

Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »

Sise Avenue Maxime Van Praag 1 à 1180 Uccle

N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 06 JANVIER 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 6 janvier 2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans l'appartement de Mme/Mr SANEI – MCARTHUR.

Il est précisé que la réunion était également suivie par visioconférence par Mr KAMP, après avoir vérifié son identité, permettant ainsi sa participation continue et simultanée aux délibérations.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 19/12/2025.

La séance est ouverte à 18H19. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 34 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 43 forment 817/1.000èmes 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 :

1. Constitution du bureau de séance. Décision à prendre en vue de désigner le/la Président(e) de séance.

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

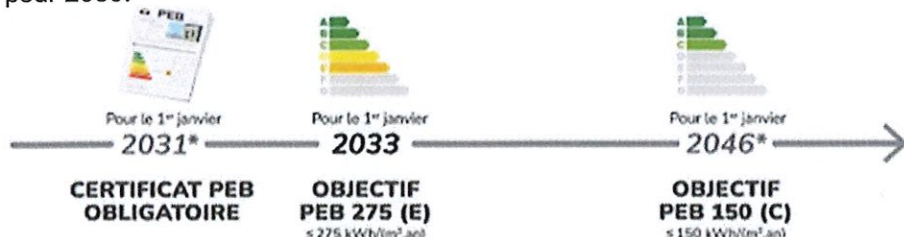
Le secrétariat de séance est assurée par Romain Peeters.

2. Travaux, entretiens à prévoir et financement

2.1. Information à donner afin d'anticiper les futures obligations PEB. Pour rappel, l'information suivante avait été communiquée lors de l'AG de mars 2025 :

D'ici 2033, tous les logements devront au moins atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit ne pas consommer plus de 275 kWh/(m².an), ce qui correspond actuellement aux plus mauvaises classes énergétiques F et G. À terme, d'ici une vingtaine d'années, il s'agira d'atteindre un objectif PEB 150, c'est-à-dire qu'aucun logement ne consommera plus de 150 kWh/(m².an). Les logements aujourd'hui en classe énergétique D ou E ne seraient alors plus autorisés.

Pour le secteur tertiaire, l'objectif est que l'ensemble du parc immobilier tertiaire tende vers le niveau zéro émission pour 2050.



*Ces dates dépendent de l'entrée en vigueur d'un Arrêté du Gouvernement prévue le 1er janvier 2026 au plus tôt. Tous les logements devront alors disposer d'un certificat PEB pour le 1er janvier 2031 (5 ans après) et l'objectif PEB 150 devra être atteint pour le 1er janvier 2046 (20 ans après).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

2.2. Afin de satisfaire aux futures obligations PEB, informations à donner sur l'étude d'implantation de panneaux solaires sur la toiture de l'immeuble. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de Copropriété pour le choix de l'installateur qui effectuera l'installation. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour le choix final de la firme qui effectuera l'installation des panneaux solaires et ce pour un montant maximal de 35.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

2.3. Dans le cadre de l'implantation éventuelle de panneaux solaires sur le toit de l'immeuble, les mêmes installateurs ont également été interrogés pour étudier préventivement l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques afin de palier à de futures demandes. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de Copropriété pour le choix de l'installateur qui effectuera l'installation. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après avoir obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de réaliser une étude de stabilité de la charge admissible des parkings extérieurs et notamment en matière d'accès pompiers. Des démarches seront entreprises vis-à-vis de la commune d'Uccle (services voirie) et des pompiers (SIAMU) pour l'étude de l'implémentation des bornes électriques et des exigences de ces institutions. Ce point sera présenté à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de 2026.

3. 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. Un exemplaire du nouveau contrat de syndic de Trioco sera soumis à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire de mars 2026 pour approbation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

4. Adaptation éventuelle du fonds de réserve.

4.1. La situation du fonds de réserve à la date du 19/12/2025 est de 69.165,08€. Décision à prendre quant à l'éventuelle alimentation de ce fonds en prévision des possibles dépenses qui seraient décidées par cette Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de ce point.

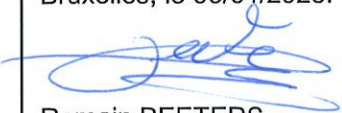
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20H16.

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 06/01/2026.


Romain PEETERS
Gestionnaire



Pour MG Consultance SRL
Administrateur délégué
Matthieu Géhot
IPB V 504140
Laurent LEGROS
Administrateur