

Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1
A 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 12 MARS 2026

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 12/03/2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Aquitaine » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans le hall d'entrée.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 26/02/2026.

La séance est ouverte à 19H15. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui en assure le secrétariat.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 38 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 924/1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

Avant l'ouverture de séance, l'avocat Luc Detremmerie se présente à l'Assemblée Générale en lui notifiant qu'il a été mandaté par plusieurs copropriétaires pour les assister dans le déroulement de l'assemblée car ses clients l'informent rencontrer des difficultés au sein de la copropriété. Cette assistance ne semble pas avoir été notifiée dans les termes prévus par le Code Civil dont vous trouverez l'article ci-dessous qui en fait mention. En effet, le syndic n'a pas reçu d'envoi recommandé.

« Art. 3.87. Assemblée générale: organisation § 1er. Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire. § 2. Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété... »

L'avocat fait également mention de l'invalidité de certaines procurations octroyées dans le cadre de la tenue de cette assemblée sous motif qu'elles ont été envoyées sous forme d'un mail et non via le formulaire de procuration.

Plusieurs propriétaires constatent la présence de personnes n'étant visiblement pas propriétaire. Ils précisent aussi que seules les personnes disposant de la qualité de propriétaire ou possédant une procuration pour représenter un copropriétaire peuvent assister à l'assemblée. (voir article 3.87 ci-dessus). Ces personnes ont été priées de quitter l'Assemblée mais n'ont pas toutes quittées la salle.

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance Mr GRIESS.

702 / 702 quotités pour,
222 / 924 quotités abstention, TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; UNGLIK (25 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme secrétaire de séance Mr Peeters.

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

M.Aarab – EL Fraihi Mouttaki : Le montant de la créance est de 4.246,50€ (3T2025). Une citation pour récupérer la créance a été signifiée par l'avocate Laura Helin. L'audience se tiendra le 19 mars 2026 à 10H.

Autres arriérés de charges (balance copropriétaires) :

M. Teodorescu : Le montant de la créance est de 3.295,03€ (3T2025).
SPRL All Star Clean : Le montant de la créance est de 110,70€ (3T2025).
M. De Jonck : Le montant de la créance est de 1.597,15€ (3T2025).
M. Hagiefstratiou : Le montant de la créance est de 1.983,22€ (3T2025).
M. Khoury-De Heu : Le montant de la créance est de 606,82€ (3T2025).
M. Mouta Pereira-Barbiero : Le montant de la créance est de 1.046,30€ (3T2025).
M. Tuchina : Le montant de la créance est de 0,66€ (3T2025).

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

3. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2025 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et entendu le rapport du vérificateur, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2025 sous réserve de la répartition de l'électricité consommée par le garage 38. Il est également rappelé que l'envoi des décomptes par courrier est possible en formulant une demande au syndic.

4. Rapport du Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par le Conseil de Copropriété.

5. Information à donner au sujet du changement de structure du syndic par la cession d'une partie du portefeuille d'immeubles de « La Gestion d'Immeubles » vers « Trioco », société représentée principalement par Romain Peeters. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour signer le nouveau contrat de syndic Trioco.

Au vu des conditions houleuses du déroulement de l'Assemblée Générale et constatant les relations dégradées entre les différents copropriétaires, Trioco srl, n'est plus candidat à la reprise de l'ACP Aquitaine en gestion. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et reste donc contractuellement engagée avec La Gestion d'Immeubles S.A qui est réélu dans ses fonctions.

6. Décharges à donner

- 6.1.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

824 / 824 quotités pour,
100 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités).

- 6.2.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Vérificateur aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

824 / 824 quotités pour,
100 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités).

- 6.3.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

824 / 824 quotités pour,
100 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités).

7. Nominations statutaires et mandats

7.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : Mr DAELEMANS.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- Assesseur 2 : Mme PENNING.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- Assesseur 3 : Mr DE WIN.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- Assesseur 4 : Mr GRIESS.

453 / 453 quotités pour,
 471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

7.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, désigne le Vérificateur aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr DE WIN.

453 / 453 quotités pour,
 471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

8.1. Informations à donner au sujet de la modernisation des compteurs électriques et la suppression des compteurs « exclusif nuit »

1. Contexte technique

L'installation électrique actuelle de la copropriété est composée de compteurs « standards » (jour/nuit) situés en partie haute et de compteurs « exclusif nuit » situés en partie basse. Dans le cadre de la modernisation du réseau, Sibelga prévoit le démontage de toute la partie inférieure des tableaux électriques (exclusif nuit).

2. Travaux prévus par Sibelga

Les anciens compteurs standards seront remplacés par des compteurs communicants (« Smart »).

Les compteurs « exclusif nuit » ainsi que leurs câblages associés seront retirés.

Un nouveau boîtier de dérivation sera installé pour centraliser les raccordements.

3. Impact pour les copropriétaires et rôle de l'électricien privé

Pour garantir la production d'eau chaude durant les travaux, un raccordement provisoire via un bornier sera mis en place afin que les appartements restent alimentés.

Équipements requis : Pour chaque appartement, l'électricien devra prévoir :

- Un nouveau coffret.
- Un disjoncteur et un différentiel par câble (un pour l'alimentation générale, un pour le circuit exclusif nuit).

Option « Chauffage de nuit » : Bien que l'exclusif nuit soit techniquement obsolète, les résidents souhaitant conserver un pilotage horaire pour leur chauffage devront demander à leur électricien d'ajouter un contacteur, un disjoncteur de commande et une horloge dans leur installation privée.

4. Prochaines étapes

La copropriété devra coordonner l'intervention de Sibelga avec celle d'un électricien pour assurer la transition entre le raccordement provisoire et l'installation définitive dans les parties communes et privatives.

Sibelga propose une prime allant jusqu'à 475 € pour couvrir les frais de l'électricien et de l'organisme de contrôle. Le remplacement du compteur actuel par un compteur intelligent est, quant à lui, gratuit.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.2.** Information à donner au sujet de l'état d'avancement de l'installation des panneaux solaires. Les poutrelles de déménagement ont été évacuées par la société Exuberry et les panneaux solaires ainsi que les matériaux annexes ont été livrés sur place. L'installation sera effectuée dans les prochains jours suite à la réception du rapport de l'ingénieur en stabilité qui confirme que la toiture peut supporter cette charge additionnelle issue des panneaux.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.3.** Information à donner au sujet des démarches entreprises vis-à-vis de la commune d'Uccle et des pompiers pour l'étude de l'implémentation des bornes électriques et des exigences de ces institutions. A ce jour, nous sommes actuellement en attente des nouvelles de ces institutions. En l'absence d'informations complémentaires à ce sujet, il est proposé de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.4.** Information à donner au sujet de l'identification d'éventuels défauts d'étanchéité provenant des terrasses. À l'issue de cette enquête, des problèmes d'infiltrations ont été localisés au droit de quatre appartements. Parallèlement, une campagne de vérification technique a été menée sur l'ensemble des terrasses de la copropriété. Un sondage systématique de chaque avaloir et du tuyau rejoignant la descente des eaux pluviales afin de détecter d'éventuels blocages a été effectué. Pour garantir le bon écoulement des eaux et prévenir tout sinistre futur, il a été procédé au nettoyage complet des conduits et à la pose de crépines sur chaque avaloir. L'exécution technique des travaux est programmée dès que l'amélioration des conditions climatiques permettra une intervention garantissant une étanchéité pérenne. Décision à prendre quant à la suite à réserver à ce dossier. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ;

ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.5.** Décision à prendre quant à installer des rampes de soutien pour accéder au parking arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.6.** Décision à prendre quant à remplacer les caniveaux d'évacuation des eaux de ruissellement au niveau de l'allée carrossable en façade arrière. Il s'agit des caniveaux au niveau de l'asphalte. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.7.** Décision à prendre quant à procéder à la réfection de la fissure identifiée dans l'asphalte à la sortie du parking arrière. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.8.** Décision à prendre quant à remédier aux infiltrations dans les garages par la réalisation d'injections par une société spécialisée. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.9.** Décision à prendre quant à procéder à la mise en peinture de bandes de délimitation pour marquer les emplacements du parking extérieur. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 8.10.** Décision à prendre quant à remplacer le revêtement des sols des ascenseurs par un modèle du type « imitation carrelage ou parquet ». Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 9. Information à donner au sujet du mode de répartition des dossiers d'assurance impliquant la police incendie du bâtiment et notamment en matière de répartition de la franchise. Décision à prendre quant à approuver ce mode opératoire pour les prochains dossiers sinistres.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

- 10. Décision à prendre quant à appliquer le mode de répartition de la franchise aggravée tel qu'expliqué au point 9 ci-dessus pour un dossier survenu entre l'appartement de Mr KAMP et celui de Mr FUSARO en 2025. Pour ce dossier, il est également proposé que l'ACP prenne en charge la différence de franchise.**

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

11. A la demande de Mme CONTE :

« Installation d'une barrière au-dessus du volet principal de la porte de garage afin de créer une protection physique évitant les chutes accidentelles »

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

12. Information à donner au sujet de l'acte établi par le notaire Marcelis pour l'Association particulière Aquitaine tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

13. Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété : AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles propreté, Engie, Vivaqua, Wilink, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, Tectum, L'Arbre Enchanteur, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

13.1. Suite au renon notifié par l'assurance protection juridique ARAG en raison de la multitude de dossiers déclarés ces dernières années, décision à prendre quant à souscrire une nouvelle assurance protection juridique.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,
471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

14. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété pour faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété à hauteur de 10% du budget annuel voté en Assemblée Générale. Ceci permettra de couvrir les imprévus et ce uniquement en cas de besoin.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

15. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

16. Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

17. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

17.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 45.000,00€.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

17.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 75.415,14€.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

18. Présentation du budget de l'exercice 2026 ;

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale.

453 / 453 quotités pour,

471 / 924 quotités abstention, UNGLIK (25 Quotités) ; IMMO-LYAL (25 Quotités) ; MOUTA PEREIRA-BARBIERO (23 Quotités) ; KHOURY-DE HEU (27 Quotités) ; TOUTCHINA (27 Quotités) ; IMC (2 Quotités) ; SANEI (25 Quotités) ; DUMORT-BODSON (24 Quotités) ; MCARTHUR (25 Quotités) ; VALOSTEO (22 Quotités) ; ARGENTIERI (27 Quotités) ; TEODORESCU (20 Quotités) ; AARAB (20 Quotités) ; KAMP (20 Quotités) ; DEGAUTE (25 Quotités) ; LEIT (23 Quotités) ; GHILAIN (18 Quotités) ; DEDRA (23 Quotités) ; DEBRUYNE (23 Quotités) ; LUO-ZHANG (27 Quotités) ; DE JONCK (20 Quotités).

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 21H00.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 12/03/2026.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur