

Association des Copropriétaires

Résidence « BEARN »
Sise Avenue Château Walzin 10/10A
A 1180 Uccle
N° d'enregistrement : BCE 0850.263.002.



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26 MARS 2026

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

Le 26/03/2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « BEARN » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Complexe Brugmann Gardens sise 14 Av. Bourgmestre Jean Herinckx à 1180 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 11/03/2026.

La séance est ouverte à 18H19. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A. qui en assure le secrétariat.

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

Les 29 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 45 forment 6.700/10.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

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

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

1. Constitution du bureau de séance ;

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

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

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

2. Rapport du Conseil de Copropriété (reçu au début de l'année par Mr Oudaert)

18H21 Arrivée de COHEN – SOLAL et JACOVY représenté par COHEN - SOLAL portant le double quorum à 31 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 45 forment 7.270/10.000èmes.

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée du rapport établi par les membres du Conseil de Copropriété.

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

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide, de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic TRIOCO SRL avec une prise d'effet au 1^{er} avril 2026.

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2025.

5. Décharges à donner

- 5.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 5.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic LGI pour sa gestion arrêtée au 26/03/2026.

6. Nominations statutaires et mandats

6.1. Conseil de Copropriété

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

- Assesseur 1 : Mr OUDAERT.
- Assesseur 2 : Mr THEBAULT.
- Assesseur 3 : Mme ISBENDJIAN.
- Assesseur 4 : M CARRE-LOMBRAIL.

6.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

Messieurs KATZ et MUNSTER.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

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

- 7.1.** L'introduction de la demande de prime relative à la rénovation et à l'isolation de la toiture a été effectuée auprès de l'organisme Renolution à la fin de l'année 2024 et nous sommes en attente d'un versement de leur part pour un montant estimatif de 129.926,16€. Il en est de même pour la mise en conformité électrique des parties communes pour un montant estimatif de 2.623,50€.

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

- 7.2.** Informations à donner concernant l'acceptation de prolongation du permis d'environnement introduite auprès de Bruxelles Environnement à dater du 04/02/2026 et ce pour une durée de validité de 15ans. Le renouvellement du permis devra être introduit 1an avant la date d'expiration. Les travaux imposés par l'administration et notamment au sujet du rapport établi par les pompiers (SIAMU) seront entrepris par la firme Ceppi pour un montant approximatif de +/- 23.430,24€, ceux-ci devront être finalisés avant le 1^{er} août 2026. La quote-part du Bearn dans ces travaux est de +/- 15.182,38€ et celle du Charente est de +/- 8.247,86€. A ces travaux, il faut également ajouter les frais relatifs au remplacement de la porte de garage pour un montant approximatif de 12.523,90€. La quote-part du Bearn et du Charente dans ces travaux est de +/- 6.261,95€. Le montant total pour le Bearn est de +/- 21.444,33€. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat au Conseil de Copropriété pour choisir la firme qui exécutera les travaux.

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

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

1. Contexte technique

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

2. Travaux prévus par Sibelga

Les 13 et 14 avril, les anciens compteurs standards seront remplacés par des compteurs communicants (« Smart »).

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

Sur votre palier, un nouveau coffret de dérivation avec disjoncteur/différentiel sera immédiatement installé par l'électricien du bâtiment pour centraliser les raccordements. On évitera ainsi d'entrer dans les appartements.

Une réunion de chantier aura lieu le 19 mars et une note explicative des travaux vous sera envoyée avant notre AG.

Les frais de ces travaux sont pris en charge par Sibelga

Décision à prendre quant à confier ces travaux à l'électricien du bâtiment.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et décide de confier ces travaux à l'électricien du bâtiment Easyconnect.

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

- 7.4.** Rappel quant à la mise en place du partage d'énergie avec définition du prix entre le tarif social et le prix du marché. La conciergerie sera également intégrée dans le partage d'énergie au sein du bâtiment. Les propriétaires qui sont intéressés d'adhérer au partage sont priés de se signaler auprès du syndic.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la mise en place du partage avec définition des modalités contractuelles par le Conseil de Copropriété. Dans le cadre de la répartition de l'électricité issue du partage, l'ACP privilégie une répartition équivalente aux quotes-parts possédées par les différents copropriétaires dans les parties communes. Les copropriétaires, souhaitant adhérer à ce partage d'énergie, sont priés de se signaler auprès du syndic afin qu'une convention de partage puissent être signée entre parties.

- 7.5.** Informations à donner au sujet de l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques au niveau du parking extérieur suite aux continues évolutions pratiques dans ce domaine. Décision à prendre quant à continuer/arrêter le projet en fonction des coûts et restrictions quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu en juin 2026.

- 7.6.** Décision à prendre quant à revoir l'implantation du parking extérieur en y ajoutant des emplacements de parking traditionnels supplémentaires (3 voitures et 2 motos). Décision à prendre quant à mandater l'expert, Mr Aerts, pour dessiner les nouveaux plans et soumettre cette modification à Bruxelles Environnement dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à une prochaine Assemblée Générale Extraordinaire qui aura lieu en juin 2026.

- 7.7.** Décision à prendre quant à procéder à la rénovation des parkings en Asphalte. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas réaliser les travaux.

- 8. A la demande de Mme BODART :** *« Nous demandons l'inscription à l'ordre du jour de la prochaine AG du Bearn la régularisation urbanistique de l'ensemble de l'immeuble. En effet, l'appartement R3 n'est pas le seul impacté par les modifications par rapport aux plans cachetés. Tous les étages supérieurs ont la même configuration. Et il existe peut-être d'autres différences. Une régularisation globale évitera à tous les copropriétaires d'avoir de mauvaises surprises lors de la vente de leur bien ... D'autant que l'urbanisme est à présent au courant que les plans ne sont pas conformes. Notons par ailleurs que l'irrégularité au niveau de la façade latérale portant sur la structure de l'immeuble, elle est du ressort de la copropriété et non des copropriétaires directement concernés. »*

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la régularisation urbanistique ainsi que la production du document PEB par l'entreprise Medori conformément à son devis 3426 du 10/02/2026 pour un montant total ne devant pas excéder 2.420,00€ TVA comprise.

- 9. Rappel sur l'ossature juridique des Statuts. L'analyse juridique des statuts de 1973 révèle une non-conformité avec les dispositions impératives de la loi du 1er septembre 2010. Actuellement, le Complexe manque d'une entité juridique globale pour administrer légalement les parties communes générales. Pour sécuriser les décisions et éviter tout risque d'annulation judiciaire, il est impératif de créer une Association Principale (entité plénière). Cette structure chapeautera les trois résidences (Aquitaine, Béarn, Charente), lesquelles conserveront leur autonomie en tant qu'Associations Partielles pour la gestion de leurs propres bâtiments.**

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

10. Information à donner au sujet de l'acte établi par le notaire Marcelis pour l'Association particulière Bearn tout en tenant compte des nouvelles lois en vigueur pour la copropriété forcée d'immeubles ou groupes d'immeubles bâtis. Les copropriétaires sont priés de faire part de leurs remarques éventuelles d'ici la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée. Les copropriétaires sont priés de faire part de leurs remarques éventuelles au syndic en vue d'envisager une approbation de l'acte lors d'une prochaine Assemblée Générale.

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

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

12. Présentation du budget de l'exercice 2026 ;

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 136.500,00€.

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

13.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 55.000,00€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 55.000,00€.

13.2. Informations à donner quant à l'alimentation du fonds de réserve par le revenu des certificats verts issu de la production des panneaux photovoltaïques. Une vente de 62,20 certificats verts a été opérée auprès de Luminus à un prix unitaire de 79€/CV, soit un revenu total de 4.913,80€.

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

13.3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 104.186,60€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 45.000,00€ à financer par 4 appels trimestriels de 11.250,00€ à lancer au 1T2026.

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

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

14. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

AXA – Assurance accident du travail
Willink - Courtier
ELITIS - Assurance incendie
ARAG – Protection juridique
AIB VINCOTTE – Contrôle ascenseur
KANALIS – Entretien égouts
LA GESTION D'IMMEUBLES - Syndic
VIVAQUA - Eau
ENGIE - électricité.
BXL PROPLETE – Location conteneurs
L'ARBRE ENCHANTEUR - Jardin
CEPPI – Entretien extincteurs
ACERTA – Secrétariat social
BR ELECTRIMEK - Ascenseurs
WILO – Hydraulique
VIPER – Porte garage
Mme CALCACHAO – Concierge

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présentes et valablement représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

15. Informations à donner au sujet du service de conciergerie suite aux problèmes réguliers de santé que Mme Calcachao doit malheureusement subir ces derniers temps. Consultation et avis de l'Assemblée Générale à ce sujet.

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

16. Décision à prendre quant à approuver le montant de 5.000,00€ pour permettre au Conseil de Copropriété et au syndic de faire réaliser des travaux utiles pour la copropriété sans passer par une décision d'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et approuve le budget de 5.000,00€.

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

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

La séance est levée à 21H01.

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

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

Bruxelles, le 26/03/2026.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur