

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**TENUE LE 10 MARS 2026**

Dans la salle d'ARCHISERVICE SA, Avenue Montjoie, 35 à 1180 Bruxelles au 1er étage !!

**Ordre du jour :**

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée.  
La liste des présences, signée par les présents ou représentés, donne un total de 575/10.000èmes des quotités dans les parties communes de l'immeuble 30... copropriétaires sur 54 étant présents ou représentés.
2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée  
L'assemblée générale nomme à l'unanimité M. E.A.S. de Raedemaeker président de l'assemblée et le syndic, secrétaire.
3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 4 mars 2025.  
Le syndic n'ayant pas reçu de remarque concernant le texte du procès-verbal, l'Assemblée Générale Ordinaire constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire dont question sous rubrique, à l'unanimité.
4. Rapport du conseil de copropriété et/ou syndic
  - Remplacement de 2 ferme portes porte entrée + porte vers escalier pour un montant de 901,00 €.
  - Remplacement détecteur palier pour un montant de 276,11 €
  - Contrôle étanchéité citerne à mazout pour un montant de 272,25 €
  - Remplacement minuterie escalier pour un montant de 298,60 €
  - Inventaire amiante immeuble pour un montant de 883,30 €
  - Etude de rénovation chaufferie pour un montant de 4.598,00 € (prélevé du fonds de réserve) (déc. AG 04/03/25)
  - Acompte 50% travaux rénovation chaufferie pour un montant de 44.127,72 € (prélevé du fonds de réserve) (déc. AG 04/03/25)
  - Réparation fuite s/tuyau décharge sdb dans PK pour un montant de 342,59 €
  - Remplacement d'un dévidoir 30m pour un montant de 993,06 €
  - Remplacement transfo porte garage bloquée pour un montant de 275,60 €
  - Remplacement cellules + tirage nouveaux câbles sur porte garage pour un montant de 510,89 €
  - Hydrofugation partie façade penthouse pour un montant de 4.224,10 € (déc. AG 04/03/25) (prélevé du fonds de réserve)
  - Travaux de désamiantage en chaufferie pour un montant de 8.702,60 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Mise en conformité accès local gaz pour un montant de 689,00 € (prélevé du fonds de réserve)
  - 40% rénovation chaufferie pour un montant de 35.302,18 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Solde 10% rénovation chaufferie pour un montant de 8.825,54 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Ouverture compteur gaz chauffage pour un montant de 173,03 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Remplacement boiler pour un montant de 6.297,46 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Suivi de chantier rénovation chaufferie pour un montant de 1.716,99 € (prélevé du fonds de réserve)
  - Emplacement PK camion travx démolition citerne pour un montant de 178,88 € (prélevé du fonds de réserve)

Par ailleurs, le syndic informe les copropriétaires que le boiler d'eau chaude sanitaire a dû être remplacé étant donné la présence importante de calcaire constatée lors des travaux de remplacement de l'installation de chauffage.

D'autre part, en date du 6 octobre 2025, le syndic a informé les copropriétaires que la police d'assurance de la copropriété était frappée à partir du 1er janvier 2026, d'une franchise spéciale dégâts des eaux de 3000,00 € à l'indice Abex 1057, et ce, suite à la mauvaise statistique sinistre. Une étude de marché a été réalisée par le courtier, mais les compagnies sollicitées ont malheureusement opposé un refus, étant donné la mauvaise sinistralité en dégâts des eaux.

5. Rapport du Commissaire aux comptes.  
Les comptes ont été vérifiés par Monsieur de Raedemaeker, dont le rapport a été transmis aux copropriétaires.
6. Etat des procédures judiciaires en cours :

7. Comptes :
  - a- Approbation des comptes du 1<sup>er</sup> janvier 2025 au 31 décembre 2025

A l'unanimité

b- Approbation du bilan au 31 décembre 2025.

A l'unanimité

8. Décharges :

- a- au syndic :  à l'unanimité.
- b- au conseil de copropriété :  à l'unanimité.
- c- au commissaire aux comptes :  à l'unanimité.

9. Nominations :

- a- du syndic : SA Belumma 48 A Fontaine 118a Uche  
représentée par D & C Galles à l'unanimité
- b- du conseil de copropriété : Madame Stigmar et  
Monsieur Raedemaelen à l'unanimité
- c- du commissaire aux comptes : M. Eric de Raedemaelen  
à l'unanimité

10. Situation des travaux de remplacement de l'installation de chauffage et démolition de la citerne à mazout.

Les travaux de désamiantage en chaufferie ont été réalisés ainsi que la démolition de la citerne à mazout. Une réception technique des travaux de remplacement de l'installation de chauffage a été réalisée le 25 février 2026. Ce rapport fait état de divers petites remarques, le chauffagiste disposant de 20 jours ouvrables pour les lever. Une visite de réception définitive sera organisée courant avril. Un montant de 10% des travaux n'a pas été libéré, et ce, jusqu'à la levée des remarques et la réception définitive. Pour information les remplacement des vannes de radiateurs, pour les copropriétaires ayant commandés ces travaux privés, seront exécutés le 13 avril 2026.  
Certains propriétaires trouvent leur sanitaire  
très chaude

11. Travaux à réaliser/à envisager :

- a. Sécurisation du 1er hall d'entrée. Fermeture de la porte à rue entre 20 h 00 et 7 h 00 (ou autre horaire) et le weekend avec lecteur badge et codeur. Placement, à l'extérieur d'une platine Intratone avec défilement des noms (sonnettes extérieures) avec supplément mensuel de 11.00 € au contrat Intratone existant.

Ce point est abandonné à l'unanimité

- b. Remplacement clôture et portillon rez de chaussée vers l'ambassade des Indes par une nouvelle clôture et d'un portillon double battant. (L'ancien a été complètement disloqué suite à son démontage et remontage lors du passage de l'élévateur, à chaque changement de châssis sur l'arrière du bâtiment.)

Pour accord à l'unanimité

- c. Amélioration du PEB de l'immeuble et des appartements. Isolation des façades latérales de l'immeuble

Il sera demandé à un architecte une note  
etude pour l'isolation du bâtiment.

A titre informatif, sera annexé au PV une offre pour le  
remplacement des chaudières privées, les propriétaires

- d. Situation infiltrations appartements au 5ème étage. <sup>tant un intérêt, devrions</sup>  
<sup>informer le syndic</sup>  
Ce point est résolu à l'unanimité

12. Changement de destination du local tank à mazout en local poubelles.

Pour accord à l'unanimité

Ce local sera le nouveau local  
poubelle

13. Stationnement et recharge de voitures électriques au sein des parkings

a- Nomination d'un bureau d'études

*Ce point est reporté*

b- Suite aux réglementations obligations pour les propriétaires de s'y conformer.

*dont acte*

14. Rappel des règles de l'acte de base et du règlement d'ordre intérieur, dont :

Les communs doivent être libres de tous objets, les portes doivent être refermées après chaque passage et les portillons des gaines techniques refermés...

Les propriétaires doivent remettre à leurs locataires une copie du ROI.

Rappel de la résolution de l'AG du 7 mars 2017 de l'interdiction d'exploiter les appartements et les studios de l'immeuble comme hébergement touristique (Airbnb, Booking.com ...).

Rappel de la résolution de l'interdiction d'utilisation de hottes électriques dans les appartements étant incompatibles avec les installations communes d'extraction existantes.

15. Budgets prévisionnels :

a- Dépenses courantes : 150.000,00 € ..... *A. l. Unanimité*

b- Frais exceptionnels :

Point 11 a) : +/- 3.700,00 € htva + supplément redevance mensuelle de 11,00 € au contrat Intratone

*regime*

Point 11 b) : 2110,00 htva

*pour accord à l'unanimité*

Point 11 c) : en fonction déc. AG

*Mandat au CC*

Point 11 d) : en attente

Point 12 : +/- 2000,00 € htva

*pour accord à l'unanimité*

Point 13 : Bureau d'études 3600,00 htva (devis du 01/25 à adapter)

*non*

Hors tous les autres points

16. Fixation des appels de fonds :

a- Appel de fonds de réserve ..... *10.000 € par Trimestre*

*à l'unanimité*

17. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. Le syndic informe les copropriétaires, que le contrat de fourniture d'électricité a été remis en concurrence, Engie a présenté la meilleure proposition et un contrat d'un an a été souscrit au 01/05/2025. Un contrat gaz a été souscrit également chez Engie. Des négociations sont en cours pour le nouvel exercice. Concernant le contrat d'assurance se référer au point 4.

*pour accord*

18. Points demandés par des copropriétaires :

- A la demande de Madame Trum (app. 16) :

- propreté et l'agencement des poubelles au -1 ;

*Un nouveau local sera créé*

- prévoir une signalétique sur la porte d'entrée avec pousser et tirer

*pour accord à l'unanimité*

- remettre à jour l'éclairage des boutons poussoirs dans la cage d'escalier ;

*pour accord à l'unanimité*

- mettre une signalétique signalant dans l'escalier a quel niveau on se situe ;

*pour accord sur les 2 faces des  
toutes escaliers à l'unanimité*

- propreté des garages et dépôt clandestins, rôle du concierge ;

*cf. 15.1*

- augmenter la luminosité sans les espaces communs au -1,-2 avec le placement éclairage led.

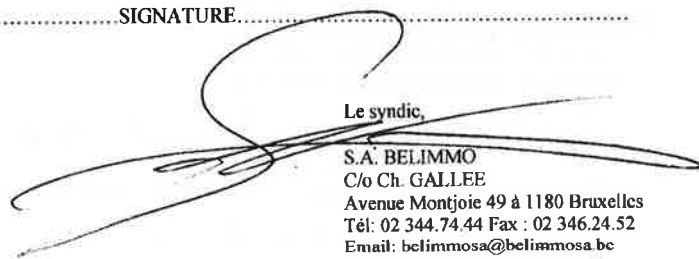
*une étude sera demandée à l'electicien  
de l'immeuble mandat au CC pour le*

19. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

*#remplacement*

- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....
- NOM.....SIGNATURE.....

Le syndic,



S.A. BELIMMO  
C/o Ch. GALLEE  
Avenue Montjoie 49 à 1180 Bruxelles  
Tél: 02 344.74.44 Fax : 02 346.24.52  
Email: belimmosa@belimmosa.be