs délais à Elitis. Les avocats assureront le suivi de ce courrier ainsi que des échanges qui en découleront.

L'objectif demeure de privilégier un règlement amiable rapide et équilibré. Toutefois, en cas de refus, d'absence de réponse ou de proposition manifestement insuffisante, une procédure judiciaire sera engagée sans délai afin de faire valoir les droits des copropriétaires.

Date: 03-03-2026 à 14:00

Le syndic rappelle qu'il s'agit, à ce stade, d'une proposition d'évaluation et que son acceptation par Elitis ne peut être présumée.

4	Mandater le bureau d'avocat « Rawlings Giles » dans le cadre d'une éventuelle procédure envers Elitis - vote	Pour 55.986	Contre 608	Abstention 559
----------	--	-----------------------	----------------------	--------------------------

Votes 55986 van 56594 **Résultat** 98,9 % **Quotité requise** 50% + 1 **Concl.** Approuvé

Vote négatif de: [REDACTED] (608 quotités);

Abstention de: [REDACTED] (559 quotités);

Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau d'avocat « Rawlings Giles » dans le cadre d'une éventuelle ou plusieurs procédures envers Elitis dans le cadre du suivi du sinistre incendie.

5	Travaux de reconstruction - Présentation du cahier des charges établi par le bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl » ainsi que l'analyse des offres - vote	Pour 56.960	Contre 0	Abstention 193
----------	--	-----------------------	--------------------	--------------------------

Votes 56960 van 56960 **Résultat** 100,0 % **Quotité requise** 2/3 **Concl.** Approuvé

Abstention de: [REDACTED] (193 quotités);

Le bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl » est présent lors de l'assemblée pour présenter le cahier des charges et les offres reçues à ce jour.

L'Assemblée Générale prend connaissance du cahier des charges relatif aux travaux comprenant :

- Les travaux préparatoires, l'installation complète du chantier, les mesures de sécurité ainsi que les états des lieux avant et après travaux ;
- La démolition des éléments existants des balcons et terrasses, y compris structures, revêtements, étanchéité et équipements ;
- La reconstruction des structures métalliques avec protection anticorrosion et protection incendie (RF 120) ;
- La réalisation d'une nouvelle étanchéité bicouche des terrasses et le remplacement des avaloirs et descentes d'eaux pluviales ;
- La pose de nouveaux revêtements de terrasses (dalles sur plots et/ou caillebotis bois) ;
- La dépose, la rénovation et/ou le remplacement des garde-corps, épis de séparation et pare-soleil métalliques ;
- La rénovation complète des façades comprenant la dépose des bardages existants, la mise en œuvre d'une nouvelle façade rideau en bois avec isolation en laine de roche, la pose de membranes pare-pluie et la réalisation d'une façade ventilée en aluminium ;
- Les travaux d'électricité extérieure comprenant le remplacement des câblages et luminaires ;
- Les travaux de peinture extérieure et traitements de protection.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver la reconstruction sur la base du principe du cahier des charges présenté lors de l'Assemblée Générale.

[REDACTED] quitte la séance.

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials on the right margin]

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Date: 03-03-2026 à 14:00

6	Choix des travaux à entreprendre - vote	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		56.960	0	193

Votes 56960 van 56960 *Résultat* 100,0 % *Quotité requise* 2/3 *Concl.* Approuvé

Abstention de: [REDACTED] (193 quotités);

Il est proposé à l'assemblée d'approuver la reconstruction sur base du cahier des charges présentés par le bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl » dans le point ci-dessus (5), et d'accepter la reconstruction des parties endommagés dans le cadre du sinistre incendie sur base des normes 2022.

7	Choix de l'entreprise qui réalisera les travaux - vote	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		55.428	0	1.725

Votes 55428 van 55428 *Résultat* 100,0 % *Quotité requise* 2/3 *Concl.* Approuvé

Abstention de: [REDACTED]

Actuellement uniquement deux entreprises ont remis offres à savoir la société Vimar qui a remis une offre qui s'élève à 950 172.55€ htva et AV FACADES qui a remis une offre qui s'élève à 1 045 664.16€ htva.

Il n'est malheureusement pas possible de se positionner sur ces deux offres.

Ces offres apparaissent sensiblement supérieures aux montants retenus par l'Expert judiciaire et sur lesquels les conseils techniques des parties s'étaient accordés, à savoir :

- Dommages façade (normes 2012): 633.279 € HTVA
- Dommages façade (normes 2022): 750.435 € HTVA

Une réserve de 15 % a été prévue dans le rapport d'expertise, laquelle pourrait, le cas échéant, venir s'ajouter aux montants précités, selon les normes finalement retenues.

Néanmoins, que pour voir cette réserve appliquée, il a été prévu ce qui suit (voy. p.77-78 du PV du 20.06.2025) :

« La « réserve » qui s'appliquerait sur le montant total des dommages est à considérer comme des dommages futurs éventuels qui n'auraient pas été pris en considération dans le métré contradictoire de l'architecte [REDACTED] du 02/05/2025 et comme résultant de l'inspection du 23/04/2025.

L'impact financier global est donc particulièrement significatif, en fonction :

- des normes applicables (2012 ou 2022),
- et de l'application ou non de la réserve de 15 %.

Les offres des entreprises contactées seront présentées lors de la prochaine assemblée, aucune entreprise n'est choisie en ce jour.

[REDACTED] tent l'assemblée générale.

8	Financement - vote	<i>Pour</i>	<i>Contre</i>	<i>Abstention</i>
		54.672	0	2.481

Votes 54672 van 54672 *Résultat* 100,0 % *Quotité requise* 50% + *Concl.* Approuvé

[Handwritten signatures and initials on the left margin]

[Handwritten signatures and initials at the bottom of the page]

Date: 03-03-2026 à 14:00

Abstention de:

Actuellement uniquement deux entreprises ont remis offres à savoir la société Vimar qui a remis une offre qui s'élève à 950.172,55€ HTVA et AV FACADES qui à remis une offre qui s'élève à 1.045.664,16€ HTVA .

Comme expliqué, ces offres apparaissent sensiblement supérieures aux montants retenus par l'Expert judiciaire et sur lesquels les conseils techniques des parties s'étaient accordés, à savoir :

- Dommages façade (normes 2012): 633.279,00 € HTVA
- Dommages façade (normes 2022): 750.435,00 € HTVA

L'impact financier global est donc particulièrement significatif, en fonction :

- Des normes applicables (2012 ou 2022),
- Et de l'application ou non de la réserve de 15 %.

Dans ce contexte, la copropriété suggère de solliciter des devis complémentaires auprès d'un nombre plus large d'entreprises.

Un élargissement de l'échantillon permettrait de vérifier si les montants actuellement proposés se confirment et d'objectiver davantage le coût réel des travaux. Ces offres seront présentées lors d'une prochaine assemblée.

Si les niveaux de prix devaient se maintenir, il conviendrait alors d'interroger formellement ELITIS quant à sa position sur la prise en charge des montants correspondants, que ce soit dans le cadre amiable ou, le cas échéant, dans une perspective contentieuse.

Il faut rappeler que malheureusement même dans le cadre d'une procédure, il n'est pas certain que le dossier aboutisse devant les tribunaux et que la copropriété obtienne gain de cause.

Il est donc néanmoins vivement recommandé d'accepter la prise en charge de la différence des montants retenus par l'Expert judiciaire, à savoir 633.279,00€ HTVA et l'offre de Vimar qui s'élève 950.172,55€ HTVA , soit 316.893,55€ .

Il est donc proposé à l'assemblée de financer cette différence de montant comme suit :

- 280.000,00€ par le fonds de réserve
- Le solde par un appel extraordinaire qui sera décidé lors de l'assemblée

Il est rappelé que la mission de l'expert s'est terminée en juin lors de la dernière expertise. Il est donc dans l'intérêt de la copropriétaire de démarrer dans les plus brefs délais la reconstruction.

Handwritten initials and marks on the left margin.

9	Mandater le bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl » dans le cadre du suivi des travaux - vote	Pour 54.672	Contre 0	Abstention 2.481
---	---	----------------	-------------	---------------------

Votes 54672 van 54672 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Abstention de:

Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl » dans le cadre du suivi des travaux de reconstruction, des pretations de l'architecte et coordinateur de sécurité.

Large handwritten signature and initials on the left side.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Date: 03-03-2026 à 14:00

10 Financement - vote

Comme expliqué, l'assurance Elitis n'a pas encore marqué son accord pour payer la différence des montants de reconstruction sur base des normes 2022.
Dans le cadre des travaux de reconstruction, Les honoraires de suivi du chantier du bureau « Hosmose atelier d'architectes sprl »
Les honoraires ont été fixés par les parties lors l'expertise judiciaire à 7.00% du montant réel des travaux dont 3.00% pour le contrôle de leur exécution.
Il n'est donc pas nécessaire de prévoir un financement pour ce poste et par conséquent le vote sur ce point n'a plus lieu d'être.

11 Mandater le bureau d'avocat « Rawlings Giles » dans le cadre d'une éventuelle procédure envers Matexi - explication - vote

Pour	Contre	Abstention
53.577	0	3.576

Votes 53577 van 53577 Résultat 100,0 % Quotité requise 50% + 1 Concl. Approuvé

Abstention de:



Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau d'avocat « Rawlings Giles » dans le cadre d'une éventuelle procédure envers Matexi suite au retour reçu de l'IBZ en décembre 2025.

Monsieur Keutgen quitte l'assemblée générale.

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

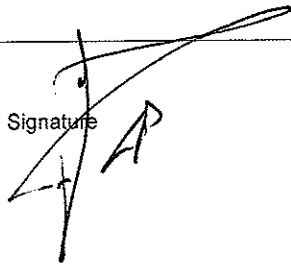
Date: 03-03-2026 à 14:00

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE - FIN

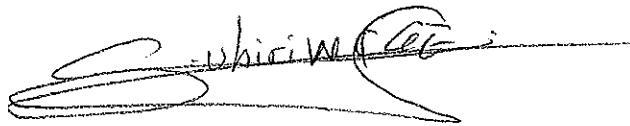
Lu et approuvé

Date Nom

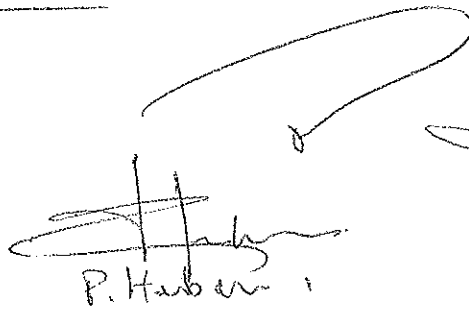
Signature

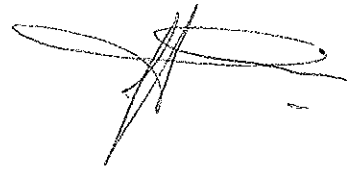

A

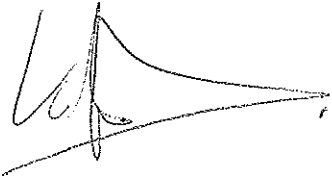

B. de Juyke

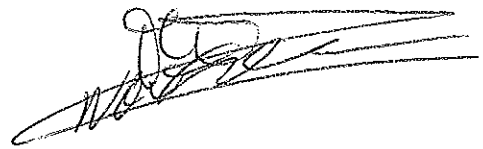

Whirin (Cec)

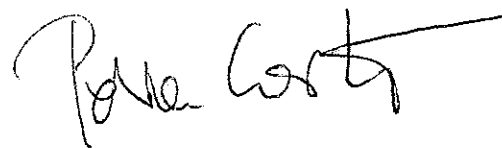


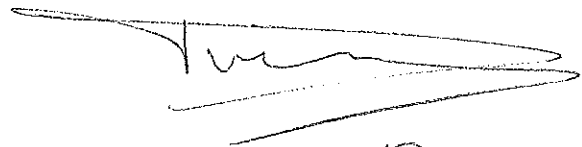

P. Haberm

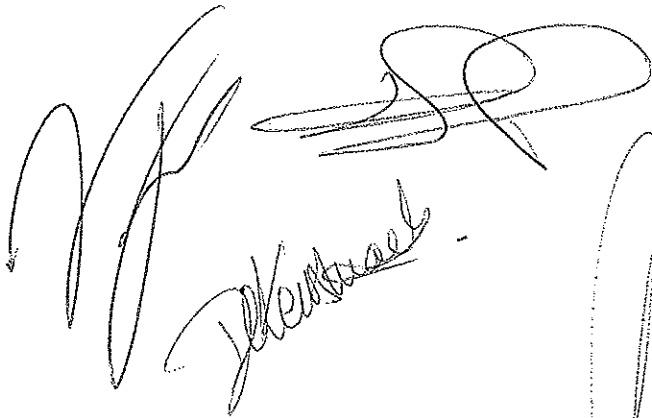




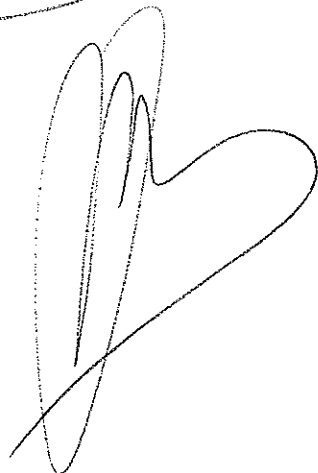


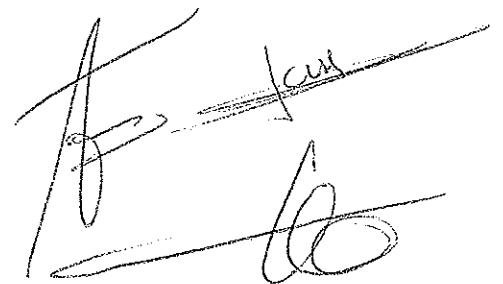

Pavel Costy

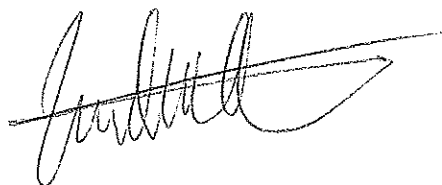


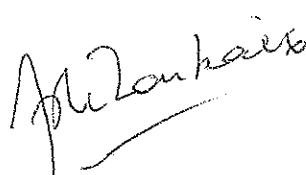

Johannes

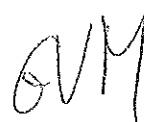





Jan




Philoukaïs


OUM

