



## Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 19 mai 2026

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

Copropriétaires présents	29	sur 70	41,43%	4443
Copropriétaires représentés	20	sur 70	28,57%	1924
Copropriétaires absents	21	sur 70	30,00%	3633
Totaux	70	sur 70	100,00%	10000
AG valide en participants	49		70,00%	
AG valide en quotités	6367		63,67%	

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

Monsieur Pavot est nommé président 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.  
Le système est fonctionnel depuis plus d'un an mais la réception Brugel pour l'obtention des certificats verts vient d'être obtenue.  
Le syndic a rendez-vous avec l'installateur à la fin mai pour finaliser l'aspect administratif.  
D'autre part, la question a été posée à l'installateur quant à l'intérêt de l'installation de batteries.  
L'installateur indique que le rapport coûts/bénéfices des batteries actuellement n'est pas intéressant.
- Le remplacement de la motorisation des portes de garage a bien été effectué.



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://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, les injections et le cimentage hydrofuge dans la cave casiers et dans la cave de Mr Belboom sont prévus pour la fin mai.

Le placement de l'installation temporaire pour limiter les infiltrations dans la cave de Mme Bourgeois sera effectuée également prochainement sachant que la participation de la copropriété dans les recherches d'infiltration côté MSF est visiblement terminée.

Aucune info n'a encore été obtenue sur la suite de la recherche menée par MSF, le syndic a relancé récemment.

- L'audit des ascenseurs a été effectué via l'expert Charlier.  
Cet audit a relevé de gros manquements de la part de KONE qu'ils sont en train de lever.  
Le syndic les relance régulièrement.  
Une fois ces remarques levées, le CC se positionnera sur un potentiel changement d'ascensoriste.
- La rénovation du local pompe de la citerne d'eau de pluie a été effectuée.
- Le conseil et le syndic ont aussi procédé au changement du contrat d'assurance qui est dorénavant chez Axa avec de meilleures conditions.  
L'ancienne prime Elitis s'élevait à 13.099,84 euros là où le nouveau contrat AXA s'élève à 11.738,39 euros pour de meilleures conditions (couverture dommage esthétique, couverture des frais de syndic, pertes indirectes de 10%,...)

### 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 01-01-2025 au 31-12-2025, de leurs répartitions et du bilan arrêté au 31-12-2025 (majorité absolue)

	Pour	6228	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6228	-	
	Abstention	139	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR			

- 5) Décharges pour la période du 01-01-2025 au 31-12-2025 :

- a. au conseil de copropriété (majorité absolue)

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

	Pour	6228	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6228	-	
	Abstention	139	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR			

- b. au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Mr Gérard pour sa mission lors de l'exercice 2025.

	Pour	6128	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6128	-	
	Abstention	239	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR			



CONTRE	-
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST

c. au syndic IGS (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic IGS – Immo Gestion Syndic IPI 510.804 – 519.182 – 502.087 pour sa mission lors de l'exercice 2025.

	Pour	6128	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6128	-	
	Abstention	239	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR, M. Michel PROVOST			

6) Travaux :

a. Installation d'un module de programmation de badge à distance – budget 1.500,00 euros (majorité des 2/3)

L'AG de 2025 avait voté positivement sur le fait d'obtenir une offre à ce sujet à présenter à l'AG 2026. Le but étant de permettre une programmation de badges à distance et d'éviter les coûts de déplacement de la société.

Le syndic a donc contacté Begelec qui a remis une offre s'élevant à 1.488,30 euros.

Il est donc proposé de voter un budget arrondi à 1.500,00 euros pour la réalisation de cette installation.

	Pour	5811	92,72%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	456	7,28%	
	Voix exprimées	6267	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	2477	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services			
ABSTENTION	M. Michel PROVOST			



b. Installation de caméras de vidéosurveillance – budget 15.000,00 euros (entrées et parkings)  
(majorité des 2/3)

Le conseil de copropriété rappelle à l'assemblée les problèmes de sécurité constatés dans l'immeuble. Suite aux discussions lors d'une précédente AG, le conseil de copropriété suggère un système offline, avec uniquement un enregistreur sur une carte SD dans une boîte sécurisée avec des cadenas. La proposition serait par exemple d'avoir deux cadenas, et que deux membres du conseil de copropriété aient les clés de ces cadenas ce qui imposerait que deux membres du conseil de copropriété soient présents pour accéder aux caméras ce qui augmenterait le niveau de confidentialité des images enregistrées.

Approbation de l'installation de caméras de vidéosurveillance dans les entrées côté chaussée d'Ixelles (au 127 et au 139).

	Pour	3174	52,97%	Majorité des 2/3 (66.67%)  <b>La résolution est rejetée</b>
	Contre	2818	47,03%	
	Voix exprimées	5992	-	
	Abstention	375	-	
	Absent	2477	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Didier COMPAGNION, Emilie DE BRABANDERE, Indivision CARLIER - OMORUYI, Jana VALANT, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Amadeo FALCONE, M. Judicaël ETIENNE, Mme & M. Chantal & Patrick & Dominique HUBART, Mme. Hélène SERGEANT, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI, Mr &/ou Mme E. & Joanna SCHULTZ-SZYMANSKA, Mr &/ou Mme Filippo Giuseppe - Olga MANGIONE, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme Philippe - Josiane Alphonsine BENOIT-RUELEN, Mr &/ou Mme Steve & Maya ROSS-DONEVA, Nicole DECUYPER, Orlandine DESOUSA, SR LEGAL, THIERY			
ABSTENTION	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Francesca - Francesco CASCIOTTI - VALLESI, M. Michel PROVOST, MCARRE SPRL, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			

Approbation d'installation de caméras de vidéosurveillance dans les parkings.

	Pour	230	59,59%	Majorité des 2/3 (66.67%)  <b>La résolution est rejetée</b>
	Contre	156	40,41%	
	Voix exprimées	386	-	
	Abstention	38	-	
	Absent	176	-	



CONTRE	Consorts JANSSENS, Emilie DE BRABANDERE, Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Judicaël ETIENNE, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER, Mr &/ou Mme Philippe - Josiane Alphonsine BENOIT-RUELEN, Mr &/ou Mme Steve & Maya ROSS-DONEVA, Orlandine DESOUSA
ABSTENTION	Francesca - Francesco CASCIOTTI - VALLESI, M. Michel PROVOST, MCARRE SPRL

c. Remplacement de la porte d'accès aux ascenseurs entrée 139 – budget 5.000,00 euros (majorité des 2/3)

Le conseil de copropriété explique à l'assemblée l'état d'usage de cette porte, le manque d'agrément et le manque de lumière sur le palier de l'ascenseur. Il est proposé d'approuver un budget de 5.000,00 euros pour ce point et de donner mandat au conseil de copropriété pour valider la meilleure proposition concernant le remplacement de la porte.

	Pour	1649	91,61%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	151	8,39%	
	Voix exprimées	1800	-	
	Abstention	76	-	
	Absent	1340	-	
CONTRE	Catella WILLI			
ABSTENTION	M. Amadeo FALCONE			

d. Remise en état de l'isolation des tuyaux desservant les panneaux solaires thermiques sur le toit du bâtiment avant – budget 1.500,00 euros (majorité des 2/3)

	Pour	6267	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6267	-	
	Abstention	100	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Michel PROVOST			



e. Installation de la fibre Proximus – mandat au conseil de copropriété et au syndic pour négocier et valider le projet gratuit de Proximus (majorité des 2/3)

Le syndic et le CC ont rencontré Proximus sur place afin de définir la meilleure façon de procéder pour l'installation. Le dossier est encore à l'étude, Proximus devant encore faire une visite sur place pour finaliser le projet d'installation. L'assemblée souhaite qu'une condition soit mise à l'installation de la fibre par Proximus, à savoir que les occupants ne soient pas dans l'obligation de contracter avec Proximus pour pouvoir utiliser la fibre et qu'ils puissent avoir le choix d'aller vers d'autres fournisseurs, en résumé que le matériel installé soit également utilisable par d'autres opérateurs. Il est aussi demandé en séance qu'une clause dans le projet commercial précise que Proximus s'engage à respecter les normes en vigueur au moment de l'installation et qu'un timing d'installation ferme soit inclus.

Il est demandé à l'assemblée de bien vouloir donner mandat au CC et au syndic pour continuer la négociation avec Proximus et valider la solution une fois que celle-ci sera satisfaisante.

	Pour	5336	83,81%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	1031	16,19%	
	Voix exprimées	6367	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Catella WILLI, Emilie DE BRABANDERE, Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC, M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Marc DUFOUR, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER			
ABSTENTION	-			

f. Remplacement des compteurs TECHEM (majorité des 2/3)

Les compteurs de passage ont généralement une durée de vie de 10ans.

Cette échéance arrivant à terme, il est suggéré de procéder au remplacement des compteurs pour garantir la fiabilité des relevés.



	Pour	6227	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6227	-	
	Abstention	140	-	
	Absent	2477	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Judicaël ETIENNE			

g. Installation d'un système de ventilation dans certains couloirs de caves (majorité des 2/3)

Cette offre a été demandée dans le cadre de la problématique des caves attenantes au local poubelle.

La société de maintenance a remis prix sur base de la situation de cette zone et en sachant qu'ils pouvaient se repiquer sur l'extraction du local poubelle pour extraire l'air vicié.

Le montant de l'offre pour ces travaux s'élèvent à 2.663,78 euros TTC

	Pour	5518	90,05%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	610	9,95%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	6128	-	
	Abstention	239	-	
	Absent	2477	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, Mme. Juliette DELACROIX			
ABSTENTION	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, M. Judicaël ETIENNE, MCARRE SPRL, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			

7) Changement de numérotation des boîtes aux lettres par la commune – information

La commune a contacté le syndic dans l'optique d'une réattribution des numéros de boîtes aux lettres. Pour cela, la commune demande l'ensemble des numéros de boîtes actuellement en place avec le lien physique de chaque appartement dans l'immeuble.

Le syndic possède une série de numéros pour les propriétaires occupants mais il manque la majorité de ceux qui concernent les propriétaires bailleurs.



Il est donc **demandé à chaque propriétaire de bien vouloir communiquer par mail son numéro de boîte aux lettres au syndic**. Plus précisément la commune demande pour pouvoir s'y retrouver que les propriétaires identifient leur lot de la manière suivante (identification du bâtiment, nature de l'unité, étage auquel il se situe, la référence du lot et le numéro de boîte utilisé. Exemple : *Chaussée d'Ixelles 127A, appartement 1<sup>er</sup> étage à droite – façade arrière (lot A41), boîte 3.*

Les numéros de boîtes pourront être maintenus mais avec quelques règles qui devront être respectées : pas de lettre (ex : boîte RDC), pas de boîte commençant par le chiffre 0 et pas de caractères spéciaux. Si des propriétaires ont des boîtes qui ne respectent pas ces critères, ils peuvent déjà réfléchir à un autre numéro qui n'est pas utilisé.

8) Rappel de certaines règles du ROI (Règlement d'Ordre Intérieur)

Monsieur Belboom rappelle des règles présentes dans le ROI, comme par exemple, la nécessité d'installer des voilages à ces fenêtres. Le conseil de copropriété rappelle donc que le respect de ces règles est indispensable.

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

- Remise en peinture et nettoyage des façades

10) Approbation du budget du 01-01-2026 au 31-12-2026 (majorité absolue)

Les charges de l'exercice 2025 se sont élevées à 241.456,37 euros.

Sur cette base, et en tenant compte des indexations des différents contrats, le syndic suggère l'approbation d'un budget de 250.000,00 euros pour l'exercice 2026.

	Pour	6367	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6367	-	
	Abstention	0	-	



**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

	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

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

Le montant du fonds de roulement au 31-12-2025 s'élevait à 60.000,66 euros

Le montant du fonds de réserve au 31-12-2025 s'élevait à 84.424,25 euros.

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

	Pour	6127	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6127	-	
	Abstention	240	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Filadelfio - Tomislav CELSA - TADIC, MCARRE SPRL, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			

12) Etat des procédures judiciaires en cours - information

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



13) Evaluation des contrats fournisseurs.

a. Listing des contrats

Chauffage	TML-Solutions
Ascenseurs	KONE
Contrôle périodique des ascenseurs	Konhef
Syndic	IGS
Assurance incendie	AXA 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

Le syndic informe également l'assemblée qu'il a pris l'initiative de négocier un nouveau contrat cadre en énergie et en a fixé les prix jusqu'en 2029 inclus dont voici le détail :



• **Contrat-cadre Total Energies :**

Année	Prix de marché (€/MWh) Prix shapping inclus	Marge fournisseur (€/MWh) fee click	Prix total énergie après click (€/MWh)
2026	31,995 [(35€ + 28,99) /2]	9,69	41,685

• **Contrat-cadre Luminus :**

Année	Prix de marché (€/MWh) Prix shapping inclus	Marge fournisseur (€/MWh) Transport inclus + fee click	Prix total énergie après click (€/MWh)
2027	26,128	6,234	32,362
2028	24,76	6,234	30,994
2029	23,562	6,234	29,796

- 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	6367	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6367	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

14) 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	6192	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6192	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	

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	6367	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6367	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

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

	Pour	6073	97,40%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	162	2,60%	
	Voix exprimées	6235	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Catella WILLI			
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.



**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

	Pour	5546	89,92%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	622	10,08%	
	Voix exprimées	6168	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, Leandro - Efrain BARROS FORNASARO - ARAUJO PERINI			
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	5947	96,09%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	242	3,91%	
	Voix exprimées	6189	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	Leandro - Efrain BARROS FORNASARO - ARAUJO PERINI, M. Amadeo FALCONE			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	M. Alain GERARD			

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

	Pour	6125	97,36%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	166	2,64%	
	Voix exprimées	6291	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
	La résolution est acceptée			
CONTRE	Leandro - Efrain BARROS FORNASARO - ARAUJO PERINI			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	M. Amadeo FALCONE			

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

	Pour	5801	97,22%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	166	2,78%	
	Voix exprimées	5967	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Leandro - Efrain BARROS FORNASARO - ARAUJO PERINI			
ABSTENTION	-			
EXCLUS DU VOTE	Mr &/ou Mme Cyril - Sara KRYKWINSKI-TIRONI			

Approbation de la candidature de Madame Casciotti comme membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5596	92,47%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	456	7,53%	
	Voix exprimées	6052	-	
	Abstention	139	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services			
ABSTENTION	M. Marc DUFOUR			
EXCLUS DU VOTE	Francesca - Francesco CASCIOTTI - VALLESI			

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	6189	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6189	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			



**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

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 510.804 – 519.182 - 502.087 jusqu'à la prochaine AGO.

	Pour	5911	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5911	-	
	Abstention	456	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER - OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services			

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

- a. Autorisation d'installation d'une palissade sur la terrasse de l'appartement A21, situé dans le bloc côté chaussée d'Ixelles (bâtiment avant) au 3<sup>ème</sup> étage – A la demande et aux frais de Mr et Mme Ross

	Pour	6227	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	6227	-	
	Abstention	140	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Judicaël ETIENNE			



b. Installation d'un système de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings – A la demande de Mr Perini

Le syndic informe l'assemblée de son expérience sur ce type de dossier.

Les nouvelles normes sur l'installation des bornes interdit dorénavant l'installation d'une borne branchée sur un compteur privatif.

L'installation doit se faire via un compteur commun intelligent (de Sibelga) dédié à l'installation de bornes.

Le coût de ce compteur avoisine les 10.000,00 euros.

En parallèle, une installation commune doit être prévue et consiste à l'installation des différents modules de distribution et de gestion du « load balancing ». Pour un parking de 50 places, il faut compter +/- 35.000,00 euros. (hors coût de la borne qui est de +/- 2.400,00 euros pièce).

A cela se rajoute la conformité incendie.

Ni les pompiers, ni Bruxelles environnement n'acceptent de se positionner fermement sur ce qu'il y a lieu de faire.

Le mieux est de faire un audit incendie (coût de +/- 1.500,00 euros) qui fournira des recommandations sur base des normes applicables.

Ce qui ressort majoritairement est en lien avec la ventilation minimum du parking, le réseau d'extincteur, le compartimentage au feu et les plans d'évacuation.

Le coût minimal pour ce type d'installation au niveau commune est donc de +/-50.000,00 euros.

Ce prix pourrait augmenter en fonction des impositions incendie éventuelles.

Approbation sur le principe d'avancer dans ce dossier afin de réaliser l'audit incendie et d'examiner le projet de manière plus approfondie.

	Pour	227	56,47%	Majorité des 2/3 (66.67%)  <b>La résolution est rejetée</b>
	Contre	175	43,53%	
	Voix exprimées	402	-	
	Abstention	22	-	
	Absent	176	-	



CONTRE	Anna Maria RYNKO, Catella WILLI, Didier COMPAGNION, Emilie DE BRABANDERE, Filadelfio – Tomislav CELSA – TADIC, M. Alain GERARD, M. Marc DUFOUR, M. Pierangelo DI LASCIO, Mme. Juliette DELACROIX, Mme. Michelle SCHONENBERGER, Mme. Pauline VASTENAEKELS, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme José ALVES PINTO, Mr &/ou Mme Martin CHATEL-HOHENBICHLER
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE

- c. Discussion concernant le traitement de l'eau dans l'immeuble, en particulier la performance et l'entretien de l'adoucisseur d'eau, ainsi que le nettoyage des réservoirs. Il conviendrait également de clarifier la fréquence des interventions, la mise à disposition de rapports d'entretien, et la répartition des responsabilités quant à la qualité de l'eau fournie aux appartements – A la demande de Mr Perini

L'adoucisseur est entretenu de manière complète une fois par an. Monsieur Perini explique que la dureté de l'eau est très élevée. La fréquence de la maintenance, un contrôle plus régulier du remplissage en sel et la qualité de l'entretien du contenant sont les points soulevés. Monsieur Perini demande que le rapport d'entretien soit envoyé à tous.

Approbation d'un entretien plus fréquent de l'adoucisseur à savoir deux fois par an (1x par semestre).

	Pour	4709	86,42%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	740	13,58%	
	Voix exprimées	5449	-	
	Abstention	918	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Consorts JANSSENS, Indivision CARLIER – OMORUYI, JANSSENS-BOURGEOIS c/o TREVI Services, M. Pierangelo DI LASCIO, Mme. Michelle SCHONENBERGER			
ABSTENTION	DOLATA-MARCELIS ET MCARRE SPRL, Emilie DE BRABANDERE, M. Alain GERARD, M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Michel PROVOST, MCARRE SPRL, Mr &/ou Mme Jacques REICHLING-GRAEVEN, Mr &/ou Mme VANDERNOOT-DE GROEF			

- d. Installation d'une pergola végétalisée sur la terrasse du D41 – A la demande de Mr et Mme Krykwinski-Tironi

Monsieur Krykwinski demande à reporter le point à une prochaine assemblée générale car le dossier qu'il souhaite présenter n'est pas encore finalisé.

e. Placement d'une minuterie pour le local électrique du 127C – A la demande de Mme Bourgeois

La lumière reste allumée sans raison.

	Pour	5732	95,61%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	263	4,39%	
	Voix exprimées	5995	-	
	Abstention	372	-	
	Absent	2477	-	
CONTRE	Alja SOTLAR, Jana VALANT			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Michel PROVOST			

Un interrupteur avec minuterie sera donc placé afin de s'assurer que la lumière ne reste plus allumée en permanence.

f. Percement intempestif entre le local électrique du 127C et la cave de Mme Bourgeois – A la demande de Mme Bourgeois

Ce point est lié à une intervention de SIBELGA demandée par un autre propriétaire et est en cours de résolution.

g. Installation d'une climatisation sans unité extérieure chez Mme Sotlar à ses frais – A la demande de Mme Sotlar

	Pour	5995	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	0	0,00%	
	Voix exprimées	5995	-	
	Abstention	372	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	-			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE, M. Michel PROVOST			

L'autorisation est conditionnée à ce que les trous nécessaires ne soient pas visibles de la rue.

16) 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	5929	97,28%	Majorité des 2/3 (66.67%)  La résolution est acceptée
	Contre	166	2,72%	
	Voix exprimées	6095	-	
	Abstention	272	-	
	Absent	3633	-	
CONTRE	Leandro – Efrain BARROS FORNASARO – ARAUJO PERINI			
ABSTENTION	M. Geoffrey BELBOOM, M. Judicaël ETIENNE			

17) Date de l'AG 2027 – Information

L'assemblée générale 2027 se déroulera le mardi 18 mai 2027 à 18h.

*Sondage informatif sur le mode de tenue de l'AG*

<b>Tenue des AG en hybride et en journée</b>	Pour	3068	65,36%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	1626	34,64%	
	Voix exprimées	4694	-	
	Abstention	1673	-	
	Absent	3633	-	
<b>Tenue des AG en visio en soirée</b>	Pour	3767	70,37%	Majorité absolue (50% + 1)  La résolution est acceptée
	Contre	1586	29,63%	
	Voix exprimées	5353	-	
	Abstention	1014	-	
	Absent	3633	-	



**IGS**  
**Immo Gestion Syndic**

Avenue de Fré 229 - 1180 Uccle  
Tél : +32 2 385 42 46 mail : [info@igsyndic.be](mailto:info@igsyndic.be)  
IPI : 502.087 web : [www.igsyndic.be](http://www.igsyndic.be)

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

<b>Tenue des AG en soirée et en hybride avec le syndic en visio</b>	Pour	2689	57,32%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2002	42,68%	
	Voix exprimées	4691	-	La résolution est acceptée
	Abstention	1676	-	
	Absent	3633	-	

18) 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 21h13.

En vous remerciant pour votre confiance, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos sentiments dévoués.

Le Président (Benoît PAVOT)

Le Secrétaire (Kevin DUWYN – IGS)