

Association des copropriétaires de la Résidence « PLASKY 144 »
Avenue Eugène Plasky n° 144 à 1030 Bruxelles

BCE : 0850.118.490

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU VENDREDI 20 MARS 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt mars, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Eugène Plasky n° 144 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les bureaux de l'ASBL à 1030 Bruxelles (3^{ème} étage) suite à la convocation du 24 février 2026.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
 - a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve
 - b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (vote - majorité 50% +1)
 - c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (vote - majorité 50% +1)
- 5) Caméras de surveillance : Désignation d'un responsable des images
- 6) Dossiers techniques (vote - majorité des 2/3) :
 - a) Réfection et isolation de la toiture ainsi que le retrait des unités de climatisation
 - Décisions des copropriétaires
 - Le cas échéant, financement des travaux éventuellement par un emprunt
 - b) Ascenseurs : Remplacement des systèmes de verrouillage des portes palières
 - c) Porte de garage sectionnelle (gauche) : Décision quant au remplacement de la motorisation
 - d) Bornes de chargement pour les véhicules électriques : Décision quant au renforcement du branchement et au placement d'un compteur électrique supplémentaire
 - e) Rénovation complète de la chaufferie - Etude technique de l'ingénieur conseil indépendant

Page 1

- 7) Informations sur la mise en vente de la conciergerie
- 8) Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :
 - a) Déplacer le rail pour vélos fixé sur un des deux emplacements de la copropriété et l'installer sur l'emplacement de parking privatif situé devant la porte d'accès arrière de l'immeuble afin que nos locataires puissent utiliser l'emplacement commun comme parking (Mr de
 - b) Installation de caméras de surveillance dans la cour intérieure (
 - c) Travaux réalisés en août 2025 : Installation de la paroi RF entre nos appartements au 3^{ème} étage (
 - d) Mauvaises odeurs dans certaines pièces d'eau (
 - e) Eclairage automatique dans le garage à proximité de la porte vers les ascenseurs (
 - f) Règles de sécurité concernant l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble (
 - g) Comportements sur certains emplacements de parking extérieurs
 - h) Mode de facturation de la consommation individuelle de chauffage
- 9) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 10) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve
- 11) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment le contrat de l'ascensoriste
- 12) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
- 13) Elections statutaires :
 - a. Conseil de copropriété
 - b. Commissaire aux comptes
 - c. Mandat du syndic
- 14) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2^{ème} quinzaine du mois de mars : Le vendredi 19 mars 2027 à 12h45.

POINT UN

Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 17 propriétaires présents ou représentés sur 29 qui représentent 7 780 quotités sur 10 000.

POINT DEUX

Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de Mme en qualité de présidente de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

La copropriété souhaite la bienvenue à

POINT TROIS

Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

La société Ansul a remplacé 15 éclairages de secours pour la somme de 3 002, 01 € tva.



POINT QUATRE

Comptabilité :

a) Situation financière de la copropriété, arriérés de charges et fonds de réserve

La copropriété dispose d'un fonds de roulement de 46 332,05 €. Au 31/12/2025, le fonds de réserve général s'élevait à 92 840,88 €.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges.

b) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (vote - majorité 50% +1)

Mme a procédé à la vérification des comptes 2025. Son rapport a été envoyé par mail aux copropriétaires avant la tenue de l'AG.

Mme I propose aux copropriétaires d'approuver les comptes.

La facture 2025-T3-0019 de 213,06 € (Le Fil Conducteur) devra être ventilée 50/50 entre (badges) et l'appartement 6.1 (encodage noms locataires).

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/01/2025 au 31/12/2025 sont approuvés.

c) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (vote - majorité 50% +1)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le budget annuel 2026 de 105 000 € (hors alimentation du fonds de réserve) pour les charges courantes est accepté.

POINT CINQ

Caméras de surveillance : Désignation d'un responsable des images

L'enregistreur/le serveur est placé dans le local commun en face de la chaufferie. La personne responsable des images est Mr en collaboration avec le syndic.

Une affiche/un autocollant informant de la présence de caméras sera placé dans le hall d'entrée de l'immeuble.

POINT SIX

Dossiers techniques (vote - majorité des 2/3) :

a) Réfection et isolation de la toiture ainsi que le retrait des unités de climatisation

- Décisions des copropriétaires

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les travaux de toiture sont reportés. Pour l'AGO 2027, le syndic demandera uniquement une actualisation du devis de l'entreprise Atab.

- Le cas échéant, financement des travaux éventuellement par un emprunt

Sans objet.

b) Ascenseurs : Remplacement des systèmes de verrouillage des portes palières

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de confier le remplacement des 18 serrures à l'ascensoriste OP Lift pour la somme de 9 540 € tva.
Le bureau Lift Expertise se chargera du suivi technique de ces travaux qui seront financés par le fonds de réserve.

La copropriété désire qu'OP Lift établisse une offre de prix pour la reprise de la maintenance des 2 ascenseurs. Le conseil de copropriété est mandaté pour valider un éventuel changement d'ascensoriste tout en respectant le préavis de Fain.

A titre informatif, le syndic se renseignera sur le budget approximatif pour rénover complètement un des deux ascenseurs.

c) Porte de garage sectionnelle (gauche) : Décision quant au remplacement de la motorisation

Selon la société All Access, le moteur en place depuis 2011 est usé. Son remplacement se chiffre à 1 449,79 € htva.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé d'attendre que le moteur tombe en panne avant de le remplacer. En effet, cette porte de garage donne uniquement accès aux parkings extérieurs à l'arrière de l'immeuble.

d) Bornes de chargement pour les véhicules électriques : Décision quant au renforcement du branchement et au placement d'un compteur électrique supplémentaire

A ce jour, il n'y a aucun demandeur donc le sujet est postposé.

Sibelga interdit l'installation d'une borne de recharge derrière un compteur individuel.

e) Rénovation complète de la chaufferie - Etude technique de l'ingénieur conseil indépendant

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la rénovation complète de la chaufferie est acceptée avec le chauffagiste Bwarm pour un budget total de 88 216,10 € tva (sans l'option PAC). L'ingénieur conseil - Mr Huart - assurera le suivi technique de ce chantier qui sera financé par le fonds de réserve.

Prix TVAC		
Prestation	Entreprise	Prix BWARM
Raccordement gaz	SIBELGA	4 180,00 €
Chaufferie 200 kW		74 242,60 €
Options chaufferie		925,00 €
Neutralisation citerne	à déterminer	3 000,00 €
Etude + suivi	HUART	5 868,50 €
Soit à financer		88 216,10 €



POINT SEPT

Informations sur la mise en vente de la conciergerie

Actuellement, il manque uniquement le titre de propriété de

Prochainement, il sera demandé à tous les copropriétaires d'aller signer une procuration en l'étude Act&Lex aux heures d'ouverture du bureau. Après cette étape, le début de la mise en vente publique pourra débuter avec une mise à prix à 120 000 €.

POINT HUIT

Points mis à l'ordre du jour à la demande de copropriétaires :

- a) Déplacer le rail pour vélos fixé sur un des deux emplacements de la copropriété et l'installer sur l'emplacement de parking privatif situé devant la porte d'accès arrière de l'immeuble afin que nos locataires puissent utiliser l'emplacement commun comme parking.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette permutation d'usage est autorisée.

- b) Installation de caméras de surveillance dans la cour intérieure

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette demande est refusée.

- c) Travaux réalisés en août 2025 : Installation de la paroi RF entre nos appartements au 3^{ème} étage.

En août 2025, les travaux pour l'installation de la paroi RF entre ces 2 lots au 3^{ème} étage ont été réalisés.

- d) Mauvaises odeurs dans certaines pièces d'eau

pour tenter de déterminer l'origine de ces odeurs qui se produisent uniquement depuis leurs travaux.

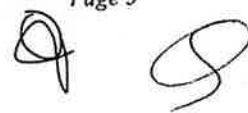
Sans résultat, un courrier officiel lui sera adressé au nom de la copropriété.

- e) Eclairage automatique dans le garage à proximité de la porte vers les ascenseur

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette demande est refusée.

- f) Règles de sécurité concernant l'ouverture de la porte d'entrée de l'immeuble (Mr

Il est interdit de communiquer le code de la porte d'entrée aux livreurs.



g) Comportements sur certains emplacements de parking extérieurs (Mr

Les copropriétaires débattent de ce sujet qui semble lié à une activité de garagiste ou de vendeur de véhicules sur les emplacements 33, 35 et 36.
Pour le confort des habitants, les activités bruyantes sont interdites durant la nuit.

h) Mode de facturation de la consommation individuelle de chauffage (Mme

À ce jour, il manque uniquement des répartiteurs de chauffage dans l'appartement de Mr Techem-Caloribel devra y remédier.

Le syndic attend les relevés 2025 de Techem-Caloribel pour établir le prochain décompte de chauffage.

Par rapport aux compteurs d'eau, le système de radiofréquence n'est pas fonctionnel dans plusieurs lots (A3.1, B3.2, A4.2, B7.1, B7.2, A4.3, A5.1, A5.3 et A5.4). Techem-Caloribel devra contrôler la situation sur place.

POINT NEUF

Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir

Il s'agira probablement de la rénovation de la toiture.

POINT DIX

Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 7 500 € par trimestre.

POINT ONZE

Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières notamment le contrat de l'ascensoriste

Liste non exhaustive :

	Fournisseur	Satisfaction
Chaufferie	ISB BUILDING TECHNICS	OK
Relevé des compteurs	TECHEM-CALORIBEL	OK
Assurance incendie immeuble	VIVIUM	OK
Nettoyage des communs	HUPPERTZ	OK
Centrale incendie	ALARM MASTERS	OK
Extincteurs/Dévidoirs/Eclairages	ANSUL	OK
Electricité	ENGIE	OK
Ascenseurs	FAIN	PAS OK
SECT (organisme de contrôle)	AIB VINCOTTE	OK



Téléphone ascenseurs	PROXIMUS	OK
Portes de garage	ALL ACCESS	OK
Mazout	COMFORT ENERGY	OK

POINT DOUZE

Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

POINT TREIZE

Elections statutaires :

a) Conseil de copropriété

b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme est élue en tant que commissaires aux comptes pour l'année 2026.

c) Mandat du syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'Immobilière Le Col-Vert srl est réélue jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire 2027.

POINT QUATORZE

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir durant la 2^{ème} quinzaine du mois de mars : Le vendredi 19 mars 2027 à 12h45

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée dans les bureaux de
 . La location de la salle est payante (250 €).

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 14h50.

Signatures du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale :


 Immobilière LE COL-VERT srl
 Rue Grand St
 1040 BRUXELLES
 Vosse & Lacroix - 02 644 20 70
 Gestion & Tyndis - 02 644 18 74
 Fax: 02 644 42 42

ACP PLASKY 144

A.G. Ordinaire du 20/03/2026

Page 7

ACP PLASKY 144
Avenue Eugène Plasky n° 144
1030 BRUXELLES
BCE : 0850.118.490

Liste des présences

Assemblée Générale
Ordinaire du 20 mars 2026

LISTE DES PRESENCES

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

CALCUL DU QUORUM

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	6.468	12
Propriétaires Représentés (R) :	1.312	5
	-----	-----
Total double quorum :	7.780	17
Propriétaires Absents (A) :	2.220	12
	-----	-----
	10.000	29

--> **Le quorum est atteint**