



SRL ABRI EUROPE
PLACE GUY D'AREZZO, 17 BTE 4
1180 BRUXELLES
TÉL. 02/223 73 33
syndic@abrieurope.be
Num. IPI : 104494

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 04/02/2026 À 16:00

**0015 - ACP DUDEN (0832 442 320)
AVENUE VICTOR ROUSSEAU , 58
1190 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Abri Europe
Place Guy D'Arezzo, 17
1180 Bruxelles

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL ABRI EUROPE, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

9 copropriétaires sur 13 totalisant 700,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION D'UN(E) PRÉSIDENT(E) DE SÉANCE ET D'UN SECRÉTAIRE

Madam [redacted] se présente en tant que Présidente de séance. L'Assemblée marque son accord à l'unanimité.

Le syndic s'occupe du secrétariat

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Syndic:

- Les travaux de la mise en conformité de l'ascenseur ont commencé mais ne sont pas fini -> point 14
- Polémique sur les terrasses en toiture -> point 15
- Incivilités récurrentes comme, entre autres, des aboiements intempestifs de chien au rez-de-chaussée.

3. RAPPORT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Madam [redacted] explique qu'elle a vérifié les comptes de l'exercice 2025 et elle propose de les approuver.

4. APPROBATION DES COMPTES 2025

L'assemblée approuve les comptes 2025 à l'unanimité

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[redacted]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. DÉCHARGE AU SYNDIC ABRIEUROPE POUR LA COMPTA ET LA GESTION

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil est composé de Mesdame:

L'assemblée donne décharge à l'unanimité et les remercie pour leur implication et leur travail

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGE AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

L'assemblée donne décharge à l'unanimité à Madame et la remercie pour son travail.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RECONDUCTION DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Madam [REDACTED] est d'accord de continuer à vérifier les comptes en 2026.

L'assemblée la reconduit à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RECONDUCTION DU SYNDIC ABRI EUROPE

Le syndic Abri Europe est reconduit à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RECONDUCTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Le conseil actuel ne se représente pas.

L'assemblée propose d'envoyer à l'ensemble des propriétaires les avancées des différents dossiers critiques par mail pour que l'ensemble des propriétaires soient tenus au courant.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	[REDACTED]		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. FOURNISSEURS

- Un contrat d'entretien pour l'ascenseur a été signé avec la société Liften Spaas puisqu'ils ont été choisis pour la mise en conformité de l'ascenseur, ce n'est donc plus ELS.

- Remise à niveau des noms de la parlophonie, nous demanderons à Mr [REDACTED] de faire le nécessaire.

12. BUDGET PROVISIONNEL (CHARGES ANNUELLES)

En 2024 -> dépenses = 14.139 euros

En 2025 -> dépenses = 15.224 euros pour un budget voté de 16.000 euros

En 2026 nous pouvons repartir sur un budget de 16.000 euros -> 4 x 4.000 euros par trimestre.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité et demande à ce que les appels de provisions soient envoyées à chaque moitié de trimestre soit mi-février, mi-mai, mi-août et mi-novembre.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. CONTENTIEUX

En règle générale tous les copropriétaires sont en ordre de paiement sauf Madame

14. ASCENSEUR - SUITE DES TRAVAUX

Monsieur Le Liften Spaas avait promis de continuer les travaux début 2026 mais après des échanges de mails avec lui, il nous signifie qu'il a connu un afflux de travail énorme en fin d'année 2025.

Nous avons malgré tout insisté sur le fait que l'ascenseur avait tendance à vite tomber en panne et qu'il n'était pas encore sécurisé. En effet, des personnes se sont retrouvées coincées et Liften Spaas a envoyé les pompiers pour intervenir et libérer ces personnes car eux-mêmes n'avaient pas la possibilité d'intervenir plus vite. Comme ce sont eux qui ont envoyé les pompiers, les frais d'interventions ne seront pas à la charge de la copropriété mais bien à celle de Liften Spaas.

Nous avons reçu hier un mail de sa part qui nous dit qu'il allait faire le point en interne pour voir si les travaux ne pouvaient pas reprendre plus rapidement malgré que nous avons jusque fin 2027 pour terminer ceux-ci. Il va nous tenir rapidement au courant des différentes options. Fin 2027 est la dernière limite pour avoir tout terminé, certificat de conformité inclus.

Actuellement, un avis dans le hall signale que l'ascenseur n'est utilisable qu'à nos risques et périls, les propriétaires demandent que Liften Spaas fasse le nécessaire afin que ce soit remédié, même si la deuxième partie des travaux n'est pas entamée. Au moins, c'est un argument fort pour pousser Liften Spaas à réaliser la suite des travaux le plus vite possible.

Le syndic mettra l'ensemble des propriétaires au courant de l'agenda.

15. TERRASSES EN TOITURE

Le syndic prend d'abord la parole pour expliquer la situation:

Monsieur [REDACTED] a décidé de vendre son appartement (le lot 5B) et pour ce faire, il a introduit une demande de régularisation du permis d'urbanisme pour sa terrasse qui actuellement couvre une surface de 30 m². Cette terrasse est installée sur un toit plat appartenant à la copropriété et qui devra dans un futur assez proche faire l'objet d'une rénovation comprenant une isolation selon les normes en vigueur.

Le service de l'urbanisme concerné a octroyé cette régularisation sous réserve de modifications comme par exemple la mise en alignement avec l'autre côté de l'immeuble, ce qui implique que cette terrasse devra automatiquement être plus réduite que l'actuelle.

Nous avons posé la question à un avocat, Maître [REDACTED] qui nous écrit que même si Monsieur [REDACTED] a demandé une régularisation à la commune qui a donné son accord sous réserve, ce n'est pas une raison pour l'ACP de marquer son accord. C'est pour cette raison que ce point est voté.

Nous avons donné la parole à Monsieur [REDACTED] présent afin qu'il nous donne sa version et ses arguments.

Monsieur [REDACTED] nous fait part que dans l'AG du 29-12-1992, l'usage privatif des toitures aménagées en terrasse avait été accordé aux propriétaires des lots 5A et 5B suite à une demande de l'époque du lot 5A (voir annexe pour plus de détails).

Monsieur [REDACTED] explique qu'une demande de régularisation a été introduite par ses soins à l'urbanisme et suite à leurs remarques lors de la première audience, une adaptation est en cours par Monsieur [REDACTED] via un architecte pour tenir compte des remarques émises par la commune (obtention de ce permis de régularisation sous réserve).

Le propriétaire du lot concerné doit s'engager à réaliser les travaux imposés par la régularisation du permis d'urbanisme qui aura été octroyée dans un délais de maximum deux ans.

Nous actons que les propriétaires actuels et futurs des lots 5A et 5B se doivent de prendre une assurance à leur charge concernant les dégâts qui pourraient être occasionnés à la copropriété puisque dans le passé, il a été voté que les frais de cette toiture sont à charge des propriétaires ayant la jouissance des terrasses hormis une isolation qui serait installée dans le futur.

Si une isolation doit être installée sur les toitures plates, les frais de démontage, d'étanchéité, finition et remontage des terrasses seront donc à charge exclusive du propriétaire des lots concernés.

Le cas échéant, le remontage des terrasses devra toujours être réalisé en concordance avec les permis octroyés par le service de l'urbanisme de Forest.

Majorité des 4/5	Oui	510,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	510,00	-
	Abstentions	190,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX À PRÉVOIR

- Toitures plates

Il y a des infiltrations au 4B (au niveau de la grande chambre du fond) en dessous de la terrasse du Flat 5B. Il est possible que ces infiltrations proviennent de la toiture sur laquelle repose la terrasse du flat 5B.

Le propriétaire du Flat 5B s'engage à chercher la cause de celles-ci avec le propriétaire du 4B. Le propriétaire du Flat 5B devant avoir une assurance à cet effet (ce qui est confirmé par le propriétaire actuel du 5B)

- Corniches

- Isolation façade arrière

- Régularisation de la façade avant au niveau des châssis.

17. FONDS DE RÉSERVE

A la clôture de 2025, le fonds de réserve s'élevait à 52.212 euros. En 2025, 36.167 euros ont été réglés pour la première tranche des travaux de l'ascenseur à partir de ce fonds de réserve.

En 2024 et en 2025, il a été appelé $4 \times 5.000 = 2 \times 20.000 = 40.000$ euros

Nous pouvons maintenir 20.000 euros (4×5.000) pour 2026 car il y a d'autres travaux à financer à part l'ascenseur.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité et demande à ce que les appels de provisions soient envoyées à chaque moitié de trimestre soit mi-février, mi-mai, mi-août et mi-novembre.

Si des travaux devaient être entrepris en urgence d'ici notre AG de 2027, une assemblée extraordinaire sera convoquée pour décider des appels de fonds exceptionnels à effectuer.

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. DATE PROCHAINE AGO

Mercredi 03-02-2027

Majorité absolue	Oui	700,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	700,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. RELECTURE DU PV ET SIGNATURES

Annexe - Copie du PV de l'assemblée du 29/12/1992 relatif au point 15 du présent PV.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:45.

6° Affectation et modalités d'utilisation et d'entretien des terrasses des 5èmes étages

Monsieur [redacted] candidat acquéreur de l'appartement du 5ème étage A, sollicite de l'Assemblée l'autorisation d'aménager la toiture du 5ème étage en terrasse qu'il affecterait à son utilisation privative.

Cette requête soulève de nombreuses remarques et questions et, après débats, l'Assemblée décide à l'unanimité des présents de marquer son accord pour concéder la jouissance exclusive de la toiture-terrasse à l'appartement du 5ème étage A à charge pour le propriétaire de cet appartement de supporter tous les frais d'aménagement de la toiture en terrasse et, dans le futur, tous les frais d'entretien et de travaux généralement quelconques nécessités par cette toiture-terrasse, en ce compris les frais d'entretien, réparation et renouvellement de son étanchéité. Les mêmes dispositions seront d'application au cas où le copropriétaire de l'appartement du 5ème B en ferait la requête.

Les modalités techniques d'aménagement de la toiture-terrasse, préalablement avalisées par un architecte, seront soumises à l'approbation d'une Assemblée Générale Extraordinaire convoquée à cet effet; les copropriétaires défaillants étant réputés d'accord avec ce projet.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:45.

Le Président

Le Secrétaire

St le syndic

