



Association des Copropriétaires  
Résidence « CROWN »  
Avenue de la Couronne, 357  
1050 BRUXELLES  
BCE : 842156770

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Par la présente, nous vous invitons à assister à l'assemblée générale ordinaire de votre copropriété qui se tiendra en Présentiel :

**Le 02/04/2026 à 18h00**

**Tenue dans les bureaux du Syndic, boulevard de la plaine 17 à 1050 Ixelles**

**- Prise des présences à partir de 17h45 -**

### 1. Validité de l'assemblée générale

M. Evrard ouvre la séance à 18h00 et déclare celle-ci valable, le double quorum est atteint.

8 Copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés et totalisent 1085 sur 10000.

### 2. Elections du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité, [REDACTED] est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

### 3. Organisation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

#### a. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de mars.

À l'unanimité, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 16 mars à 9h.

En cas de non-obtention du quorum, une seconde séance sera planifiée le **15 avril 2027** dans les bureaux du Syndic à 18h00.

### 4. Rapport du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le Conseil de copropriété réalise un bref résumé oral en séance.

### 5. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé

En plus de sa question courante, le Syndic informe l'assemblée des actions suivantes au cours de l'exercice écoulé :

- Lift-Up : Remplacement coulisseaux cabine
- Lift-Up : Réglage de toutes les serrures afin de les rendre auto-fermantes
- ADSK : Reprogrammation parlophonie



- M+E Engineering : Suivi cahier des charges pour le remplacement de la chaudière
- Mike Vanbellighen : Divers interventions sur la chaudière
- Louis le déboucheur : Débouchage du sterfput dans le local poubelle
- Mike Vanbellighen : Débouchage évacuation décharges
- Louis le déboucheur : débouchage de la colonne générale
- Mike Vanbellighen: Débouchage d'un sterfput
- Clean&Co : Evacuation d'encombrant
- Trifan : Remplacement coupole suite tempête
- Jean-Noel-Linskens : Mise en place d'un double vitrage pour la porte
- Pierre Clabots : Modem NORALSY Prépayé 4G
- Jean-Noel-Linskens : Réparation de la porte du 1<sup>er</sup> étage
- CLMA : Travaux rénovation hall

6. Comptabilité : (envoyer rapport CAC)

- a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes pour l'exercice 2025.

Le collègue des commissaires aux comptes expose son rapport oralement et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2025.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic pour l'exercice 2025 - majorité absolue

Pour donner suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

- c. Etat des arriérés de charges et actions réalisées

Le Syndic informe qu'il annexera au présent procès-verbal un tableau reprenant les arriérés des copropriétaires.

7. Procédures judiciaires

Le Syndic informe qu'aucune procédure n'est en cours au niveau de la copropriété ou son entourage.

8. Sinistres

- a. Etat des sinistres en cours

**494005 - 2025 - DE - Infiltration Boz**

L'origine de ces infiltrations provient d'un manque d'étanchéité des joints sur le contour de la baignoire du studio 202 de [REDACTED] propriétaire non occupant situé au 2<sup>e</sup> étage, d'un manque d'étanchéité entre les joints de carrelage, ainsi qu'un manque d'étanchéité du carrelage au niveau du mitigeur de la baignoire. Pour mettre un terme à ces infiltrations, nous recommandons de refaire l'étanchéité complète des joints sur le

contour de la baignoire de [REDACTED] de refaire l'étanchéité des joints entre les carreaux de la salle de bain, ainsi que de refaire l'étanchéité du carrelage autour du mitigeur de la baignoire.

Le Syndic attend la preuve de réparation de la part du propriétaire studio 202 pour déclarer le dossier à la compagnie d'assurance de l'immeuble.

Le Syndic invite le propriétaire sinistré à la transmettre un devis de remise en état.

#### **494006 – 2025 - DE - Infiltration ASSUNÇÃO**

Des infiltrations d'eau importantes ont été constatées dans l'appartement 402 (4<sup>e</sup> étage arrière).

Une mission de détection a été réalisée par la société Flowcus (rapport du 11/12/2025).

Constats principaux :

- Présence de taux d'humidité très élevés dans l'appartement sinistré (jusqu'à 158).
- Les infiltrations proviennent des terrasses des appartements 509 et 510 (5<sup>e</sup> étage arrière).
- Défauts d'étanchéité constatés :
- Joints défectueux au-dessus des solins des terrasses
- Joints défectueux au bas des châssis
- Étanchéité dégradée des murets séparant les rambardes
- Défaut d'étanchéité de la façade arrière
- Présence de poches d'eau sous la membrane d'étanchéité après dépose partielle des dalles de terrasse.

Le manque d'étanchéité généralisé des terrasses et éléments connexes des appartements 509 et 510 entraîne des infiltrations vers l'appartement 402 situé en dessous

Afin de mettre un terme définitif aux infiltrations, il était recommandé de :

- Refaire l'étanchéité complète des joints au-dessus des solins des terrasses des appartements 509 et 510
- Refaire l'étanchéité des joints sous les châssis
- Refaire l'étanchéité des murets séparant les rambardes

La firme « Akkord » a réalisé les différents travaux et le Syndic attend désormais le devis de remise en état de la copropriétaire sinistrée pour déclarer le dossier complet à la compagnie d'assurance de l'immeuble.

#### **9. Décharges et quitus pour l'exercice 2025 - majorité absolue**

- a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes


A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

10. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

 sont élus. Elles sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité les membres : La société « BCG » est élue.

11. Mandats

c. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

d. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

e. Détermination du montant et de la nature des travaux (remise en état/Entretien/Amélioration) pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat par travaux ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à €10000

## 12. Obligations légales

### I. Inventaire Amiante – majorité absolue

#### a. Information relative à l'inventaire amiante

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil pour valider une offre pour effectuer un inventaire amiante de l'immeuble.

### II. Permis d'environnement – majorité absolue

#### a. Information relative au permis d'environnement

Le Syndic informe qu'une demande de renouvellement du permis d'environnement a été faite le 1 avril 2026.

### III. Mise en conformité électrique des parties communes – majorité absolue

#### a. Information relative à la mise en conformité électrique des parties communes

Le Syndic informe qu'il est maintenant nécessaire d'effectuer un contrôle des installations tous les 5 ans.

Le Syndic informe l'assemblée avoir demandé à « Vinçotte » un rapport dans le cadre du renouvellement du permis d'environnement.

## 13. Travaux et financements

### a. Plan pluriannuel des travaux

Il est rappelé à l'assemblée que le syndic est tenu d'établir un plan pluriannuel de travaux.

À ce titre, le syndic informe l'assemblée que les travaux identifiés à court terme concernent notamment :

- La réfection de la toiture
- La réfection de la façade arrière
- Réfection réseau d'égouttage

L'assemblée prend acte de ces éléments.

### b. Remplacement de la chaudière – point d'information

Pour rappel, le bureau Deplasse avait été mandaté afin d'établir un cahier des charges pour le remplacement de la chaudière. Lors de l'Assemblée Générale du 2 septembre 2026, il a été décidé de confier les travaux à la société Bwarm.

Suite à cette décision, la société ainsi que l'expert nous ont indiqué qu'il n'y avait pas d'urgence immédiate et que la chaudière pouvait encore fonctionner durant un hiver supplémentaire, avec une planification des travaux au printemps.

Malheureusement, fin décembre, le corps de chauffe de la chaudière a été percé, entraînant une panne majeure. La société Bwarm est intervenue en urgence, sans succès. Ne disposant pas de chaudière en stock, elle ne pouvait entamer les travaux avant début février.

Le 2 janvier, nous avons passé plusieurs heures sur place (de 15h à 18h) avec l'expert Deplasse afin de tenter de colmater le corps de chauffe à l'aide d'un produit (Fermax), mais toutes les tentatives se sont révélées infructueuses.

Plusieurs solutions alternatives ont alors été envisagées :

- la location d'une chaudière temporaire, mais celle-ci s'est avérée très complexe à mettre en place (installation extérieure, contraintes techniques importantes) et particulièrement coûteuse
- la mise à disposition de chauffages électriques et de boilers individuels pour chaque appartement, mais cette option a été jugée trop risquée, notamment en raison des risques de surcharge électrique et d'incendie.

Face à l'urgence de la situation, nous avons recontacté le chauffagiste Vanbellighen le vendredi 2 janvier. Celui-ci disposait d'une chaudière en stock et a pu intervenir rapidement pour procéder à son installation dès la semaine suivante.

Les travaux complémentaires liés à cette installation ont été finalisés la semaine dernière.

#### c. Réfection de réseau d'égouttage – point d'information et décision éventuelle

Un audit de la firme « Louis le Déboucheur » a permis d'analyser la configuration des différentes colonnes et a également permis d'analyser le niveau d'encrassement de celles-ci. Concernant les évacuations fécales, celles-ci sont légèrement encrassées par le calcaire mais présente peu de risque de former un bouchon en leur sein à cause de celui-ci à l'heure actuelle. Concernant les évacuations d'eau usée, certaines sont plus encrassées que d'autres. Les plus encrassées quant à elles risquent de se boucher à moyen terme à cause des dépôts qui y sont présents. Malheureusement, le déboucheur n'est pas en mesure de pouvoir réaliser de curage au niveau des différentes colonnes à cause de la succession de coudes et de baïonnettes consécutifs. Il y a un gros risque de créer des infiltrations pendant le traitement de ces dernières.

Le dossier a été un peu mis de côté ces dernières mois avec le remplacement de la chaudière pour éviter trop de dépense d'un seul coût.

A l'unanimité, l'assemblée redonne mandat au conseil pour valider l'offre d'un bureau d'étude pour accompagner la copropriété sur ce dossier.

#### d. Audit énergétique de l'immeuble – point d'information

Conformément à la décision de la dernière assemblée générale, le Syndic a introduit une demande d'audit gratuit auprès de « Homegrade ».

Le Syndic informe l'assemblée ne pas avoir encore été contacté par le service en question pour avancer sur le dossier par le billet d'une visite sur site.

L'audit sera communiqué à l'ensemble des copropriétaires dès qu'il sera finalisé.

#### 14. Scission XIOR

Conformément à la décision de la dernière assemblée générale, le Syndic a écrit à XIOR en leur rappelant que le jardin commun sont des parties communes et qu'il devait permettre des accès aux copropriétaires.

Le Syndic informe n'avoir eu aucun retour pendant un long moment mais qu'il a finalement obtenu un retour pour recevoir des télécommandes pour avoir accès à la grille et au sous-sol.

#### 15. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic annexera un tableau reprenant les fournisseurs de l'ACP en pièce-jointe du PV.

#### 16. Budget - majorité absolue

##### b. Présentation du budget de dépenses courantes

Le Syndic propose un budget des dépenses courantes de 80.000euros

A l'unanimité, l'assemblée décide de voter un budget de 80.000euros.

##### c. Fonds de roulement

Le Syndic informe que le fonds de roulement est de 34937.43euros.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas augmenter son fonds de roulement.

##### **d.** Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

Le Syndic informe les copropriétaires que le fonds de réserve ordinaire s'élève à 3455euros.

A l'unanimité, l'assemblée décide de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

Le Syndic informe les copropriétaires que le fonds de réserve bâtiment avant, c'est-à-dire rez de commercial compris, s'élève à 125 923.41euros.

Le Syndic informe qu'un montant de 51.255,24euros doit encore être ponctionné de ce fonds de réserve pour le remplacement de la chaudière.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter son fonds de réserve de 20.000euros sur l'année.

Le Syndic informe qu'il y a un compte 1606 « Fonds travaux bât avant - aspect communs [3149 quotités] » de 3 113.05euros, le Syndic propose d'inclure ce montant au fonds de réserve du bâtiment avant et de regrouper les deux fonds de réserve.

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider la proposition du Syndic.

Le Syndic informe qu'il y a un compte 1607 « Fonds de régularisation » de 43 870.55euros, le Syndic propose d'inclure ce montant au fonds de réserve du bâtiment avant.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter son fonds de réserve du bâtiment avant de 43 870.55euros.

#### 17. Election du Syndic - majorité absolue

##### a. Contrat de gestion

##### i. Reconduction/élection du Syndic Parte

À l'unanimité Parte Bruxelles Sud sis 17, boulevard de la plaine à 1050 Ixelles inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par [REDACTED] est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

##### ii. Mandat à donner pour la signature du contrat

Mandat est donné à [REDACTED] pour la signature du contrat.

##### b. RGPD

##### i. Information relative au dossier RGPD

##### ii. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention

