

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20 mai 2025

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote. Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

	<u>Quotités</u>	<u>Propriétaires</u>
Total Copropriété :	10000,00	69
Présents :	3265,00	21
Procurations :	2504,00	20
Absents :	4231,00	28
<u>Total Quorum :</u>	<u>5769,00</u>	<u>41</u>
	<u>57,69%</u>	<u>59,42%</u>

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut délibérer valablement.

Le détail de l'ensemble des votes de la présente assemblée générale sera annexé au présent PV.

Madame Oudone est nommée présidente de séance à l'unanimité des voix.

Le syndic IGS est nommé secrétaire et assure la rédaction du PV

Décision : POUR à 100 %

2) Rapport du syndic

Le syndic fait part de son rapport en séance.

Ce dernier informe donc des points suivants :

- L'installation des panneaux photovoltaïques a bien été réalisée sur le toit du bâtiment arrière.
 Pour rappel, ces panneaux alimentent uniquement les parties communes et sont indépendants des panneaux solaires sur le toit du bâtiment avant qui sont eux reliés à la chaufferie pour le réchauffement de l'eau.
- Le remplacement des pierres bleues de façade côté chaussée d'Ixelles a pris du temps mais a également été effectué.



IGS

Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence CŒUR D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 133
B-1050 BRUXELLES
BCE : 0835.565.918

- Le dossier des infiltrations en caves a également avancé.

Galika a bien été mise en demeure d'intervenir dans le cadre des infiltrations dans la cave 29 et dans la cave « casiers », provenant du patio central.

Leur représentant, après une visite sur place, a mis en avant un tuyau bouché au milieu du jardin qu'il estimait être un drain. Ce drain bouché était selon lui la cause du problème et représentait un manque d'entretien.

Le syndic a donc fait le nécessaire pour déboucher ce tuyau, débouchage n'aboutissant sur aucun drain.

Galika campant sur ses positions, une équipe a été dépêchée sur place par le syndic pour dégager certaines zones de terre à la recherche de ce drain qui s'est avéré inexistant mais qui a aussi relevé quelques problèmes d'étanchéités.

Bien que le représentant de Galika s'était engagé à intervenir en cas d'absence de système de drainage, l'administratrice de Galika y a opposé son veto à la dernière minute.

La question se posait donc de citer ou non Galika en garantie décennale.

Après analyse de l'avocat, il s'avérait que nous étions en fin de décennale et qu'une vétusté importante allait être appliquée sur l'indemnisation potentielle.

Sachant que les travaux complet s'élevaient à +/- 35.000,00 euros et que des travaux partiels d'injection s'élèvent à +/- 15.000,00 euros, il s'est vite dégagé que compte tenu de la vétusté qui serait appliquée, une procédure judiciaire coûterait plus cher que l'indemnisation potentielle qui pourrait être obtenue.

Le CC et le syndic ont donc décidé de ne pas entamer cette procédure et de concentrer les efforts et les finances de la copropriété sur la résolution du problème

- Procédure judiciaire à l'encontre de Carrefour.

Carrefour a effectué des travaux d'amélioration concernant les nuisances.

L'avocat souhaite que des mesures soient faites durant la période d'été par un huissier afin d'objectiver si les nuisances sont encore présentes ou non avant de lancer citation.

Dans le cas où les mesures s'avèreraient encore trop importante, citation sera lancée immédiatement.

- L'éclairage du patio a été réparé.
- La procédure d'évacuation des vélos abandonnés a bien été effectuée également.
- Différents problèmes de sécurités se sont manifestés durant l'exercice et seront développés plus tard dans l'AG par le conseil de copropriété.

Ces problèmes sont à l'origine de certains points de l'ordre du jour concernant la sécurisation du bâtiment.

- Plus récemment et sur l'exercice 2025, des travaux urgents ont dû être réalisés dans la partie kots. Ces travaux ont été supervisés et suivis parfaitement par Mme Oudone, membre du CC.

3) Rapport du conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait son rapport en séance par l'intermédiaire de Mr Pavot et répond aux questions des propriétaires présents.

4) Comptabilité :

a. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes a été diffusé avant la séance.

Le commissaire aux comptes répond aux questions des propriétaires et recommande l'approbation des comptes.



b. Approbation des comptes du 01-01-2024 au 31-12-2024, de leurs répartitions et du bilan arrêté au 31-12-2024 (majorité absolue)

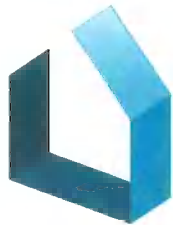
	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

5) Décharges pour la période du 01-01-2024 au 31-12-2024 :

a. au conseil de copropriété (majorité absolue)

Le conseil de copropriété était composé de Mme Willi, Mme Sotlar, Mme Oudone, Mr Dolata, Mr Gérard, Mr Chatel, Mr Pavot et Mr Belboom.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			



b. au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Mr Gérard pour sa mission lors de l'exercice 2024.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

c. au syndic IGS (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic IGS – Immo Gestion Syndic pour sa mission lors de l'exercice 2024.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

6) Dossier garantie décennale :

a. Evolution du dossier garantie décennale - information

Voir rapport du syndic au point 2.

7) Travaux :

a. Infiltrations cave 29 et cave « casiers » - travaux à entreprendre (majorité des 2/3)

Dans un premier temps, l'architecte de Ribaucourt recommande (suite à sa visite des lieux) de procéder à des injections dont le budget s'élèverait à +/- 15.000,00 euros.

Il est donc soumis à l'approbation de l'AG un budget de 15.000,00 euros et le mandat au CC pour valider la meilleure offre reçue.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

	Pour	6097	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2747	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

b. Infiltration vide technique et cave D33 – information

Suite à la visite de l'architecte de Ribaucourt, ce dernier recommandait l'installation d'une gouttière provisoire pour dévier les eaux le temps que la cause soit réparée. Cette intervention a déjà été commandée.

En parallèle, le problème viendrait de la jonction du bâtiment avec le bâtiment voisin et serait de la responsabilité des voisins.

Des recherches sont actuellement en cours de ce côté.



c. Installation d'un nouveau système de badges (majorité des 2/3)

Le syndic a fait 3 demandes de devis à ce sujet.

A ce jour, une seule offre a été reçue de la part de KeySolutions dont le montant s'élève à 22.314,03 euros TVAC.

Approbation d'un budget de 23.000,00 euros et du mandat au CC pour valider la meilleure offre.

	Pour	3073	55,61%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	2453	44,39%	
	Voix exprimées	5526	-	
	Abstention	571	-	
	Absent	2747	-	
POUR	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Philipp GROSS, M. Pierangelo DI LASCIO, M. Vesa Tuomas VANHANEN, Madame Alja SOTLAR, Madame Anna Maria RYNKO, Madame Catella WILLI, Madame Jana VALANT, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Marta OSOJNIK, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER			
CONTRE	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, M. Alain GERARD, M. Henri DAWANCE-DEGIVE, M. Nicholas PEROMBELON, M. Thierry CHARLES, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Marie DEJARDIN, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX, M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Orlandine DESOUSA			

d. Installation de lecteurs de badges dans les ascenseurs côté rue (majorité des 2/3)

Au vu de la demande tardive de rajout de ce point, le syndic n'a malheureusement pas encore pu obtenir d'offres.

Approbation d'un budget de 7000,00€ pour ces travaux avec mandat au CC pour valider la meilleure offre.

	Pour	2749	54,47%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	2298	45,53%	
	Voix exprimées	5047	-	
	Abstention	1050	-	
	Absent	2747	-	
POUR	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, M. Geoffrey BELBOOM, M. Nicholas PEROMBELON, M. Vesa Tuomas VANHANEN, Madame Anna Maria RYNKO, Madame Catella WILLI, Mme. Marta OSOJNIK, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK			
CONTRE	Consorts JANSSENS, GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Henri DAWANCE-DEGIVE, M. Judicaël ETIENNE, M. Pierangelo DI LASCIO, M. Thierry CHARLES, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Marie DEJARDIN, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
ABSTENTION	M. Alain GERARD, M. Luc Pierre DURIEUX, M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST, M. Philipp GROSS, Madame Alja SOTLAR, Madame Jana VALANT, Madame Orlandine DESOUSA			

e. Installation de caméras de vidéosurveillance (majorité des 2/3)

Le syndic a fait 3 demandes de devis à ce sujet.

A ce jour, une seule offre a été reçue de la part de KeySolutions dont le montant s'élève à 10.644,52 euros TVAC pour l'installation de 4 caméras.



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence CŒUR D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 133
B-1050 BRUXELLES
BCE : 0835.565.918

Approbation de l'installation de caméras de surveillance dans les entrées

	Pour	3941	66,63%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	1974	33,37%	
	Voix exprimées	5915	-	
	Abstention	182	-	
	Absent	2747	-	
POUR	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, M. Alain GERARD, M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST, M. Nicholas PEROMBELON, M. Philipp GROSS, M. Pierangelo DI LASCIO, M. Vesa Tuomas VANHANEN, Madame Alja SOTLAR, Madame Anna Maria RYNKO, Madame Catella WILLI, Madame Jana VALANT, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Marta OSOJNIK, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
CONTRE	Consorts JANSSENS, GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Henri DAWANCE-DEGIVE, M. Thierry CHARLES, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Marie DEJARDIN, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX, Madame Orlandine DESOUSA			

Approbation de l'installation de caméras de surveillance dans les jardins

	Pour	3309	59,11%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est rejetée
	Contre	2289	40,89%	
	Voix exprimées	5598	-	
	Abstention	499	-	
	Absent	2747	-	
POUR	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Michel PROVOST, M. Nicholas PEROMBELON, M. Pierangelo DI LASCIO, M. Vesa Tuomas VANHANEN, Madame Anna Maria RYNKO, Madame Catella WILLI, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Marta OSOJNIK, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			

g. Remplacement de la motorisation et de l'électronique des portes de garages (majorité des 2/3)

Le syndic a obtenu deux offres pour ces travaux.

L'offre de la société All Access qui s'élève à 5.254,42 euros TVAC

L'offre de la société Portomatic qui s'élève à 6.254,00 euros TVAC

Approbation d'un budget de 6.500,00 euros et du mandat au CC pour valider la meilleure proposition.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

	Pour	5641	92,52%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	456	7,48%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2747	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services			
ABSTENTION	-			

h. Mise en conformité du système de télécommunication des ascenseurs (majorité des 2/3)

Suite à une remarque de l'organisme de contrôle périodique sur la conformité du système de communication bidirectionnelle des ascenseurs, Kone nous a fait parvenir une offre pour l'adaptation de ce dernier.

L'offre s'élève à 14.442,40 euros TVAC.

	Pour	4350	71,35%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	1747	28,65%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	2747	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, M. Nicholas PEROMBELON, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD			



ABSTENTION	-
------------	---

i. Audit des ascenseurs (majorité des 2/3)

Pour ce type d'audit, il faut compter un budget de 6 à 7.000,00 euros.

Les sociétés qui peuvent effectuer cela sont soit A-AAC représenté par Rudy Charlier, soit Lift Expertise.

Approbation d'un budget de 7.000,00 euros et du mandat au conseil de copropriété pour valider la meilleure proposition.

	Pour	4053	71,49%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	1616	28,51%	
	Voix exprimées	5669	-	
	Abstention	428	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, M. Pierangelo DI LASCIO, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
ABSTENTION	M. Alain GERARD, M. Michel PROVOST, Madame Emilie DE BRABANDERE			

j. Ecoulement d'eau à l'arrière des crépis de la façade arrière – pose d'un joint tout du long (majorité des 2/3)

	Pour	5487	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5487	-	
	Abstention	610	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, Mme. Juliette DELACROIX			

k. Rénovation du local « pompe eau de pluie » (majorité des 2/3)

Le syndic et le CC explique la problématique à l'assemblée, à savoir que depuis quelques années les installations de ce local montrent des signes de vétusté. Pour rappel, il s'agit du système de pompage de la citerne eau de pluie afin d'alimenter l'arrosage extérieur et les chasses d'eau, système imposé dans le permis initial.

Le syndic attire l'attention qu'en cas de vote négatif, le système ne sera pas fonctionnel et qu'un contrôle des conditions de permis pourrait amener à des sanctions.

La société de maintenance a remis offre pour ce travail à hauteur de 12.993,48 euros TVAC.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

	Pour	5502	92,35%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	456	7,65%	
	Voix exprimées	5958	-	
	Abstention	139	-	
	Absent	2747	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR			

l. Etude quant à l'installation de batterie sur le réseau photovoltaïque – mandat au CC (majorité des 2/3)

	Pour	4908	82,89%	Majorité des 2/3 (66.67%) La résolution est acceptée
	Contre	1013	17,11%	
	Voix exprimées	5921	-	
	Abstention	176	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, M. Geoffrey BELBOOM, M. Nicholas PEROMBELON, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme THIBAU-DE BUCK			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX, M. Michel PROVOST			

8) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir (information)

- Amélioration suggérées par l'expert de Gérardon
- Remise en peinture et nettoyage des façades

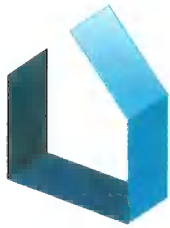
9) Approbation du budget du 01-01-2025 au 31-12-2025 (majorité absolue)

Les charges de l'exercice 2024 se sont élevées à 285.000,00 euros.

La hausse des charges s'explique principalement par l'installation des panneaux photovoltaïques et la facturation de deux années de consommation d'eau.

Sur cette base, et en tenant compte des indexations des différents contrats et du coût de l'énergie encore relativement instable, le syndic suggère l'approbation d'un budget de 250.000,00 euros pour l'exercice 2025.

	Pour	5965	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5965	-	La résolution est acceptée
	Abstention	132	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM			



10) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement (majorité absolue)

Le montant du fonds de roulement au 31-12-2024 s'élevait à 60.000,66 euros

Le montant du fonds de réserve au 31-12-2024 s'élevait à 69.564,49 euros.

Approbation d'une alimentation du fonds de réserve de 15.000,00 euros par an jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

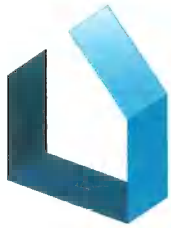
11) Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours.

12) Evaluation des contrats fournisseurs.

a. Listing des contrats

Chauffage	TML-Solutions
Ascenseurs	KONE
Contrôle périodique des ascenseurs	Konhef
Syndic	IGS
Assurance incendie	Elitis Belgium
Assurance RC	Vivium
Jardin	Van Beneden
Electricité	Total Gas & Power
Gaz	Total Gas & Power
Nettoyage	Yuppie Services
Détection incendie	Begelec
Système de badges	Begelec
Entretien des égouts	Curabel
Porte de garage	Nassau Door
Compteurs chauffage et eau	Techem Caloribel



- b. Mandat au conseil de copropriété pour changer les contrats en cours d'exercice, pour peu que cela soit dans l'intérêt de la copropriété et pour un budget moins important ou similaire (majorité absolue)

	Pour	5961	97,77%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	136	2,23%	
	Voix exprimées	6097	-	La résolution est acceptée
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	Mr &/ou Mme José ALVES PINTO			
ABSTENTION	-			

13) Nominations :

- a. du conseil de copropriété (majorité absolue)

Approbation de la candidature de Mr Pavot comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5922	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5922	-	La résolution est acceptée
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE			

Approbation de la candidature de Mme Oudone comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

Approbation de la candidature de Mr Chatel comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5752	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5752	-	
	Abstention	178	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Alain GERARD			
EXCLUS DU VOTE	Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER			

Approbation de la candidature de Mr Belboom comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5965	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5965	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

EXCLUS DU VOTE	M. Geoffrey BELBOOM
----------------	---------------------

Approbation de la candidature de Mr Osojnik comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5822	98,71%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	76	1,29%	
	Voix exprimées	5898	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	M. Luc Pierre DURIEUX			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	Mme. Marta OSOJNIK			

Approbation de la candidature de Mr Gérard comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5919	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5919	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	M. Alain GERARD			

b. du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la candidature de Mr Gérard en tant que commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5919	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5919	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	M. Alain GERARD			

c. du syndic (majorité absolue)

Approbation du renouvellement du mandat du syndic IGS – Avenue De Fré 229 à 1180 Uccle – IPI 502.087 jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	6097	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

14) Points demandés par des copropriétaires (art 577-6, §3)

- a. Modification de l'acte de base suite à la future séparation du D41 et du D32 – A la demande de Mr Dolata

	Pour	6021	100,00%	Majorité des 4/5 (80%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6021	-	
	Abstention	76	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX			

- b. Autorisation de l'AG pour le retrait de la cheminée (traversant la toiture) dans l'appartement D41 aux frais du propriétaire – A la demande de Mme Tironi

	Pour	6021	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6021	-	
	Abstention	76	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX			

- c. Autorisation de l'AG pour l'agrandissement de la surface vitrée du dressing de l'appartement D41, sous condition de l'obtention du permis d'urbanisme par le propriétaire, à ses frais – A la demande de Mme Tironi

	Pour	6021	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6021	-	
	Abstention	76	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX			

CONTRE	-
ABSTENTION	M. Luc Pierre DURIEUX

d. Problématique de nuisances sonores provenant des appareillages en toiture liés au magasin

Carrefour – A la demande de Mme Willi

Le point 2 (rapport du syndic) explique ce point.

Madame Willi prend la parole en séance afin d'expliquer l'historique du dossier et de décrire les nuisances subies.

Approbation de la poursuite de la procédure judiciaire validée lors de l'AGO de 2024 et d'une prise de mesures durant l'été avant de lancer la procédure éventuelle.

	Pour	5355	89,77%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	610	10,23%	
	Voix exprimées	5965	-	
	Abstention	132	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, Mme. Juliette DELACROIX			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM			

e. Adaptation de la centrale de gestion des badges par Belegec pour permettre l'adaptation à distance de la programmation des badges – A la demande de Mr Gavrioloia

Approbation du principe sous réserve de l'offre à obtenir. L'offre sera présentée lors de la prochaine AGO.

	Pour	3789	71,94%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	1478	28,06%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	5267	-	
	Abstention	830	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Nicholas PEROMBELON, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme THIBAUT-DE BUCK, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM, M. Luc Pierre DURIEUX, M. Michel PROVOST, Madame Orlandine DESOUSA, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD			

15) Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre, avec l'accord du conseil de copropriété, des dépenses relevant de l'intérêt général. (majorité absolue)

Fixation d'un plafond de 5.000,00 € comme montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre avec l'accord du conseil de copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général sauf les actes visés à l'article 577-8, §4, 4° (actes conservatoires)

	Pour	6097	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6097	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3903	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

16) Date de l'AG 2026 – Information

L'assemblée générale 2025 se déroulera le mardi 19 mai 2026 à 18h.

Un sondage informatif a été réalisé avec les personnes encore présentes concernant la possibilité de tenir les AG en journée (toujours de façon hybride).

	Pour	2672	68,74%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée
	Contre	1215	31,26%	
	Voix exprimées	3887	-	
	Abstention	2210	-	
	Absent	3903	-	
POUR	GEBOBAT SPRL-GAVRILOAIA, M. Alain GERARD, M. Henri DAWANCE-DEGIVE, M. Judaël ETIENNE, M. Pierangelo DI LASCIO, M. Thierry CHARLES, M. Vesa Tuomas VANHANEN, Madame Catella WILLI, Madame Nicole DECUYPER, Mme. Héloïse BEGAULT, Mme. Marie DEJARDIN, Monsieur THIERY, Mr &/ou Mme Benoit - Adeline PAVOT - FONTAINE, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr&M Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC			
CONTRE	M. Philipp GROSS, Madame Alja SOTLAR, Madame Jana VALANT, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Marta OSOJNIK, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mr &/ou Mme Thomas - Sylvie DEWEZ, Mr &/ou Mme WEINBERG-DIRENFELD			
ABSTENTION	Consorts JANSSENS, DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Geoffrey BELBOOM, M. Luc Pierre DURIEUX, M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST, M. Nicholas PEROMBELON, Madame Anna Maria RYNKO, Madame Emilie DE BRABANDERE, Madame Orlandine DESOUSA, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mme. Ruth CORTES GIRALDEZ, Mr &/ou Mme THIBAUX-DE BUCK			



IGS
Immo Gestion Syndic

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle
Tél : +32 2 385 42 46 mail : info@igsyndic.be
IPI : 502.087 web : www.igsyndic.be

Association des copropriétaires de la
Résidence CŒUR D'IXELLES
Chaussée d'Ixelles, 133
B-1050 BRUXELLES
BCE : 0835.565.918

17) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

L'ordre du jour étant épuisé et aucun autre point n'étant soulevé, la séance est levée à 20h45.
En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le Président

Le Secrétaire