



Gestion Com-For s.r.l
Av. des Mimosas, 42
Boîte 22
B-1150 BRUXELLES
T. 02/633 36 66

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
VERENIGING VAN DE MEDE-EIGENAARS

Résidence « COLOMBUS » BCE 0822. 764. 886
Residentie « COLOMBUS » KBO 0822. 764. 886

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05 novembre 2025.
Verslag van de Gewone Algemene Vergadering van 05 november 2025.**

1. Accueil et signature du registre des présences, remise des procurations / Onthaal en handtekening van de aanwezigen in het register en afgifte van de volmachten.

Présents/Aanwezigen: Tutunaru – Florescu, Haegeman, Ferrarro, Martino, Van Doren, Hautecourt, Ly – Sunnaram, Laiu, Dancu, Di Gesu – Leveque.

Procuration/Volmacht: Mittal Luv.

**Validité de l'Assemblée Générale : quorum des propriétaires présents et représentés.
Geldigheid van de Algemene Vergadering : quorum van de aanwezige eigenaars en volmachthouders.**

Quotités/ Quotiteiten : **7.260 / 10.000**

Propriétaires/ Eigenaars : **11 / 18**

L'Assemblée Générale est dès lors valablement *constituée*

De Algemene Vergadering is dus *geldig samengesteld*

Président de l'assemblée / Voorzitter van de vergadering : Mme Hautecourt

Secrétaire de l'assemblée/Secretaris van de vergadering : Le syndic, N. Vanhoye

2. Comptes 2024-2025 / Rekeningen 2024-2025.

Présentation des comptes de l'exercice 2024-2025 et du rapport du Commissaire aux Comptes.
Approbation des comptes et décharge au syndic et au Commissaire.

Voorstellen van de rekeningen van het jaar 2024-2025 en van het verslag van de accountant. Goedkeuring en kwijting verleend aan de syndicus en de Commissaris.

Vote sur l'approbation des comptes (Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

Vote sur la décharge au Commissaire aux comptes (Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

Vote sur la décharge au Conseil de copropriété (Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

Vote sur la décharge au Syndic (Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

3. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un commissaire aux comptes.
Benoeming van de raad van mede-eigendom en een commissaris van de rekeningen.

(vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

Votes pour les membres du Conseil de copropriété :

Mme Hautecourt

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

M. Di Gesu

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

Vote pour le/la Commissaire aux comptes:

M. Ly

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

4. Point sur la situation des travaux réalisés et dossiers en cours / Situatie van de werken die werden gedaan en huidige bestanden.

4.1. Entretien des joints effectués en été / Gezamenlijk onderhoud uitgevoerd in de zomer.

4.2. Mises en conformité imposées suite au renouvellement du permis d'environnement / Update over de situatie van de milieuvergunning.

Appel aux nouveaux résidents pour accompagner le nouveau système d'alarme / Oproep aan de nieuwe bewoners om het nieuwe alarmsysteem te begeleiden.

4.3. Audit du parking (P.Cochet) : resserrage des gaines techniques / EFC / pare-flamme pour conduites de gaz / plans.

Audit parking (P.Cochet) : afdichting van technische schachten / RWA / vlamdover voor de gaz pijpen.

Cet audit a remis en évidence divers manquements quant à la sécurité incendie du parking :

- Resserrage des gaines techniques au plafond du garage
- Placement de pare-flamme sous les conduites de gaz (jaunes) au plafond des places de parking.
- Pose de plans d'évacuation, d'intervention et d'implantation des bornes de recharge

Deze audit bracht tekortkomingen aan het licht m.b.t. de brandveiligheid in de parkeergarage :

- *Afdichting van de technische schachten*
- *Plaatsing van vlamdovers onder gasleidingen (geel) aan het plafond van de parkeerplaatsen.*
- *Opstellen van evacuatie-, interventie- en laadstationlocatieplannen*

4.4. Sécurité par rapport aux cambriolages aux rez-de-chaussée : mesures de prévention

potentielles. Risque que l'assurance considère un défaut de prévoyance et ne couvre plus ce risque. Responsabilisation des copropriétaires des rez-de-chaussée par rapport aux sinistres ; des mesures de sécurité privatives peuvent et doivent être prises : systèmes d'alarme, vitrages feuilletés, volets, poignées à clefs.

Inbraakbeveiliging op de begane grond : mogelijke preventieve maatregelen. Risico dat de verzekering een gebrek aan vooruitziendheid beschouwt en dit risico niet langer dekt. Verantwoordelijkheid van mede-eigenaren op de begane grond bij schade; particuliere beveiligingsmaatregelen kunnen en moeten worden genomen: alarmsystemen, gelaagd glas, rolluiken, sleutelklinken.

Cinq cambriolages (Cortes : 1, Valdez : 2, Da Gama : 2) ont été à déplorer dans ces appartements de rez-de-chaussée depuis novembre 2024, entraînant désagréments et indemnités de l'assurance

Vu l'exposition accrue au cambriolage des appartements au rez-de-chaussée, l'assemblée invite ces copropriétaires à prendre un maximum de précautions pour décourager les effractions : systèmes d'alarme, vitrages feuilletés, volets, poignées à clefs.

Une répétition de tels sinistres pourrait être considéré par notre assureur comme un défaut de prévoyance et entraîner l'exclusion du risque de cambriolage ou un accroissement de notre franchise.

Sinds november 2024 hebben er vijf inbraken plaatsgevonden (Cortes : 1, Valdez : 2, Da Gama : 2) in appartementen op de begane grond, met overlast en een verzekeringsvergoeding tot gevolg. Gezien de toegenomen kans op inbraak in appartementen op de begane grond, dringt de vergadering er bij deze mede-eigenaren op aan voorzorgsmaatregelen te nemen : alarmsystemen, gelaagd glas, rolluiken en sleutelbediende deurgrepen. Een herhaling van dergelijke schadegevallen zou door onze verzekeraar kunnen worden beschouwd als een gebrek aan vooruitziendheid en kan leiden tot uitsluiting van het inbraakrisico of een verhoging van onze franchise.

Pour information / Voor informatie

Le Service Prévention (02 788 95 35) de notre zone de police (Montgomery) dispose de conseillers se rendant à votre domicile pour vous donner un avis professionnel gratuit pour protéger votre appartement.

Le Service Prévention (02 761 28 83) de notre commune de Woluwe-Saint-Lambert accorde des primes (25%, max : 200€, 1x/an) pour les équipements mécaniques de prévention de l'effraction.

De Preventiedienst (02 788 95 35) van onze politiezone (Montgomery) beschikt over adviseurs die bij u thuis langs kunnen komen om gratis professioneel advies te geven over de beveiliging van uw woning.

De Preventiedienst (02 761 28 83) van onze gemeente Sint-Lambrechts-Woluwe biedt premies (25%, max : € 200, eenmaal per jaar) voor mechanische inbraakpreventie.

5. Travaux à prévoir: Werken te voorzien :

5.1. Modernisation des ascenseurs / Modernisering van liften.

**Offre de la société KONE : 31.742.46 € TTC / Aanbod van de firma KONE : 31.742.46 € TTC € BTWin.
Vote à la majorité qualifiée 2/3 (66%) / 66% van stemmen**

Un courrier de KONE attire notre attention sur le fait que nos ascenseurs nécessiteront un programme de modernisation à **moyen court** terme.

KONE justifie cette rénovation par le vieillissement naturel des composants électroniques, le risque croissant de panne et la disponibilité réduite de pièces détachées coûteuses.

La rénovation de chaque ascenseur est proposée à **14.973,00 € HTVA** mais entraîne une réduction de **891,00 €/an HTVA** du contrat de maintenance et une autre réduction d'environ **100 €/an HTVA** de la consommation électrique, soit une réduction récurrente de coût d'environ **1.000 €/an HTVA**.

KONE conseille de remplacer également les portes coulissantes au prix unitaire de **8.500,00 € HTVA**, les travaux pouvant être étalés, les pièces du premier ascenseur modernisé pouvant servir de pièces détachées pour le second.

We ontvingen een brief van KONE waarin we werden gewezen op het feit dat onze liften op middellange korte termijn een moderniseringsprogramma nodig hebben.

KONE rechtvaardigt deze renovatie door de natuurlijke veroudering van elektronische componenten, het toenemende risico op storingen en de verminderde beschikbaarheid van dure reserveonderdelen.

De renovatie van elke lift wordt voorgesteld voor € 14.973,00 € exclBTW, maar met een verlaging van 891,00 €/jaar op het onderhoudscontract en een verdere verlaging van ±100 €/jaar op het elektriciteits-verbruik, wat neerkomt op een terugkerende kostenbesparing van ±1.000 €/jaar exclBTW.

KONE adviseert tevens om de schuifdeuren voor een eenheidsprijs van € 8.500,00 € exclBTW te vervangen.

De werkzaamheden kunnen worden gespreid, aangezien de onderdelen van de eerste gemoderniseerde lift kunnen worden gebruikt als reserveonderdelen voor de tweede.

Deze voorstellen van KONE zullen opnieuw worden besproken tijdens een volgende GAV.

POUR: 0 / 7.260 quotités	CONTRE: 7.260 quotités (100 %)	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté POUR / Eigenaar die NEE heeft gestemd:nihil		
Propriétaire ayant voté ABST / Eigenaar die ONT heeft gestemd:nihil		

Ce dossier sera re-présenté ultérieurement - This case will be resubmitted at a later date.

5.2. Entretien des toitures / Onderhoud van de daken.

Devis de Atou'Cordes de 3.858 euros par an pour les toitures en ardoises, et de 1.423 euros par an pour les toitures plates et les corniches / Atou'Cordes hanteert een offerte van 3.858 euro per jaar voor leien daken en 1.423 euro per jaar voor platte daken en kroonlijsten.

Vote à la majorité qualifiée 2/3 (66%) / 66% van stemmen

Le principe de l'entretien des toitures est voté, mais d'autres devis seront demandés, et le Conseil de copropriété est mandaté pour le choix du prestataire - Het principe voor dakonderhoud werd goedgekeurd, maar er worden nog meer offertes aangevraagd en de Raad van de mede-Eigendom kreeg de opdracht om de dienstverlener te selecteren.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

5.3. Remplacement de l'adoucisseur / Vervanging van de waterverzachter.

L'offre de BWARM est retenue (4.500 eur), et un contrat de maintenance sera attribué à Eurodynamics. - Het bod van BWARM werd geaccepteerd (€ 4.500) en er wordt een onderhoudscontract gegund aan Eurodynamics.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

5.4. Remplacement des paillassons des halls / Vervanging van deurmatten in de lobby.

Les paillassons, qui ont 20 ans, s'abiment fortement. Il est proposé l'achat groupé de nouveaux paillassons pour les 4 immeubles afin d'obtenir un meilleur prix.

De deurmatten, die 20 jaar oud zijn, zijn ernstig beschadigd. Er wordt voorgesteld om voor de 4 gebouwen gezamenlijk nieuwe deurmatten aan te schaffen om zo een betere prijs te verkrijgen.

Devis à obtenir / Offerte te verkrijgen
Vote à la majorité qualifiée 2/3 (66%) / 66% van stemmen

POUR: 0 / 7.260 quotités

CONTRE: 7.260 quotités (100 %)

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté POUR / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABST / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

6. Conformité des équipements de sécurité / Naleving van de veiligheidsuitrusting.

6.1. Extension des sirènes dans les cages d'escalier / Uitbreiding van sirenes in trappenhuisen.

Offre de la société CEPPI 3.808,37 € TTC / aanbod van CEPPI : 3.808,37 € BTWi.

Offre de la société SAFE & SOUND 5.569,26 € TTC/ aanbod SAFE & SOUND : 5.569,26 € inc. BTW.

Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen

Le principe des travaux est voté. Le budget maximal correspond à l'offre de CEPPI. Le choix final reviendra au Conseil de copropriété. - Het principe van de werkzaamheden is goedgekeurd. Het maximale budget komt overeen met het bod van CEPPI. De uiteindelijke beslissing ligt bij de Raad van de mede-Eigendom.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

Il sera vérifié l'obligation d'installer autant de sirènes. Un récapitulatif des obligations restantes par rapport au Permis d'environnement sera communiqué. - Er wordt gecontroleerd of het vereiste aantal sirenes moet worden geïnstalleerd. Er wordt een overzicht verstrekt van de resterende verplichtingen onder de milieuvergunning.

7. Point sur la situation de l'évolution de la législation relative aux véhicules électriques / Update over de situatie van de wetgeving met betrekking tot elektrische voertuigen.

**7.1. Installation de bornes de recharge pour voitures électriques.
Installatie van laadstations voor elektrische auto's .**

La directive SIBELGA et le code civil (art 3.82) tracent la voie « obligatoire » à suivre pour permettre et ainsi faciliter le déploiement futur de bornes privatives de recharge dans notre parking.
Cette voie passe par un investissement collectif préliminaire (compteur électrique commun dédié, dispositif d'équilibrage des charges, désactivation en cas d'alarme incendie, bornier) et une décision quant au mode de financement et de gestion).

De SIBELGA-richtlijn en het Burgerlijk Wetboek (artikel 3.82) schetsen het "verplichte" pad dat moet worden gevolgd om de toekomstige plaatsing van privélaadstations op onze parkeerplaats mogelijk te maken en te vergemakkelijken.

Dit pad vereist een voorafgaande collectieve investering (eigen gedeelde elektriciteitsmeter, load balancing-apparaat, deactivering bij brandalarm, klemmenstrook) en een besluit over de financierings- en beheersmethode (CPO: charge point operator).

Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour guider ce déploiement - Mandaat te geven aan de Raad van de Mede-eigendom om deze inzet te begeleiden.

Vote à la majorité qualifiée 2/3 (66%) / 66% van stemmen

POUR: 0 / 7.260 quotités	CONTRE: 7.260 quotités (100 %)	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté POUR / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABST / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

8. Points communs aux 4 immeubles - Gemeenschappelijk voor alle vier gebouwen:

8.1. Plan d'évacuation / Evacuatieplan.

Réalisation des plans d'évacuation obligatoires dans le parking.
Implementatie van verplichte evacuatieplannen op de parking.

**Offre de la société EFSAFETY: 1.996,50 € HTVA / 4 = 499,13 € HTVA
Aanbod van EFSAFETY: 1.996,50 € excl.BTW / 4 = 499,13 € excl. BTW**

Vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

8.2. Resserrage des gaines technique / Aanscherping van technische omhulsels

L'audit du parking par M.Cochet (juin 2025) rappelle l'obligation de resserrer les gaines techniques (niveau parking) pour assurer la sécurité incendie de notre copropriété.
De parkeeraudit van M. Cochet (juni 2025) herinnert ons aan de verplichting om de technische leidingen (parkeerniveau) te verstevigen om de brandveiligheid van onze mede-eigendom te garanderen.

Offre de la société PROSECO : en cours / Aanbod van PROSECO : lopende

Mandat à donner au Conseil de Copropriété pour guider ce déploiement - Mandaat te geven aan de Raad van de Mede-eigendom om deze inzet te begeleiden.

Le principe des travaux est voté. Le choix final reviendra au Conseil de copropriété. - Het principe van de werkzaamheden is goedgekeurd. De uiteindelijke beslissing ligt bij de Raad van de Mede-eigendom.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

8.3. Proposition d'installation d'une seconde caméra pour compléter la vidéosurveillance de la porte de garage afin de disposer d'une vue extérieure.

Voorstel om een tweede camera te installeren als aanvulling op de videobewaking van de garagedeur om een buitenaanzicht te hebben.

Proposition refusée par Cortes, Valdez et Da Gama – Vote non nécessaire

9. Divers points soulevés par les participants :

Verschillende punten voorgelegd door de deelnemers :

9.1. Amélioration des performances énergétiques : isolation du plafond du parking / Verbetering van de energieprestatie: isolatie van het parkeerplafond.

Devis à obtenir / Offerte te verkrijgen

Vote à la majorité qualifiée 2/3 (66%) / 66% van stemmen

Des contacts seront pris afin d'obtenir une offre destinée à rédiger une feuille de route - Er worden contacten gelegd om een voorstel te verkrijgen voor het opstellen van een routekaart.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

9.2. Remise en état du sas d'entrée (ou est l'ascenseur) du 64 / Renovatie van de entreehal (waar de lift is) van 64

Les murs tombent en morceaux à plusieurs endroits suite aux fuites du passé et la couleur est endommagée à divers endroits.

De muren zijn op meerdere plaatsen aan het instorten vanwege eerdere lekkages en op meerdere plaatsen is de kleur beschadigd.

Le principe des travaux a été approuvé. Le choix du prestataire de services revient au conseil de copropriété. - Het principe van de werkzaamheden is goedgekeurd. De keuze van de dienstverlener ligt bij de Raad van de Mede-eigendom.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)

CONTRE: 0 quotités

ABS: 0 quotités

Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil

Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil

9.3. Encombrants que les personnes laissent dans les couloirs des caves (celles du 64 à côté de l'entrée) Grote spullen die mensen achterlaten in de keldergangen (die op nummer 64 naast de ingang)

Ils s'entassent de plus en plus et personne ne les nettoient. Je pense qu'ils appartiennent à des

personnes qui ont quitté l'immeuble.

Ze stapelen zich steeds meer op en niemand ruimt ze op. Ik denk dat ze van mensen zijn die het gebouw hebben verlaten.

Le syndic fera évacuer les encombrants aux frais de la copropriété. De beheerder van het gebouw zorgt ervoor dat grote voorwerpen worden afgevoerd, op kosten van de Vereniging van Eigenaren.

**10. Proposition du budget pour l'exercice 2025-2026 et alimentation du fonds de réserve /
Voorstellen van een budget voor het jaar 2025-2026 en voor het reservefonds.**

- a. Budget prévisionnel 2025-2026 / Budget voor het jaar 2025-2026 : **52.202,20 €**
 - b. Alimentation du fonds de réserve / Oproep voor het reservefonds : **20.000,00 €**
-

**11. Approbation du budget 2025-2026 et des provisions trimestrielles qui en découlent /
Goedkeuring van het budget 2025-2026 en van de driemaandelijks provisies die er uit voortvloeien.**

(vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

Il est voté un budget de 52.202,20 euros pour les charges courantes, et il sera appelé 15.000 euros au Fonds de Réserve. - Voor de lopende uitgaven werd een budget van 52.202,20 euro goedgekeurd, waarvan 15.000 euro uit het Reservefonds zal worden gehaald.

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

**12. Renouvellement du mandat du Syndic « Gestion Com-For » pour une nouvelle année.
Hernieuwing van het mandaat van de syndicus « Gestion Com-For » voor een nieuw jaar.**

(vote à la majorité absolue / 50% + 1 van stemmen)

POUR: 7.260 / 7.260 quotités (100 %)	CONTRE: 0 quotités	ABS: 0 quotités
Propriétaire ayant voté NON / Eigenaar die NEE heeft gestemd: nihil		
Propriétaire ayant voté ABS / Eigenaar die ONT heeft gestemd: nihil		

Le Conseil de copropriété demande à être associé de façon plus régulière à la gestion quotidienne - De Raad van de Mede-eigendom verzoekt om vaker betrokken te worden bij het dagelijks beheer.

La séance est levée vers 19h40.

De vergadering eindigde rond 7u40.

Signatures : Voir PV de séance original.