

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : SUNNY CORNER

Boulevard de Smet de Naeyer 454-456 & Rue
Duysburgh 33-35
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0850.222.420

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service

bv

Rue Léopold Peretstraat 48
1090 - Jette

info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18/
06/2026 à 17:30

19/06/2026

Objet : Certifié conforme - Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18/06/2026 à 17:30

Veuillez trouver dans ce document la version certifiée conforme à l'original.

Ce document a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérées via la plateforme YouSign.

Vous pouvez consulter la version signée sur le lien suivant

- PV de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 18 juin 2026 - Signé <https://paraf-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/9147/document-signe-d7281d57-0cbe-4af6-a436-79d6c2cb3b78.pdf> / signé par Philippe DEKERCKHEER (Autre) le 18/06/2026, Alexandra Van Belle (Secrétaire) le 18/06/2026, Sarah AZIRAR (Président) le 18/06/2026

À propos de la signature électronique

La signature électronique est un procédé **technique et juridique** permettant à une ou plusieurs personnes d'exprimer leur consentement à un document numérique. Elle repose sur trois critères fondamentaux :

- L'identification du signataire,
- La preuve de son consentement,
- La garantie de l'intégrité du document (celui-ci ne peut plus être modifié après signature).

Le procédé utilisé est conforme aux exigences du **règlement européen eIDAS** et à sa retranscription dans le droit français (articles 1366 et 1367 du Code civil).

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique visible. Sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature peuvent être communiquées.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété : SUNNY CORNER

Boulevard de Smet de Naeyer 454-456 & Rue
Duysburgh 33-35
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0850.222.420

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service

bv

Rue Léopold Peretstraat 48

1090 - Jette

info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 18 juin 2026 à 17:44

Moyens & Supports : Présentiel - Rue du gaz

61, 1020 Laeken / Distanciel -

<https://magic.copromatic.com/assemblee/>

AGBEF989

Cher·e·s copropriétaires,

Le 18 juin 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

1) CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE - Sans vote

1-1) Election du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

1-2) Election du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

1-3) Election des scrutateurs - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

2) STATUTS - Sans vote

2-1) Approbation des statuts mis en conformité obligatoire (loi 2018) par la société EJURIS - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

2-2) Approbation de l'acte modificatif proposé par le notaire (Monsieur Damien Leclerc) en charge de la vente du lot "conciergerie" - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

3) REPARTITION DES FRAIS - Sans vote

3-1) Création de clés de répartition distinctes pour les charges propres à chaque entrée - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

3-2) Décision relative à la modification de la répartition des charges de copropriété - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

3-3) Approbation du nouvel article des statuts sous l'article 11bis - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

4) Dossier "ENTREE: BOITES / PORTES / SONNETTES / BADGE" - Sans vote

4-1) ENTREE 454: détermination des travaux à effectuer en séance - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

4-2) ENTREE 456: détermination des travaux à effectuer en séance - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

- 4-3) ENTREE 35: détermination des travaux à effectuer en séance - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 4-4) ENTREE 33: détermination des travaux à effectuer en séance - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 4-5) Re-présentation des devis en séance et choix de la société - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 5) Dossier "PANNEAUX SOLAIRES EN TIERS INVESTISSEUR" - Sans vote
- 5-1) Approbation du devis de Watt Matters pour le placement de panneaux solaires en tiers-investisseur - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 6) Dossier "ISOLATION ET ETANCHEITE TOITURE" - Sans vote
- 6-1) Donner mandat - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 7) Dossier "CHAUFFERIE" - Sans vote
- 7-1) Donner mandat - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 7-2) Lancer l'inventaire amiante - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8) FINANCEMENT - Sans vote
- 8-1) Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 456 - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-2) Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 454 - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-3) Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 33 - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-4) Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 35 - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-5) Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4 pour l'ensemble de la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-6) Création d'un fonds de réserve par entrée et définition des montants en séance - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 8-7) Augmentation du fonds de réserve générale par mois - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes
- 9) LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL - Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : Mme AZIRAR Sarah (187) , Bauwin & Harmati (260) , COEURDEROI Jean-Marie (330) , M. DARC Jean-Pierre (225) , DE VOS (225) , M. DEKERCKHEER Philippe (305) , M. ESSABRI Cyril (243) , HOUDAK Youssef (385) , LIGNON (225) , Mme LUCION Brigitte (345) , M. PIRLOTTE Alain (293) , RALEA (147) , Mme REYNDERS Simone (252) , M. RITIRO Antonio (147) , SPRUYT - JANSSENS Godelieve (375) , Mme STELLA Cathy (280) , Mme TOUBEAU Claire (243) , Mme VAN EYLEN Evelyne (255)

Copropriétaires représentés : Indiv.TAECKE Pierre & Maryse (25) représenté•e•s par Mme AZIRAR Sarah , Mmes FONTYN Julie - Sylvie (260) représenté•e•s par SPRUYT - JANSSENS Godelieve , Mme ROGGMANS Marie-Paule (207) représenté•e•s par Mme VAN EYLEN Evelyne , Mme THYSEN Liliane (405) représenté•e•s par Mme REYNDERS Simone

► Sur la base de la clé "Quotités de propriété dans les parties communes", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 22/43 copropriétaires totalisant 5619/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : AYDIN - AKAY OHRAN - BESNE (263) , AYDIN Jessica (263) , M. ou Mme BENJOU ETCHOUA OU EL KHATTABI Serge ou Hajar (255) , M. ou Mme BOJESCU OU BOZHESCU Ion ou Anzhela (20) , Mme CRISTEA Anastasia (243) , Mme DAVID Sophie (20) , Mme DE HON Nicole (272) , Mme DELEANU Mirela (212) , DELRUE Hans (275) , M. ou Mme EL HALIOUI YOUSOUFI - MARRAKCHI (147) , Mme ELANGA LENGI Hélène (385) , GHIBRIL Mariam (405) , KLOBUCISTA - MUCA (255) , LARUE - CORREA (255) , Mme LUCUT Vasile ou Maria (252) , Mme MAHORO NDABAKEKA Yvette (147) , MANDUNGU BINTU (435) , M. MAREE Yves (25) , M. MOUNAIM Mohamed (25) , M. et Mme TAEREMOL - JANS Paul - Ginette (40) , Mme VINCK Cathy (187)

► Sur la base de la clé "Quotités de propriété dans les parties communes", sont absents et non représentés : 21/43 copropriétaires totalisant 4381/10000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE Sans vote

Article 3.87 § 1

Lorsque plusieurs personnes détiennent des droits sur un lot privatif (par exemple en cas d'usufruit, d'emphytéose, etc.), leur droit de participer à l'assemblée générale est suspendu tant qu'elles n'ont pas désigné un mandataire commun. Ce mandataire exerce seul les droits à l'assemblée et reçoit les documents. Son identité doit être communiquée par écrit au syndic.

Article 3.87 § 3

La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour. Tous les documents sont accessibles dans nos bureaux sur RDV.

Article 3.87 § 5

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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.

Art. 3.87 § 10

Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Pour info: le terme "à l'unanimité" qui figure de manière générique dans la convocation reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires. Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Pour info: nous avons déjà complété une partie du PV afin de gagner du temps pendant l'assemblée générale.

L'assemblée se tiendra de 17h30 à 20h00 au plus tard, la salle étant réservée par un autre occupant après cet horaire.

LE LIEN VISIO-CONFERENCE EST DANS LA CONVOCATION - Nous vous demandons de participer au maximum en présentiel, nous ne connaissons pas la portée du signal wifi dans la salle!

1 - 1/3. Election du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. AZIRAR à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 5619 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5619 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/3. Election du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Van Belle sous la supervision de M. Taecke (Action Service SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 5619 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5619 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 3/3. Election des scrutateurs Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

ARTICLE SOIXANTE ET UN – La présidence - Le bureau

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire (3.87, §5 du Code civil). L'assemblée générale désigne à la majorité absolue des voix, son président pour le temps qu'elle déterminera, ainsi que deux scrutateurs ou assesseurs. Ils sont rééligibles.

ARTICLE SOIXANTE-DEUX – Feuille ou liste des présences

Il est tenu une feuille de présence qui devra être signée, en entrant en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présence sera certifiée conforme par les membres du bureau. Pour certifier conforme, le signataire indique de la main « Certifié conforme » et signe.

Candidats en séance: Mme Azirar et Mme Lucion

Sur une base de calcul de 5619 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5619 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

STATUTS Sans vote

2 - 1/2. Approbation des statuts mis en conformité obligatoire (loi 2018) par la société EJURIS Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Les nouveaux statuts vous ont été transmis le 22/04/2026 (disponibles sur rdv dans le bureau du syndic ou dans votre espace extranet si activé) et sont soumis au vote lors de cette assemblée.

Leur mise à jour est indispensable, notamment dans le cadre de la vente de la conciergerie, approuvée pour un montant de 146.500 €.

Commentaires :

L'Assemblée Générale demande de mettre à jour les statuts suivant le vote de l'acte modificatif (vente de la conciergerie) pour adapter les statuts en 10196.

Sur une base de calcul de 5619 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5619 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

2 - 2/2. Approbation de l'acte modificatif proposé par le notaire (Monsieur Damien Leclerc) en charge de la vente du lot "conciergerie" Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Sur une base de calcul de 5619 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5619 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

3) Décision n°3

REPARTITION DES FRAIS Sans vote

Est arrivé·e en cours de séance : MANDUNGU BINTU (435)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités de propriété dans les parties communes", à 6054 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 3946 quotes-parts absents.

3 - 1/3. Création de clés de répartition distinctes pour les charges propres à chaque entrée Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Présentation du projet de création de quatre clés de répartition distinctes pour les charges propres à chacune des quatre entrées du bâtiment, afin de ne pas bloquer les travaux concernant les parties communes privatives propres à chaque entrée (notamment : boîtes aux lettres, sonnettes, parlophones, système à badge, portes d'entrée intérieures, cages d'escalier)

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5649 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 405 quotes-parts
Mme THYSEN Liliane (405) représenté·e·s par Mme REYNDERS Simone

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

3 - 2/3. Décision relative à la modification de la répartition des charges de copropriété Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide, conformément à l'article 3.88, § 1, 2°, a), du Code civil, de modifier la répartition des charges de copropriété telle qu'actuellement prévue au règlement de copropriété, en créant quatre clés de répartition distinctes pour les charges propres à chacune des quatre entrées du bâtiment, et adopte le texte modificatif de l'article 11 du règlement de copropriété tel que reproduit dans la convocation et annexé au présent procès-verbal ;

charge le syndic de donner suite à la présente décision, notamment en sollicitant un notaire pour la passation de l'acte authentique modificatif du règlement de copropriété (et, le cas échéant, de l'acte de base) et pour l'accomplissement de toutes formalités de publicité nécessaires ;

donne mandat au syndic, agissant au nom et pour compte de l'association des copropriétaires, pour signer tout document utile à cette fin

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5649 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 405 quotes-parts
Mme THYSEN Liliane (405) représenté•e•s par Mme REYNDERS Simone

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des quatre cinquièmes

3 - 3/3. Approbation du nouvel article des statuts sous l'article 11bis Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

ARTICLE 11bis – Clés de répartition spécifiques par bloc et par entrée

Principe

Outre la distinction entre charges communes générales et charges communes particulières prévue à l'article 11, certaines charges relatives à des parties communes affectées spécifiquement à un bloc ou à une entrée déterminée de l'immeuble sont supportées uniquement par les copropriétaires des lots desservis par ce bloc ou cette entrée, en proportion de leurs quotes-parts générales dans les parties communes, telles que fixées au Tableau I des quotes-parts.

Cette organisation vise notamment à ne pas bloquer les travaux concernant les parties communes propres à chaque entrée (boîtes aux lettres, sonnettes, parlophones, systèmes à badge, portes d'entrée intérieures, cages d'escalier, etc.) en faisant supporter ces dépenses par les seuls copropriétaires qui en ont l'utilité directe.

Définition des blocs et entrées

Pour l'application du présent article, il est rappelé que l'immeuble comprend deux blocs : « Bloc A » et « Bloc B », tels que décrits au Titre I – Acte de base et au Tableau I des quotes-parts.

À l'intérieur de chaque bloc, les parties communes desservant exclusivement certains lots (halls d'entrée, cages d'escalier, boîtes aux lettres, sonnettes, parlophones, systèmes de contrôle d'accès, portes d'entrée intérieures, paliers, couloirs, etc.) sont considérées comme des parties communes propres au bloc ou à l'entrée concernée.

Liste indicative des éléments concernés

Sans préjudice de la définition générale ci-dessus et de la liste des parties communes figurant à l'article 2, sont notamment considérés comme parties communes propres à un bloc ou à une entrée pour l'application du présent article :

- les boîtes aux lettres situées dans ou à proximité immédiate de l'entrée concernée ;
- les sonnettes, parlophones et dispositifs de communication spécifiques à cette entrée ;
- les systèmes de contrôle d'accès propres à cette entrée (badges, claviers, lecteurs, etc.) ;
- les portes d'entrée intérieures de l'entrée concernée (y compris quincaillerie, ferme-portes, vitrages, serrures, etc.) ;

Clés de répartition par bloc / entrée

Les dépenses de conservation, d'entretien, de réparation, de réfection et de remplacement relatives aux parties communes propres à un bloc ou à une entrée déterminée sont supportées exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par ce bloc ou cette entrée, en proportion de leurs quotes-parts générales dans les parties communes,

telles qu'indiquées au Tableau I.

À cette fin, il est institué, en plus de la clé générale visée à l'article 10, les clés de répartition spécifiques suivantes :

Clé "DE NAEYER 454" : applicable à toutes les dépenses relatives aux parties communes privatives propres à l'Entrée (N°454) ; ces dépenses sont réparties entre les lots desservis par l'Entrée 454 , en proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes générales, telles que fixées à l'acte de base ;

Clé "DE NAEYER 456" : applicable à toutes les dépenses relatives aux parties communes privatives propres à l'Entrée B (N°456) ; ces dépenses sont réparties entre les lots desservis par l'Entrée 456, en proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes générales, telles que fixées à l'acte de base ;

Clé "DUYSBURGH 35" : applicable à toutes les dépenses relatives aux parties communes privatives propres à l'Entrée C ; ces dépenses sont réparties entre les lots desservis par l'Entrée (N°35), en proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes générales, telles que fixées à l'acte de base ;

Clé "DUYSBURGH 33" : applicable à toutes les dépenses relatives aux parties communes privatives propres à l'Entrée D ; ces dépenses sont réparties entre les lots desservis par l'Entrée (N°33), en proportion de leurs quotes-parts respectives dans les parties communes générales, telles que fixées à l'acte de base

Distinction avec les autres charges communes

Les charges relatives :

aux parties communes générales utilisées par tous les copropriétaires (notamment terrain, façades, toitures, structures, installations techniques générales, assurances, syndic, etc.) ;

aux charges communes particulières déjà définies pour l'ascenseur, le chauffage central et l'eau chaude, telles que prévues aux articles 14, 15, 16 et au Tableau II ;

restent réparties conformément aux règles existantes (articles 10 à 16, Tableau I et Tableau II), le présent article ne modifiant pas ces clés.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :

ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5649 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 405 quotes-parts

Mme THYSEN Liliane (405) représenté•e•s par Mme REYNDERS Simone

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Dossier "ENTREE: BOITES / PORTES / SONNETTES / BADGE" Sans vote

Rappel du contexte – Modernisation des accès, de la parlophonie et du contrôle d'accès

Lors de la précédente assemblée générale, l'assemblée a été invitée à se prononcer sur le remplacement de la première porte d'entrée (en front de rue), des boîtes aux lettres, du système de parlophonie/vidéophonie ainsi que sur l'installation d'un système de contrôle d'accès par badges.

Il apparaît toutefois que certains copropriétaires ont interprété les montants présentés comme étant des coûts par

entrée, alors que les offres remises concernaient l'ensemble des quatre entrées de l'immeuble.

Pour rappel, les différentes sociétés consultées proposaient notamment :

- * le remplacement des portes extérieures donnant sur la voirie ;
- * le remplacement des portes de sas situées entre le hall d'entrée et l'intérieur de l'immeuble ;
- * le remplacement des boîtes aux lettres ;
- * l'installation d'un nouveau système de parlophonie/vidéophonie ;
- * le remplacement des postes privatifs dans les appartements ;
- * l'installation d'un système de contrôle d'accès par badges avec ventouse électromagnétique.

Le budget moyen constaté sur l'ensemble des offres reçues s'élève à environ 48.900 € TVAC pour les quatre entrées.

Afin d'éviter qu'une entrée souhaitant avancer sur ces améliorations soit bloquée par une autre entrée ne souhaitant pas réaliser les travaux, il est proposé, lors de la présente assemblée générale du 18/06/2026, de créer des clés de répartition distinctes pour les équipements propres à chaque entrée. (offre de HOUSE PROTECT = 30 000€ pour les 4 entrées)

La création de ces nouvelles clés permettra à chaque entrée de prendre ses propres décisions concernant ses équipements spécifiques et son budget, indépendamment des autres entrées de l'immeuble.

Ainsi, chaque entrée pourra déterminer librement les travaux qu'elle souhaite réaliser, par exemple :

1. remplacement de la parlophonie/vidéophonie ;
2. remplacement des boîtes aux lettres ;
3. placer le système de badge
4. remplacer les portes existantes en front de rue ou la porte intérieure du sas

Chaque entrée pourra donc adapter les travaux à ses besoins et à ses priorités.

Il convient toutefois de distinguer les éléments propres à chaque entrée des éléments relevant de l'ensemble de la copropriété.

Concernant la première porte - VOTE COMMUN

La première porte visible depuis la voirie constitue un élément commun à l'ensemble de l'immeuble. Son remplacement impactant l'aspect extérieur du bâtiment et nécessitant potentiellement l'obtention d'un permis d'urbanisme, ce point reste de compétence commune et ne fait pas partie des décisions spécifiques à chaque entrée.

Concernant les travaux qui peuvent être réparti suivant les entrées privatives - VOTE PAR ENTREE

Afin de permettre une prise de décision rapide et d'éviter tout retard administratif, les votes proposés concernent donc exclusivement :

1. le système de contrôle d'accès par badges (avec ventouse de sécurité)
2. le système de parlophonie/vidéophonie ;
3. remplacement des boîtes aux lettres.

Il est également précisé que le système de ventouse électromagnétique peut être installé sur la porte existante. Si la porte devait être remplacée ultérieurement, ce matériel pourrait être démonté puis réinstallé sur la nouvelle porte, permettant ainsi d'éviter une dépense immédiate liée au remplacement de celle-ci lorsque son état ne le justifie pas.

L'assemblée est dès lors invitée à se prononcer en sachant que tout le monde vote, même si tout le monde ne paie pas (en fonction du vote de création des clés de répartitions)

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux propres à l'Entrée 456 ou 454 ou 35 ou 33, tels que décrits dans la convocation. Elle précise que, conformément au vote intervenu en séance concernant la création des clés de répartition par entrée, la dépense relative à ces travaux sera supportée exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par l'Entrée 456 ou 454 ou 35 ou 33, en proportion de leurs quotes-parts telles que fixées aux statuts.

L'assemblée générale charge le syndic de passer les commandes nécessaires, de suivre le chantier et d'imputer la dépense suivant ces clés de répartition.

4 - 1/5. ENTREE 454: détermination des travaux à effectuer en séance Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux propres à l'entrée tels que décrits dans la convocation. Elle précise que, conformément au vote intervenu en séance concernant la création des clés de répartition par entrée, la dépense relative à ces travaux sera supportée exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par l'Entrée, en proportion de leurs quotes-parts telles que fixées aux statuts.

L'assemblée générale charge le syndic de passer les commandes nécessaires, de suivre le chantier et d'imputer la dépense suivant ces clés de répartition.

Commentaires :

Les copropriétaires du n° 454 signalent des problèmes de sécurité liés à la présence récurrente de personnes étrangères à l'immeuble dans le hall d'entrée.

Afin d'améliorer la sécurité des occupants et de limiter les risques de squat, il est proposé d'examiner la réalisation de l'ensemble des travaux suivants :

Remplacement de la porte en front de rue et vérifier si un permis d'urbanisme est obligatoire ou non. Le remplacement de la porte comprendra l'intégration des boîtes aux lettres et du système parlophone/vidéophone.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 2/5. ENTREE 456: détermination des travaux à effectuer en séance Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale charge le syndic de passer les commandes nécessaires, de suivre le chantier et d'imputer la dépense suivant ces clés de répartition.

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux propres à l'entrée tels que décrits dans la convocation. Elle précise que, conformément au vote intervenu en séance concernant la création des clés de répartition par entrée, la dépense relative à ces travaux sera supportée exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par l'Entrée, en proportion de leurs quotes-parts telles que fixées aux statuts.

Commentaires :

Les copropriétaires du n° 456 souhaitent examiner la possibilité de réaliser les travaux suivants afin d'améliorer la sécurité et le confort d'utilisation de l'immeuble :

Remplacement de l'installation de parlophonie/vidéophonie ;
Remplacement des boîtes aux lettres ;
Installation d'un système de contrôle d'accès par badge.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 3/5. ENTREE 35: détermination des travaux à effectuer en séance Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale charge le syndic de passer les commandes nécessaires, de suivre le chantier et d'imputer la dépense suivant ces clés de répartition.

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux propres à l'entrée tels que décrits dans la convocation. Elle précise que, conformément au vote intervenu en séance concernant la création des clés de répartition par entrée, la dépense relative à ces travaux sera supportée exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par l'Entrée, en proportion de leurs quotes-parts telles que fixées aux statuts.

Commentaires :

Les copropriétaires du n° 454 signalent des problèmes de sécurité liés à la présence récurrente de personnes étrangères à l'immeuble dans le hall d'entrée.

Afin d'améliorer la sécurité des occupants et de limiter les risques de squat, il est proposé d'examiner la réalisation de l'ensemble des travaux suivants :

Remplacement de la porte en front de rue et vérifier si un permis d'urbanisme est obligatoire ou non. Le remplacement de la porte comprendra l'intégration des boîtes aux lettres et du système parlophone/vidéophone.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 4/5. ENTREE 33: détermination des travaux à effectuer en séance Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale charge le syndic de passer les commandes nécessaires, de suivre le chantier et d'imputer la dépense suivant ces clés de répartition.

L'assemblée générale décide de réaliser les travaux propres à l'entrée tels que décrits dans la convocation. Elle précise que, conformément au vote intervenu en séance concernant la création des clés de répartition par entrée, la dépense relative à ces travaux sera supportée exclusivement par les copropriétaires des lots desservis par l'Entrée, en proportion de leurs quotes-parts telles que fixées aux statuts.

Commentaires :

La majorité des copropriétaires présents souhaitent effectuer la réparation des boîtes aux lettres.

Demande de M. Essabri :

Remplacement de l'installation de parlophonie/vidéophonie ;
Réparation des boîtes aux lettres ;
Installation d'un système de contrôle d'accès par badge.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

4 - 5/5. Re-présentation des devis en séance et choix de la société Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Discussion en séance. En fonction des échanges et de l'avis général de l'Assemblée, un premier vote sera organisé sur la base de l'orientation majoritairement exprimée.

Cette décision est déclarée sans objet

5) Décision n°5

Dossier "PANNEAUX SOLAIRES EN TIERS INVESTISSEUR" Sans vote

5 - 1/1. Approbation du devis de Watt Matters pour le placement de panneaux solaires en tiers-investisseur Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Panneaux solaires – opportunité temporaire

Lors de la dernière assemblée, nous avons évoqué la possibilité d'installer des panneaux solaires via la société WATT MATTERS

Pour rappel :

la copropriété ne doit pas financer l'installation ;
la société se rémunère via les certificats verts.

Si la copropriété souhaite bénéficier de cette opportunité, une décision rapide sera nécessaire. Ce mécanisme reste toutefois temporaire et incertain, la Région bruxelloise pouvant mettre fin aux certificats verts sans préavis (comme cela a déjà été observé pour certaines primes).

Attention également : la condition indispensable à cette installation reste la réalisation préalable de travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture. *La société WATT MATTERS confirme accepter, en cas de sélection pour les travaux d'isolation et d'étanchéité de la toiture, de ne facturer aucun frais à l'Association des Copropriétaires pour le démontage et le remontage des panneaux photovoltaïques nécessaires à l'exécution des travaux.*

Le syndic n'impose aucune décision : il informe, propose, et l'assemblée générale reste souveraine.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :

ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 1851 quotes-parts

COEURDEROI Jean-Marie (330) , RALEA (147) , Mme AZIRAR Sarah (187) , Mme LUCION Brigitte (345) , M. RITIRO Antonio (147) , Bauwin & Harmati (260) , MANDUNGU BINTU (435)

ont voté contre : 16 copropriétaires totalisant 4203 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

6) Décision n°6

Dossier "ISOLATION ET ETANCHEITE TOITURE" Sans vote

Présentation en séance de l'offre de WATT MATTERS

Compte tenu de l'importance des montants en jeu et de la nature technique des travaux envisagés, il apparaît nécessaire de faire établir un cahier des charges par un expert indépendant.

Le syndic propose dès lors de poursuivre ce dossier en sollicitant plusieurs offres d'experts spécialisés et de confier au Conseil de copropriété un mandat pour la sélection de cet expert, dans la limite d'un budget maximal de 5.000 €.

L'expert retenu aura notamment pour mission d'établir le cahier des charges, de prendre contact avec les différents fournisseurs concernés, d'analyser les solutions techniques proposées et de présenter un dossier complet à l'Assemblée générale en vue de la prise de décision.

6 - 1/1. Donner mandat Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

- approbation du choix de l'expert dans la mission reprise au point précédent
- budget maximum 5000€ HTVA

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de copropriété ainsi qu'à Monsieur Dekerckheer pour procéder au choix de l'expert chargé d'établir le cahier des charges et d'assurer la mise en concurrence des entreprises, pour un budget maximal de 5.000 € HTVA.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5649 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 405 quotes-parts
Mme THYSEN Liliane (405) représenté•e•s par Mme REYNDERS Simone

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7) Décision n°7

Dossier "CHAUFFERIE" Sans vote

Présentation en séance des offres remises par les sociétés WATT MATTERS, ELAERTS et TÊTES BRÛLÉES.

Compte tenu de l'importance des montants en jeu et de la nature technique des travaux envisagés, il apparaît nécessaire de faire établir un cahier des charges par un expert indépendant.

Le syndic propose dès lors de poursuivre ce dossier en sollicitant plusieurs offres d'experts spécialisés et de confier au Conseil de copropriété un mandat pour la sélection de cet expert, dans la limite d'un budget maximal de 5.000 €. L'expert retenu aura notamment pour mission d'établir le cahier des charges, de prendre contact avec les différents fournisseurs concernés, d'analyser les solutions techniques proposées et de présenter un dossier complet à l'Assemblée générale en vue de la prise de décision.

7 - 1/2. Donner mandat Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Après discussion, l'assemblée générale souhaite se diriger vers un leasing de la chaufferie (+ audit qui doit être effectué pour la perte de pression)

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 22 copropriétaires totalisant 5649 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 405 quotes-parts
Mme THYSEN Liliane (405) représenté•e•s par Mme REYNDERS Simone

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7 - 2/2. Lancer l'inventaire amiante Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Budget pour l'inventaire 750€ HTVA

Prochaines étapes

- Infos: permis d'environnement obligatoire (min. 10 semaines)

- Budget minimum 10 000€

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

FINANCEMENT Sans vote

Uniquement à titre informatif, afin de permettre à chacun de se positionner plus facilement concernant les différents travaux envisagés et de disposer d'un ordre de grandeur des budgets à prévoir.

ANNEXE

8 - 1/7. Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 456

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Le vote porte sur la réparation des cylindres des boîtes aux lettres + vidéophonie et système à badge.

L'assemblée générale donne mandat à Mme Stella, Mme Reynder, et Mme Lucion pour le suivi du dossier.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 2/7. Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 454

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 3/7. Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 33

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 4/7. Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4: Entrée 35

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 5/7. Financement des travaux pour l'entrée suivant le vote 4 pour l'ensemble de la copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 6/7. Création d'un fonds de réserve par entrée et définition des montants en séance

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Un appel supplémentaire sera effectué uniquement pour l'entrée 456.

Le dossier sera suivi par Mme Stella, Mme Reynders et Mme Lucion.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 7/7. Augmentation du fonds de réserve générale par mois Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

L'assemblée générale approuve de garder le montant du fonds de réserve jusqu'à la prochaine assemblée générale (septembre)

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL Majorité absolue - Clé de vote : Quotités de propriété dans les parties communes

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance et un résumé en fin de séance

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Le Syndic invite le président (Mme Azirar), le secrétaire (Mme Van Belle Alexandra C/O Action/service srl) et un copropriétaire (M. DEKERCKHEER) pour signer électroniquement le présent Procès- Verbal.

Sur une base de calcul de 6054 quotes-parts :
ont voté pour : 23 copropriétaires totalisant 6054 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:53 .

Fait à : Rue du gaz 61, 1020 Laeken

Le Président :

Sarah AZIRAR

✓ Certifié par  you sign

Le Secrétaire :

Alexandra Van Belle

✓ Certifié par  you sign

Les présents :

Philippe DEKERCKHEER

✓ Certifié par  you sign