

## Association des Copropriétaires

Résidence « Mithra »  
Sise Avenue Louis Pierard 36  
1140 Evere  
N° d'enregistrement : BCE 844.234.352



### RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 19 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 19 mars 2026, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Mithra » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans votre immeuble.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 2 mars 2026

La séance est ouverte à 18h. Monsieur VAN HOVE Bruno représente Axeco srl

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

Les 11 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 20 forment 674/990 ièmes 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 M Fernandez.

#### 2. Information à donner sur l'état du ou des contentieux en cours.

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

Le syndic informe qu'au jour de l'AG, il y a 3 copropriétaires qui n'ont pas payé leurs charges pour un montant cumulé de 7.252,33 euros. Le syndic informe qu'il va lancer les procédures de rappel à l'échéance du décompte du premier trimestre de 2026 envoyé.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions pour mener à bien la(es) procédure(s).

### 3. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31 décembre 2025 ;

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

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 arrêté à la date du 31 décembre 2025. Le syndic doit néanmoins répondre aux 4 questions fournies par la commissaire aux comptes. Les réponses ont été données à la commissaire aux comptes le 20 mars 2026.

---

### 4. Présentation du budget de l'exercice 2026 ;

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

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 41.350 euros.

---

### 5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

#### 5.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 18 000,06 euros.

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

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 18 000,06 euros.

---

#### 5.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 57 774,65 euros.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 15.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 3.750€ à lancer à partir du 1<sup>er</sup> trimestre de 2026.

*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.*

---

### 6. Décharges à donner

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

6.1. 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.



---

**6.2.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

---

**6.3.** L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

---

## **7. Nominations statutaires et mandats**

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

### **7.1. 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 : madame DEPOURQUE ;
  - Assesseur 2 : monsieur FERNANDEZ.
- 

### **7.2. 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 la Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

- Madame DEPOURQUE.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

---

### **7.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.**

Voir décision prise au point 9.1.3 du présent Procès-Verbal

---

## **8. Informations à donner sur les travaux réalisés et points administratifs traités dans la résidence ces dernières années ;**

- 8.1. 2018** – obtention du permis d'abattage de deux arbres (service urbanisme)
- 8.2. 2019** – remplacement des chaudières individuelles et tubage des conduits d'évacuation des fumées (entreprise POWERSKY – budget : 50.069,8 euros HTVA soit 53.073,99 euros TVAC) ;
- 8.3. 2020** – remplacement des compteurs gaz dans l'espace technique pour tous les appartements (entreprise SIBELGA – budget : 00,00 euros) ;
- 8.4. 2023** – Placement d'une pompe de relevage avec flotteur situé au -1 (entreprise : ECO SOLUTIONS – budget : 1.337,88 euros TVAC) ;
- 8.5. 2023** – Placement d'une alarme sonore au -1 pour les pompes de relevage (entreprise ECOSOLUTIONS – budget : 614,54 euros TVAC) ;
- 8.6. 2023** – Remplacement de l'extracteur en toiture (entreprise : FILTER & CO – Budget : 1.206,28 euros TVAC) ;
- 8.7. 2023** – Placement d'une pompe de relevage avec sonde situé au -1 (entreprise : PUMP TECH – Budget : 2.568,91 euros TVAC).
- 8.8. 2022** – Installation d'un adoucisseur EcoBlue100PS (entreprise MCB Water – budget 3.270,78 euros) ;
- 8.9. 2022** – vérification étanchéité citerne (entreprise Certitank – résultat : étanche – contenance 5.000 litres) ;
- 8.10. 2023** – Attestation déchets citerne à mazout (entreprise Certitank – validité jusqu'au 5 juin 2024).
- 8.11. 2023** – Remplacement et isolation des tuyaux d'eau chaude sanitaire et boucle d'eau chaude (entreprise : MULLER – Budget : 6.892,12 euros) ;

**8.12. 2023** – Mandat à HOSMOSE pour accomplir une expertise des ouvrages, une étude des pathologies et pour qu'il procède à la budgétisation des fonds nécessaires pour l'accomplissement des solutions architecturales, durables & pertinentes, qui permettront de remettre en état les désordres constatés (entreprise : HOSMOSE – Budget : 2.827,27 euros).

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou valablement représentés, valablement informée quant aux travaux qui ont été réalisées et sur les points administratifs traités ces dernières années.

---

## 9. 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 ».

### 9.1. Rénovation de l'enveloppe du bâtiment et isolation ;

**9.1.1. Consécutivement à la demande adressée, par les copropriétaires, en date du 26 janvier 2026 ; décision à prendre quant à ratifier la résolution adoptée par les copropriétaires présents lors de la réunion du 25 janvier 2026, sans la présence du syndic, qui consiste à mandater la société BATIBELGIUM GROUP pour effectuer la rénovation et l'isolation des façades, des pignons et de la toiture de l'immeuble, conformément à son offre, sous la référence N° DE202500173, pour un montant de 176.543,00 euros TVAC, laquelle a été établie estimativement avec pour conséquence que certains postes puissent donner lieu des révisions, en cours de chantier, de certains montant selon les quantités qui seront effectivement consommées et/ou à engager; (Liste des présences et offre en annexe)**

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou valablement représentés, de ratifier l'accord passé lors de la réunion des copropriétaires sans la présence du syndic du 25 janvier 2026 pour marquer son accord de principe sur l'offre transmise par BATIBELGIUM GROUP sous la référence N° DE202500173, pour un montant de 176.543,00 euros TVAC (6%), laquelle a été établie estimativement avec pour conséquence que certains postes puissent donner lieu des révisions, en cours de chantier, de certains montant selon les quantités qui seront effectivement consommées et/ou à engager.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou valablement représentés, de marquer son accord de principe sur l'offre complémentaire de BATIBELGIUM GROUP, présentée lors de l'Assemblée Générale, pour isoler les bâtés des fenêtres et ce pour un montant de 20.000€ TVAC (6%).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété pour valider le devis final qui sera présenté par la société BATIBELGIUM GROUP après l'ultime visite de l'immeuble pour permettre de prendre les dernières mesures.

---

**9.1.2. Compte tenu des informations communiquées par le syndic, sur les tenants et aboutissants qui peuvent résulter de cette prise de décision, ainsi que sur les démarches légales à devoir accomplir étant à considérer, aussi, les modifications esthétiques qui ne pourront être engagées sans l'accord des autorités communales compétentes qui devront être consultées par le biais du dépôts d'un permis d'urbanisme devant recevoir l'analyse d'un bureau d'architectes et d'un conseil PEB qui devra constituer une note de calcul; décision à prendre quant à donner mandat à (a) un bureau d'architecte, pour qu'il puisse (1) établir les prescriptions minimales à destiner à cette entreprise – en particulier le cas échéant - en vue de permettre la constitution d'un dossier de soumission en vue de la rénovation et de l'isolation des toitures, façades et terrasses ainsi que pour (2) qu'il constitue la demande de permis à devoir déposer auprès du service urbanisme (b), et, en outre, pour qu'un mandat puisse être consenti à un conseiller PEB qui devra compléter le premier dossier ;**

Le syndic informe l'Assemblée Générale des conséquences potentielles d'une telle décision, si elle est adoptée par les copropriétaires. Il précise que signer une offre comportant de nombreuses réserves sur les quantités estimées, devant être confirmées ou ajustées au début des travaux, revient à signer un chèque en blanc. De plus, il souligne que la trésorerie de la copropriété ne représente qu'un tiers de l'offre initiale, laquelle n'a pas encore pu être réévaluée, puisque les travaux n'ont pas encore démarrés. Par ailleurs, une partie du chantier nécessitera une demande de permis d'urbanisme pour obtenir l'accord nécessaire à la rénovation de la façade avant et toute la partie visible de la voie publique. Le syndic informe que le service d'urbanisme pourrait conditionner son accord à la mise aux normes de certaines parties communes ou privatives non incluses dans le projet initial, ce qui entraînerait des coûts supplémentaires imprévus.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété pour faire le choix de l'architecte et ce pour un montant de 3% du montant total des travaux.



---

**9.1.3. Compte tenu des informations communiquées au point 9.1.2, et compte tenu de l'importance de ces actions, dans l'intérêt fondamental et légitime de la copropriété, afin d'encadrer les différents risques ; le syndic informe l'Assemblée Générale que devant l'intérêt supérieur de l'intérêt et de son bon fonctionnement, il est contraint de conditionner la reconduction de son mandat à la désignation des bureaux compétents faute de quoi il devra démissionner ;**

Le syndic prend note que, malgré ses avertissements, la copropriété a validé l'offre de BATIBELGIUM GROUP telle que présentée. En conséquence, le syndic se voit contraint de remettre sa démission en séance, mettant ainsi fin à sa mission en date du 30 avril 2026. Il ne veut être affilié à cette décision qui, selon lui, ne va pas dans l'intérêt de l'ACP. Le syndic effectuera une gestion courante jusqu'au 30 avril 2026 et ne prendra aucune action auprès de la société BATIBELGIUM GROUP.

Comme la loi le prévoit, en l'absence de la nomination d'un syndic, la passation des documents de la copropriété sera faite avec le copropriétaire ayant la quotité la plus élevée, à savoir soit Mme DENOYELLE, soit M & Mme VERAEGEN-SLOWACK ou Mme WESEMAEL accompagnée de Mme MELLAC à partir du 1 mai 2026.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de nommer Mme MELLAC pour reprendre la gestion des comptes bancaires de la copropriété.

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété pour la signature du contrat du nouveau syndic qu'il reste à mandater

---

**9.1.4. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de copropriété pour la nomination d'un architecte pour la réalisation du dossier contenant les prescriptions minimales ainsi que pour le permis d'urbanisme ainsi que pour ce qui concerne la désignation d'un conseiller PEB ;**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater le Conseil de Copropriété pour faire le choix de l'architecte dans les conditions établies au point 9.1.2 du présent procès-verbal.

---

**9.1.5. Décision à prendre quant à nommer un comité de travail représenté par des copropriétaires, pour suivre et réceptionner les travaux, valider les factures et demander officiellement au syndic de les mettre au paiement ;**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide reporter ce point à une AG extraordinaire qui sera à recevoir avec le nouveau syndic.

---

**9.1.6. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour accomplir tous les actes administratifs nécessaires, de droit ou de fait, et à la signature des documents officiels pour le permis d'urbanisme ;**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide reporter ce point à une AG extraordinaire.

---

**9.1.7. Informations à donner sur les honoraires complémentaires du syndic au taux horaire de 75,00 euros / heure à devoir prestées dans le cadre des formalités, dossiers et suivi à accomplir pour pouvoir mener cette mission ;**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide reporter ce point à une AG extraordinaire.

---

**9.1.8. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;**

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide reporter ce point à une AG extraordinaire.



---

## 9.2 Permis d'environnement

### 9.2.1 information à donner sur l'information reçu d'un notaire, dans le cadre d'une vente, de l'inexistence d'un permis d'exploitation des parties commune et de la confirmation de lancer la procédure pour son établissement ;

Le syndic informe avoir reçu la demande du notaire NOTALEX, chargé de la vente du parking de M. FRANCO, de lancer les démarches nécessaires à l'obtention d'un permis d'exploitation pour les parties communes, et plus spécifiquement pour les parkings

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

---

### 9.2.2 Décision à prendre quant à nommer un bureau d'étude spécialisé en la matière pour effectuer l'ensemble des démarches pour l'obtention du permis d'exploitation des parties communes ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater la société MMTS pour réaliser l'ensemble des démarches pour l'obtention du permis suivant son offre 26-0301 pour un montant de 2.323,20 euros TVAC.

---

### 9.2.3 Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour accomplir tous les actes administratifs nécessaires, de droit ou de fait, et à la signature des documents officiels pour le permis d'urbanisme ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide reporter ce point à une AG extraordinaire.

---

### 9.2.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les frais de travaux, par prélèvement sur le fonds de réserve légal 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.

---

## 10. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :



|                    |  | contrat    |        |        |            |   |
|--------------------|--|------------|--------|--------|------------|---|
| <b>AVISE S.A.</b>  | Assurance  | 26/02/2019 | 1 an   | 3 mois | 25/02/2026 |   |
| <b>AML</b>         | Assurance  | 26/02/2019 | 1 an   | 3 mois | 25/02/2026 |   |
| <b>ATK</b>         | Contrôle ascenseur                                 | 24/03/2000 | 3 an   | 6 mois | 23/03/2026 |   |
| <b>LAMBERT</b>     | ascenseur  | 1/01/2023  | 1 an   | 2 mois | 01/01/2026 |   |
| <b>PH CLEAN</b>    | nettoyage  | 02/08/2022 | 1 an   | 3 mois | 02/08/2026 |   |
|                    | Porte de garage                                    |            |        |        |            |   |
| <b>LE CHIMISTE</b> | extincteurs  | 01/01/2004 | 10 ans | 3 mois | 01/01/2026 |   |
| <b>VD TUINEN</b>   | jardin   | 12/05/2021 | 1 an   | 3 mois | 12/05/2026 |   |
| <b>BWARM</b>       | chauffagiste                                       | 01/01/2023 | 1 an   | 3 mois | 01/01/2026 |   |
| <b>PROXIFUEL</b>   | Mazout   | 01/07/2015 | 1 an   | 1 mois | 01/07/2026 |   |
| <b>TECHEM</b>      | Calorimètre et compteurs EC - EF                   | /          | /      | /      | /          |   |
|                    | <b>Code : 7900</b>                                 |            |        |        |            | <b>Période annuelle relevée : 01/12/xx - 30/11/xx</b> |
| <b>ENGIE</b>       | <b>EAN : 541448920701949962</b>                    |            |        |        |            | <b>Facture de régularisation : 01/03/xx</b>           |
| <b>VIVAQUA</b>     | <b>Numéro de compteur (matricule) : 06.06620.0</b> |            |        |        |            | <b>Relevé annuel du compteur : 01/10/xx</b>           |

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou valablement représentés, valablement informée sur les contrats actifs dans la copropriété.

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 prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

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.

L'heure de fin : 20h07

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 mars 2025



VAN HOVE Bruno pour Axeco srl.  
Collaborateur



**Administrateur**  
Axeco  
Pour B. Management SRL  
Administrateur  
Jonathan BROSSE  
IPI-BIV 511441

BROSSE Jonathan pour Axeco srl.  
Administrateur