



A.G.E.P.I. SRL

Gestion de copropriétés – Gestion privative

Avenue des Cattleyas 3 bte 1

1150 – WOLUWE SAINT PIERRE

Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be

Bruxelles, le 5 novembre 2025

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 5 NOVEMBRE 2025 tenue dans la salle de réunion de l'hôtel Eurostars Montgomery

**Association des copropriétaires de l'immeuble en copropriété
située à 1150 - BRUXELLES, rue François Gay 308, 310 et 312
BCE n° 0831 239 025**

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 5 novembre 2025.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 10. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Présences

Dispositions légales (article 3.87 § 5 du nouveau Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 23 copropriétaires, 14 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 6 006/10 000èmes, soit un quorum de présence de 60,87 % des propriétaires et de 60,06 % des quotités.

Le quorum requis par les dispositions de l'article du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

2. DESIGNATION DU (DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE

Dispositions légales (Art. 3.87 § 5 du nouveau Code Civil) : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur van ROODEN pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 6 NOVEMBRE 2024

Dispositions légales (Art. 3.92 § 3 du nouveau Code Civil) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il est précisé qu'après la diffusion du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale, Madame LANQUART avait fait part d'un oubli stipulant qu'elle avait été réélue en tant que membre du conseil de Copropriété. Une communication avait alors été faite par mail à l'ensemble des copropriétaires pour rectifier cette omission et confirmer la composition du Conseil de Copropriété élu par la dernière Assemblée Générale.

Il signale n'avoir qu'hormis cette remarque qui a fait l'objet d'une communication par mail à tous les copropriétaires, il n'a reçu aucune remarque et/ou contestation à l'égard du compte rendu de la dernière Assemblée Générale du 6 novembre 2024.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 6 novembre 2024 sans remarque ni réserve hormis la précision en ce qui concerne la composition du conseil de copropriété qui a fait l'objet d'une communication à tous les copropriétaires.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Monsieur FERNANDEZ en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire du 6 novembre 2024.

Le Syndic signale que Monsieur FERNANDEZ a examiné les comptes de l'exercice écoulé portant sur la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025. Il a fait parvenir son rapport au Syndic en date du 21 octobre dernier.

Monsieur FERNANDEZ donne en séance lecture de son rapport qui est annexé au présent compte-rendu.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Monsieur FERNANDEZ pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1^{ER} JUILLET 2024 AU 30 JUIN 2025

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice couvrant la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

6. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Avec les remerciements des copropriétaires, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

7. DECHARGE AU SYNDIC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic pour sa gestion comptable, administrative et technique durant l'exercice écoulé.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 3.92 du nouveau Code Civil) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 3.86, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a plus aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée prend acte de l'absence de procédure judiciaire en cours.

9. CONFIRMATION/RECONDUCTION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 15 novembre 2010 et renouvelés ensuite lors de chaque Assemblée Générale) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 15 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Conformément à la législation, ces mandats expirent lors de chaque Assemblée Générale (mandat annuel).

Il est proposé aux copropriétaires de les reconduire (ou éventuellement les modifier).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

10. TRAVAUX REALISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE / SUIVI DES DECISIONS DE LA DES DERNIERE(S) ASSEMBLEE(S) GENERALE(S)

10.1. REALISATION DE RAMPES ADAPTEES AUX PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) DEVANT L'IMMEUBLE (ENTREE 310 ET 312)

Lors de la dernière Assemblée, il avait été décidé de verser la prime à percevoir au fonds de réserve.

La demande de prime a été introduite par le Syndic auprès de l'Administration. En aout 2024, il a été annoncé que les primes étaient épuisées. En novembre 2024, il a été stipulé que le programme des primes serait rétabli dès qu'un gouvernement de plein exercice aura fixé les budgets et règles d'octroi.

Des propriétaires ont souligné l'état de dégradation du sol en béton de la rampe PMR à l'entrée 310. Le Syndic a demandé à la société RENOV'HOME CONCEPT de procéder à une réparation en garantie.

La demande a été faite en janvier 2025 et rappelées ensuite à diverses reprises. Il a contacté le bureau IDCITE pour appuyer cette demande. Une réparation est en principe intervenue à la mi-octobre dernier au niveau du revêtement de sol de la rampe à l'entrée 310 conformément à l'engagement pris par l'entrepreneur. Les copropriétaires précisent en séance qu'une équipe était sur place ce jour.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

10.2. TRAVAUX DE REFECTION DE L'ETANCHEITE ET ISOLATION DES TOITURES

Lors de la dernière Assemblée Générale, les copropriétaires ont décidé de verser la prime « Renolution » (à percevoir) au fonds de réserve.

Une demande de prime pour les travaux d'isolation, échafaudages et honoraires d'architectes pour le suivi de chantier avait été introduite par le Syndic pour compte de la copropriété avant la date du 15 août 2024, date à laquelle il a été annoncé que les primes étaient épuisées et le programme « Renolution » suspendu.

Comme indiqué au point 10.1. ci-avant, le programme des primes « Renolution » est suspendu jusqu'à la mise en place d'un gouvernement de plein exercice.

Monsieur RASKIN déplore que les architectes du bureau ID-CITE - malgré plusieurs demandes - n'ont jamais établi d'estimation de la prime escomptée.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

Le Syndic insistera auprès du bureau d'architecture ID-CITE pour connaître le montant approximatif de la prime que la copropriété devrait percevoir pour les travaux d'étanchéité avec isolation réalisés au niveau des toitures et terrasses penthouses.

10.3. CONTENEURS POUBELLES

Madame LANQUART a demandé au Syndic de contacter l'agence BRUXELLES PROPRETE pour la reprise de 2 conteneurs gris excédentaires et leurs remplacements par des conteneurs de couleurs pour les déchets recyclés.

La demande a été relancée à l'agence BRUXELLES PROPRETE en juillet dernier qui devait récupérer les conteneurs gris.

Un avenant au contrat de mécanisation a été établi par l'agence BRUXELLES PROPRETE conformément à la demande formulée.

Il est suggéré en séance de limiter l'usage des conteneurs poubelles gris à deux (et d'évacuer 2 conteneurs par la société de nettoyage après désinfection correcte de ces éléments).

Un rappel sera à nouveau fait aux propriétaires et occupants en rappelant qu'il convient de découper ou de plier les cartons afin de limiter l'encombrement des conteneurs jaunes destinés aux papiers et cartons.

Il sera également rappelé à l'agence BRUXELLES PROPRETE qu'il faut récupérer 2 conteneurs gris excédentaires.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

10.4. CESSON D'UNE PARTIE DU TERRAIN A L'ADMINISTRATION COMMUNALE ENTRE LA RUE FRANCOIS GAY ET LA RUE MARCEL BUTS

Il est rappelé que la commune avait imposé à la copropriété de réaliser une étude de sol avant de signer l'acte authentique de cession d'une partie du terrain (zone verte et emplacements de parkings devant l'immeuble).

Conformément à la décision de l'Assemblée Générale du 9 novembre 2022, l'étude de sol a été confié au bureau d'études GEOLYS pour un coût total de 4 841,81 €.

Une demande de prime a été introduite par le Syndic pour compte de la copropriété. Le montant de la prime (4 841,81 €) a été versé sur le compte de la copropriété (et ensuite transféré au fonds de réserve).

Le Syndic a été mandaté par les copropriétaires pour signer l'acte de cession d'ordre et pour compte de la copropriété. La commune a relancé à diverses reprises le notaire chargé de la rédaction de l'acte. A ce jour, l'acte n'a toujours pas été signé.

Le Syndic signale avoir relancé la commune qui a, à son tour, relancé le notaire à diverses reprises pour la préparation de cet acte de cession.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance et confirment pour autant que besoin le mandat conféré au Syndic pour signer l'acte de cession de la partie de terrain à l'administration communale en sa qualité de représentant légal de la copropriété.

10.5. REPLACEMENT DE LA PORTE D'ACCÈS A LA TOITURE (ENTREE 310)

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale (point 11.6. du procès-verbal), la porte d'accès à la toiture a été remplacée par la société SERRURERIE CASIER pour un montant de 3.858,40 € TVAC conforme au devis soumis au Conseil de Copropriété qui l'a accepté.

Le devis est légèrement supérieur au budget qui avait été présenté lors de la dernière Assemblée Générale étant donné qu'il a été opté, en supplément, pour le placement d'un coffret de sécurité à codes contenant la clé de ladite porte qui est une issue de secours (en lieu et place de la barre panique).

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

10.6. ASCENSEURS - ENTRETIENS PAR LA SOCIETE LIFT UP - MISE EN CONFORMITE

Le Syndic a reçu à la mi-novembre 2024 les rapports de contrôle de l'organisme VINCOTTE dont les conclusions étaient « ascenseur(s) désapprouvé(s) » étant donné qu'il manquait les attestations de régularisation dans les dossiers de sécurité.

Après vérification, il s'est avéré que la dernière analyse de risque a été établie pour les 3 installations d'ascenseurs en date du 27 août 2021 (tous les 15 ans). En principe, la copropriété dispose d'un délai de 3 ans pour effectuer les travaux visant à lever les remarques de l'analyse de risques.

Dans le cadre des mesures d'urgences et de préservation, le Syndic a demandé à la société LIFT UP - en charge de la maintenance des installations depuis 2020 - d'établir une proposition de mise en conformité des ascenseurs.

Les devis établis en date du 12 décembre 2024 par la société LIFT UP - en charge depuis le 1^{er} janvier 2020 des prestations d'entretien des installations d'ascenseurs - s'élevaient à :

- entrée 308 : 1.610,00 € HTVA 6 % soit 1.706,50 € TVAC
- entrée 310 : 1.485,00 € HTVA 6 % soit 1.574,10 € TVAC
- entrée 312 : 810,00 € HTVA 6 % soit 858,60 € TVAC

La société LIFT UP a émis 3 factures d'acompte (50 %) fin décembre 2024 :

- entrée 308 : 853,30 € TVAC
- entrée 310 : 787,05 € TVAC
- entrée 312 : 429,30 € TVAC

Les travaux ont été réalisés en septembre 2025. La société LIFT UP a établi en date du 29 septembre 2025 les factures de solde (50 %). Le fournisseur doit encore transmettre les attestations de régularisation confirmant la levée des remarques.

Il est précisé que les derniers travaux de mise en conformité des ascenseurs - précédant ceux de cette année - ont été réalisés en 2019 (après près de 10 ans de retard) sur base de l'analyse de risque de 2006 après que la copropriété ait décidé de confier une étude de rénovation au bureau LIFT EXPERTISE.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

10.7. PIEDS DE CONDENSATS

Conformément aux recommandations du bureau DEPLASSE, une visite d'entretien des pieds de condensats doit être effectuée chaque année.

Une demande a été formulée à la société DECUBBER pour l'entretien des pieds de condensats.

Les prestations d'entretien ont été réalisées en mai 2025 pour un coût de 530 € TVAC. La prochaine intervention sera organisée mi 2026.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

11. TRAVAUX A PROGRAMMER / DEMANDES DE COPROPRIETAIRES / SUGGESTIONS

11.1. ETANCHEITE EN PIED DE MUR ET FAÇADE DE PAREMENT AU NIVEAU DES TERRASSES PENTHOUSES

Lors de la dernière Assemblée il avait été décidé de faire appel à un autre architecte ou bureau d'architecte (et/ou experts) pour analyser la situation et étudier les propositions alternatives présentées voire d'autres solutions sachant que le bureau ID-CITE avait « mis en cause » l'étanchéité et la porosité des briques de

parement au niveau de l'étage penthouses des entrées 310 et 312 et proposer des solutions dont les budgets étaient très importants (oscillant entre 140 000 et 235 000,- € hors TVA 6 %).

Pour ce faire, un mandat avait été donné au conseil de copropriété pour examiner les propositions et avis des architectes afin de pouvoir présenter lors de la prochaine Assemblée Générale une analyse de la situation et des solutions chiffrées pour y remédier.

Ce point est lié au point 11.2. ci-après.

Comme indiqué précédemment, le programme des primes Renolition est pour l'instant toujours suspendu pour les travaux réalisés à partir de l'année 2025 et suivantes en l'absence d'un gouvernement de plein exercice qui devra se prononcer sur la poursuite du programme, les budgets alloués et les conditions d'octroi.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance et notamment que l'expert retenu (Mr Nicolas LESENS) a débuté sa mission en la limitant, dans un premier temps, à la problématique des infiltrations dans l'appartement C4 mettant en attente la question du dossier relatif à l'étanchéité en pied de mur et façade de parement au niveau des terrasses penthouses (entrées 310 et 312) et à la porosité des murs de parement.

Si des problèmes devaient réapparaître ultérieurement (notamment après le remplacement du châssis), le Syndic prendra contact avec Monsieur LESENS, expert pour l'inviter à poursuivre sa mission d'expertise afin d'analyser la situation, la ou les causes et remèdes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.2. INFILTRATIONS APPARTEMENT C4 - MADAME LANQUART

Ce point est, comme indiqué ci-dessus, lié au point 11.1. ci-avant.

Le Syndic a contacté les bureaux d'architectes suivants : NICOLAS LESENS, BUREAU ANDRE, BUREAU DELFORGE pour obtenir des propositions d'étude pour le problème d'infiltrations dans l'appartement C4 et pour la question de l'étanchéité en pied de mur et façade de parement au niveau des terrasses penthouses. Monsieur RASKIN a transmis au Syndic les coordonnées de 2 bureaux supplémentaires à consulter : PETER WILHELM & NICOLE VAN DEN PLAS-WILHEM ainsi que TOM VERHAEGEN. Ces deux bureaux ont donc également été questionné. Le bureau WILHEM a répondu ne pas être compétent en la matière et a recommandé le bureau Anversois BAUWTECHNIEK. Le Syndic a donc également consulté ce bureau.

Suite aux demandes et relances, seuls les bureaux ANDRE, NICOLAS LESENS et DELFORGE ont remis des propositions qui ont été soumises aux membres du Conseil de Copropriété.

Pour répondre à une demande formulée, le Syndic a également consulté la société CIBOR qui a procédé, en mars 2025, à une détection de fuites. Le rapport de cette société stipule que les circuits d'alimentation d'eau et de chauffage ne sont pas en cause dans ce sinistre. Les tests réalisés au niveau de l'appartement D05 ont révélé des risques d'infiltration par l'étanchéité du châssis.

Cette conclusion rejoint celle du rapport de l'expert LESENS qui a recommandé de remplacer le châssis défectueux et la mise en œuvre simultanée des étanchéités utiles sous le châssis.

Madame SCHIRATTI, propriétaire de l'appartement D05, a contacté la société MORDANT pour le remplacement du châssis. Lors des travaux, la société TOITURES BERNARD sera conviée à effectuer un raccord d'étanchéité sous le châssis en question. Dans l'intervalle, ledit châssis a été calfeutré de manière étanche. Madame SCHIRATTI a accepté cette solution provisoire en attendant le remplacement du châssis à ses frais sachant que l'intervention de la société TOITURES BERNARD pour refaire correctement l'étanchéité sous ce châssis à raccorder correctement à l'étanchéité existante au niveau de la terrasse sera à charge de la copropriété.

La société MORDANT est passée le 5 septembre dernier pour prendre les mesures du châssis afin d'établir une offre de prix.

Les travaux de remplacement du châssis sont en principe planifiés le 1^{er} décembre prochain.

Le Syndic a contacté le bureau ID-CITE en demandant de coordonner avec la société TOITURES BERNARD l'intervention au jour du placement du châssis pour les travaux d'étanchéité sous ledit châssis et le raccord avec l'étanchéité renouvelée au niveau de la terrasse adjacente.

Il est précisé qu'une déclaration de sinistre avait été introduite en son temps 2023. La compagnie d'assurances avait marqué accord sur le devis obtenu en son temps par Madame LANQUART qui, au vu des infiltrations à répétition, n'a pas encore fait procéder aux travaux de réparation du plafond.

Les frais de remise en état devraient être indemnisés par la compagnie d'assurances. Par contre, l'assurance n'intervient pas financièrement dans les frais de réparation de la cause.

Madame LANQUART fait également part de son point de vue sur ce dossier en soulignant :

- les nombreuses nuisances subies par les infiltrations à répétition
- le manque de professionnalisme de la société CIBOR
- que l'expert LESENS lui semble être très compétent

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance et convient de faire appel à l'expert LESENS en cas de problème après les travaux de remplacement du chassis dans l'appartement de Madame SCHIRATTI.

Ce dernier devra faire appel aux sociétés TOITURES BERNARD et/ou CREA WAT en cas de besoin.

Il est demandé au Syndic d'envoyer un électricien pour rétablir le courant dans l'appartement C04.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

Infiltrations d'eau - colonne B - entrée 310

Il est également demandé au Syndic d'examiner le dossier relatif aux infiltrations d'eau dans la colonne B suite au problème survenu dans l'appartement de Madame MOCKEL et notamment pour connaître la position de la compagnie quant à la réparation des dégâts consécutifs dans les appartements du 2^{ème}, 1^{er} étages et rez-de-chaussée.

11.3. INFILTRATIONS DANS LES GARAGES DONT CELUI DE MONSIEUR BONNIE

Dans le cadre d'une mission confiée à la société CIBOR, une détection de fuite a été réalisée en date du 28 mars 2025. Le rapport stipule que le circuit d'alimentation d'eau et de chauffage de l'appartement se trouvant en partie au-dessus des garages n'est pas la cause des écoulements. La société CIBOR préconise un contrôle des étanchéités de terrasse. La visite réalisée au niveau de la terrasse de l'appartement BO n'a pas permis d'identifier une infiltration même si la membrane d'étanchéité est vétuste. Il est précisé que les membranes d'étanchéité sous les terrasses sont sans doute toutes dans le même état étant donné qu'elles datent toutes de la construction de l'immeuble.

Il est précisé qu'en principe, les terrasses sont constituées d'un dallage sur plots qui devraient permettre - pour autant que cela soit confirmé - d'accéder à l'étanchéité et aux avaloirs.

Il est proposé, pour ce faire, d'avoir recours à un bureau d'études (DELFORGE ou LESENS) pour établir, après visite sur place, un cahier des charges et une consultation d'entreprises spécialisées pour valoriser les travaux préconisés dont sans doute le renouvellement des membranes d'étanchéité des terrasses en façade arrière (soit réparation(s) si possible, soit localement au niveau des terrasses qui pourraient poser problème, soit de toutes les terrasses).

Les copropriétaires sont d'avis d'envisager des travaux au niveau de toutes les terrasses en façade arrière étant donné que l'état des étanchéités doit être similaires partout (datant de la construction).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire appel au bureau LESENS ou DELFORGE pour examiner la situation sur place afin d'établir un cahier des charges pour les travaux préconisés.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale pour présenter les résultats de l'étude / expertise ainsi que les budgets pour les travaux préconisés.

Le syndic tiendra le conseil de copropriété au courant du rapport de l'expert et des budgets pour les travaux préconisés.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.4. INSTALLATION DE VIDEOPARLOPHONIE - DYSFONCTIONNEMENT APPARTEMENT A1

Le Syndic signale avoir été contacté par Madame MULLER, propriétaire de l'appartement A1, pour des dysfonctionnements au niveau de sa sonnette et l'ouvre-porte dans son appartement. La société TIP TOP ELEC est intervenue dans son appartement pour installer un vidéophone d'occasion.

Il est alors proposé de remplacer l'installation de vidéoparlophonie à l'entrée 310.

Pour rappel, des travaux similaires de remplacement de l'installation de vidéoparlophonie ont été réalisés à l'entrée 312 en 2022 et à l'entrée 308 en 2020 par la société TD-TECH.

La société TD-TECH a établi un devis actualisé (datant du 28 octobre 2025) pour le renouvellement de l'installation de vidéoparlophonie à l'entrée 310 :

- installation de chantier et partie commune (portier des sonnettes, alimentation, plaque aluminium,...)
2 142,- € hors TVA, soit 2 270,52 € TVAC
- postes privatifs :
 - o soit parlophone audio mains libres : 75,50 € hors TVA (80,03 € TVAC)
 - o soit poste vidéophone mains libres avec secret d'écoute, connexion pour sonnette de palier
248,- € hors TVA, soit 262,88 € TVAC
 - o soit poste vidéophone mains libres avec secret d'écoute, connexion pour sonnette de palier et dérivation via wifi, 3G, 4G de l'appel - 379,- € hors TVA, soit 401,74 € TVAC
 - o plaque PVC blanc pour cacher les imperfections de l'ancien vidéophone : 44,- € hors TVA, soit 46,64 € TVAC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder au remplacement de l'installation de vidéoparlophonie à l'entrée 310 sur base de la proposition de la société TD-TECH.

Le coût de l'investissement commun sera prélevé du fonds de réserve.

Une communication sera faite aux propriétaires concernés pour le choix du poste intérieur sachant que tous les postes devront être remplacés.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.5. ENTRETIEN CHAUDIERES

Madame MANTELL a demandé au Syndic d'obtenir auprès de la société DECUBBER une proposition d'entretien des chaudières individuelles sachant que cette société s'est occupée de remplacer les chaudières et de renouveler les tubages collectifs dans lesquels sont raccordées les chaudières individuelles.

La société DECCUBER a confirmé pouvoir effectuer les entretiens sans toutefois proposer un contrat cadre collectif. Un contrat devra être souscrit le cas échéant individuellement pour chaque appartement. En fonction du nombre de chaudières, le fournisseur pourra adapter son tarif (de manière dégressive).

Le prix annuel proposé s'élève à 140 € HTVA, soit 148,40 € TVAC (hors remplacement pièces/joint).

Les propriétaires qui sont intéressés par cette proposition sont invités à s'adresser au Syndic pour obtenir une copie de la proposition sachant que les contrats doivent être conclus individuellement.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des précisions fournies en séance.

La proposition d'entretien de la société DECUBBER sera transmise à tous les copropriétaires.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.6. RENOVATION DES COMMUNS

Pour rappel, les budgets présentés lors de l'Assemblée Générale du 3 novembre 2021 étaient les suivants :

- BLANC NUAGE (devis actualisé en 2020) : 19 999,02 € TVAC
- VINCENT DECORATION (devis datant du mois d'août 2018) : 20 447,61 € TVAC

Une demande d'actualisation des devis a été faite. Certains des fournisseurs consultés ne souhaitent plus suivre ces demandes de prix sachant que les demandes initiales datent déjà d'il y a plusieurs années et que des actualisations de prix ont déjà été demandées sans être suivies de réalisations.

Des demandes de prix ont récemment été faites auprès des sociétés suivantes : RENOV'HOME CONCEPT, BELCOLOR, BLANC NUAGE.

La société RENOV'HOME CONCEPT a établi un devis en date du 24 octobre dernier une proposition chiffrée dont le budget total s'élève à 20 885,- € hors TVA, soit 22 138,10 € TVAC.

La société BELCOLOR a établi un devis par entrée en date du 31 octobre 2025 :

- 308 : 4 534,- € hors TVA, soit 4 806,04 € TVAC
 - 310 : 9 853,- € hors TVA, soit 10 444,18 € TVAC
 - 312 : 9 853,- € hors TVA, soit 10 444,18 € TVAC
- portant l'investissement total à 25 694,40 € TVAC

Il est précisé que les devis sont relativement similaires sachant que la société BELCOLOR prévoit la mise en peinture des faces extérieures des portes palières et des portes des ascenseurs.

La société BLANC NUAGE n'a pas encore fait parvenir son devis actualisé.

Il est proposé aux copropriétaires d'envisager la rénovation des communs y compris la décoration de la cabine de l'ascenseur à l'entrée 310 ou de reporter une nouvelle fois la question à l'ordre du jour de la (ou d'une) prochaine Assemblée Générale notamment après les travaux d'installation de la fibre optique qui risquent d'occasionner des dommages dans les communs notamment si les travaux sont confiés à la société PROXIMUS qui procèdent en général au placement de la fibre sous goulottes dans les communs.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire rénover les communs au niveau des 3 entrées.

Il est suggéré d'enlever le papier peint et de le remplacer par de la toile de verre ou autre à peindre.

Les sociétés BELCOLOR et RENOV'HOME CONCEPT seront invitées à actualiser leur offre de prix en y intégrant :

- Les portes palières
- Les portes des ascenseurs
- La rénovation de la décoration de l'ascenseur à l'entrée 310

Pour ce faire, un mandat est donné au conseil de copropriété pour autoriser le syndic à confirmer la commande sur base du devis retenu.

A l'entrée 310, il est suggéré d'enlever le paillason dans l'ascenseur et de le remplacer par un vinyle comme à l'entrée 312.

Les copropriétaires conviennent de ne pas procéder à des travaux de rénovation des ascenseurs aux entrées 308 et 312 mais uniquement à l'entrée 310.

Il est également demandé de veiller à procéder au remplacement de tous les paillassons dans les 3 entrées (halls).

Votes contre : /

Abstention(s) : /

11.7. AUTRES PROPOSITIONS

Il est laissé à l'initiative des copropriétaires de soumettre d'éventuels projets d'embellissements ou autres à soumettre à une prochaine Assemblée Générale.

Les membres de l'Assemblée constatent qu'il n'y a pas de projet présenté en séance.

12. POLICE D'ASSURANCE GLOBALE INCENDIE

La compagnie ALLIANZ a notifié la résiliation du contrat d'assurance pour l'échéance du 11/10/2025.

Le Syndic a contacté un nouveau courtier d'assurance (TRIANGLE PARTNERS) n'étant plus satisfait des prestations du courtier CONCORDIA qui a revu sa politique d'entreprise (sous-traitance pour gestion des dossiers sinistres et plus d'assistance aux expertises).

Le courtier a négocié auprès de la compagnie MSIG une assurance globale incendie au premier risque au prix de 5 910,13 € taxes comprises.

Le montant payé pour l'année précédente via le courtier CONCORDIA s'élevait à 5 863,80 € taxes comprises.

Il est proposé d'avaliser la résolution prise en urgence avec le courtier TRIANGLE PARTNERS pour la souscription d'un contrat qui est entré en vigueur au 11 octobre 2025 sur base de la proposition de la compagnie MSIG (conditions de couverture et de franchise similaires).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'avaliser la résolution prise pour la souscription du contrat d'assurance avec la compagnie MSIG sur base de la tarification obtenue par le courtier TRIANGLE PARTNERS.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

13. PROXIMUS - INSTALLATION DE LA FIBRE

Les copropriétaires avaient décidé lors de la dernière Assemblée d'accepter la proposition d'installation gratuite de la fibre. L'installation est limitée dans les locaux techniques du sous-sol afin de ne pas dénaturer les communs sachant qu'en général, dans le cadre d'une proposition gratuite, la société PROXIMUS (ou l'un de ses sous-traitants) amène la fibre aux étages en passant par les communs et en plaçant la fibre soit collée sur les murs, soit sous goulottes inesthétiques.

Il est possible :

- Soit d'accepter la proposition de la société PROXIMUS qui propose l'installation de la fibre optique qui est amenée aux étages et dans les appartements par les communs (éventuellement sous goulottes)
- Soit de faire appel à une société spécialisée pour envisager de raccorder la fibre (pour les clients Proximus) via les gaines techniques pour autant que cela soit possible.

Dans une autre copropriété, il a été opté pour un recours à la société SERVI-SYNDIC qui a proposé de réaliser ces travaux pour un coût d'environ 350,- € / 400,- € par appartement

Pour les raccordements aux installations privées, chaque occupant est aussi libre de faire appel au fournisseur de son choix.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

Le syndic relancera le fournisseur PROXIMUS pour connaître la date d'installation de la fibre optique comme prévu dans le dossier technique qui a été établi.

14. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Dispositions légales (Art. 3.90 du nouveau Code Civil) : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.89 § 3. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{2}{3}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission. Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an (double emploi avec paragraphe précédent).

Il est rappelé que lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété élu était composé de :

Monsieur et/ou Madame RASKIN-MERLE

Monsieur VAN ROODEN

Madame MANTELL

Madame MULLER

Madame QUINET

Madame LANQUART

Un appel à candidatures est lancé en séance. Il est également demandé aux membres du Conseil de Copropriété sortant s'ils sont tous candidats à leur réélection.

Monsieur VAN ROODEN annonce qu'il va prochainement quitter l'immeuble suite à la vente de son appartement. Il indique qu'il devrait quitter l'immeuble en mars 2026.

Monsieur PARRENO FERNANDEZ signale que son épouse pourrait être intéressé par une fonction au sein du Conseil de Copropriété (afin de remplacer ultérieurement Monsieur van ROODEN).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de réélire le Conseil de Copropriété sortant composé comme suit :

Monsieur et/ou Madame RASKIN-MERLE

Monsieur VAN ROODEN (jusqu'à son départ de l'immeuble)

Madame MANTELL

Madame MULLER

Madame QUINET

Madame LANQUART

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

15. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Dispositions légales (Art. 3.91 du nouveau Code Civil) : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Monsieur FERNANDEZ accepte de se représenter aux suffrages.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire Monsieur FRNANDEZ à la fonction de Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

16. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Le Syndic rappelle qu'à la date du 30 juin 2025 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 63 399,46 €. A la date du 30 septembre 2025, le fonds de réserve s'élevait à 68 399,46 €.

Depuis la dernière Assemblée Générale, le fonds de réserve a été alimenté à raison de 5.000,- € par trimestre.

L'Assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve à raison de 2 500,- € jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

17. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRE DE L'EXERCICE 2025-2026

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025-2026 sur base des dépenses de l'exercice 2024-2025 qui était joint aux convocations à la présente assemblée générale.

POSTE	Réalisé 2021-2022	Réalisé 2022-2023	Réalisé 2023-2024	Budget 2024-2025	Réalisé 2024-2025	Déférence	Budget 2025-2026
Entretien des communs	15.231,88 €	15.460,54 €	16.162,72 €	16.500,00 €	16.157,57 €	-342,43 €	16.500,00 €
Dépenses courantes (y compris électr. des communs)	4.157,70 €	9.185,34 €	-123,44 €	5.000,00 €	4.214,30 €	-785,70 €	5.000,00 €
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan. et électr.)	4.239,26 €	7.392,66 €	6.899,46 €	6.500,00 €	4.520,24 €	-1.979,76 €	6.000,00 €
Honoraires gestion	5.711,88 €	6.174,12 €	6.521,76 €	6.500,00 €	6.669,30 €	169,30 €	6.700,00 €
Frais garages	1.827,99 €	862,69 €	2.108,21 €	1.500,00 €	902,00 €	-598,00 €	1.200,00 €
Frais eau (y compris consommation individuelle -> priv.)	4.326,27 €	-578,63 €	9.653,89 €	6.000,00 €	6.223,03 €	223,03 €	6.500,00 €
Frais jardins	1.151,12 €	1.898,08 €	1.206,36 €	2.000,00 €	2.105,15 €	105,15 €	2.000,00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	36.646,10 €	40.394,80 €	42.428,96 €	44.000,00 €	40.791,59 €		43.900,00 €
Entretien - réparations - travaux	2.435,18 €	2.034,40 €	2.174,55 €	2.000,00 €	2.947,08 €	947,08 €	2.000,00 €
Gros travaux	4.721,24 €	76.823,50 €	258.534,18 €	Suivant AG	57.423,62 €	57.423,62 €	Suivant AG
Travaux ascenseurs					2.069,65 €		
Travaux jardins				p.m.			p.m.
Assurance	4.884,93 €	5.455,76 €	5.900,60 €	6.000,00 €	5.992,92 €	-7,08 €	6.100,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)	254,49 €		-845,14 €	300,00 €		-300,00 €	300,00 €
Intérêts et frais bancaires BELFIUS	5,00 €	327,50 €	335,08 €	350,00 €	223,75 €	223,75 €	350,00 €
Frais AG	280,00 €	250,00 €	300,00 €	500,00 €	350,00 €	-150,00 €	500,00 €
Honoraires autres	10.239,63 €	19.367,98 €	26.603,07 €		5.113,77 €	5.113,77 €	
Autres						0,00 €	
Sous-total frais immobiliers	22.820,47 €	104.259,14 €	293.002,34 €	9.150,00 €	74.120,79 €		9.250,00 €
Frais privatifs	4.749,23 €	1.777,29 €	621,54 €		1.494,81 €		
Alimentation fonds de roulement	2.000,00 €	2.000,00 €					
Alimentation Fonds prime assurance	3.530,00 €	3.570,00 €	3.790,00 €	3 x 1/4 prime annuelle	4.200,00 €		3 x 1/4 prime annuelle
Utilisation Fonds prime assurance (p.m.)	-3.450,00 €	3.570,00 €	-10.710,00 €	p.m.	-3.900,00 €		p.m.
Alimentation de fonds de réserve	25.000,00 €	150.500,00 €	103.500,00 €	Suivant AG	20.000,00 €		Suivant AG
Utilisations de fonds de réserve		-79.873,91 €	-239.437,68 €	Suivant AG	-46.824,68 €		Suivant AG
Total charges communes immeuble	91.295,80 €	226.197,32 €	193.195,16 €	53.150,00 €	89.882,51 €	0,00 €	53.150,00 €
Situation fonds de réserve (fin d'exercice)	65.691,34 €	221.317,43 €	85.379,75 €		63.399,46 €		

Il est précisé en séance qu'en regard de la mention « gros travaux », la mention « suivant AG » doit être remplacée par un montant de 30 000,- € (décidé par la présente assemblée générale pour les travaux de rénovation des communs).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2025-2026.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

18. MANDAT DU SYNDIC

Il sera proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de 2 ans bien que le mandat figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale Ordinaire (mandat pratique d'un an).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du syndic pour une durée de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrat en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire, ce qui représente mandat « pratique » d'un an.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

19. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Il est précisé qu'en vertu d'une décision antérieure de l'Assemblée Générale, les réunions se tiennent durant la première quinzaine du mois de novembre.

En principe, c'est la date du 1^{er} mercredi de novembre qui est retenue.

La prochaine Assemblée générale est en principe fixée au mercredi 4 novembre 2026.

20. INFORMATIONS DIVERSES

20.1. ENTRETIEN DES COMMUNS

Il est fait référence à la communication qui a été faite par mail à l'ensemble des copropriétaires en avril dernier.

Suite à la faillite de la société MAISON DE KEYSER en février 2025, le curateur a désigné la société ABMA CONSULTING qui a créé la société MAISON DE KEYSER & ASSOCIES (en abrégé MDKA). Un avenant actant le changement de prestataire a été signé pour compte de la copropriété en mai 2025.

A diverses reprises, des doléances ont été formulées à l'égard des prestations d'entretien des communs notamment pour le manque d'entretien des conteneurs poubelles et du local poubelles. Des demandes d'intervention ont également été formulées pour la prolifération d'insectes dans le local poubelles et à proximité. Depuis la dernière indexation (juillet 2025), le coût facturé annuellement pour ces prestations d'entretien des communs et de gestion des poubelles s'élève à 1 357,96 € TVAC (21 %).

En cas d'insatisfaction quant aux prestations d'entretien et à la qualité des services, un mandat pourrait être donné aux membres du conseil de Copropriété pour autoriser le Syndic à résilier le contrat moyennant le préavis contractuel de 3 mois et à souscrire un nouveau contrat sur base de la proposition retenue.

Plusieurs copropriétaires regrettent l'équipe de l'ancienne société de nettoyage MAISON DE KEYSER qui faisait un travail impeccable et qui intervenait lorsqu'un problème survrait pour tenter de le résoudre ou au moins le signaler aux copropriétaires et au Syndic..

Il est demandé au Syndic de contacter la société CEMENTI & FILS afin d'obtenir une proposition pour l'entretien des communs. Le dossier sera géré avec le conseil de copropriété qui est mandaté par l'Assemblée Générale pour décider avec le Syndic de changer, le cas échéant, de prestataire.

20.2. POMPES EN CAVE

Il est demandé au Syndic de relancer la société WILO pour l'entretien des pompes car la dernière visite d'entretien daterait de 2021.

Note du Syndic : après vérification, il s'avère que la société WILO a établi une facture en novembre 2024 pour l'entretien des pompes et en janvier 2025 pour couvrir l'année 2025.

20.3. COMPTEUR D'ELECTRICITE

Le compteur d'électricité de Madame MANTELL a été remplacé sans qu'elle ne soit prévenue au préalable. Le syndic consultera la société SIBELGA pour avoir des informations sur le changement effectué.

20.4. LOCATION DES GARAGES

Il est indiqué dans les statuts il est interdit de vendre à un propriétaire qui n'est pas propriétaire dans l'immeuble.

Il est demandé au Syndic de vérifier dans les statuts s'il est possible de louer le garage à une personne extérieure à l'immeuble sachant que si c'est pour une question de sécurité, il est facile de remplacer le cylindre d'accès aux garages par un cylindre distinct de ceux installés sur les portes d'entrée avec des clés différentes pour accéder aux garages.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 h 20.

Pour la spri AGEPI,

Carine MARCHAND
Gérante
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance

Monsieur van ROODEN

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
d. Schellinel		DEMHEY	
VAN ROODEN		MANTELL	
Muller			
FERNANDEZ LIEBANA			
QUINET			
LANQUANT			
PARRENO			
Mami de Jambine			

Résidence Terrasse St Pierre		AG du 05/11/2025			
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
AMBASSADE du CANADA	10B02	472		0	0
BEAUCLAIR	12D00	336	R	336	1
BILLWATSCH	10A03	406		0	0
BONNIE	10B04	482		0	0
de GHELLINCK	12D02	474	P	474	1
de JAMBLINNE Mani	10A02	437	P	437	1
DEMHEY	12D03	472	P	472	1
DUSSART - CONSTANT	10A00	406	R	406	1
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	P	469	1
KOCH (Succession)	12D04	516		0	0
LANQUART	12C04	428	P	428	1
LUYTEN Christiane	12C02	384		0	0
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	P	510	1
MOCKEL - MULLER	10B03	468		0	0
MULLER	10A01	368	P	368	1
PARRENO FERNANDEZ - GARGALLO GONZALEZ	08E00	411	P	411	1
QUINET	10B00	376	P	376	1
RASKIN - MERLE	10A45	572	P	572	1
SCHIRATTI	12D05	450		0	0
van BASTELAER	12C03	466	R	466	1
VAN ROODEN	12C01	376	P	376	1
WIEGAND - EGRET	12C00	316	R	316	1
WINTGENS	08E01	405		0	0

Quotités totales =	10000	Présents 15
Quotités	6417	Présents % 65,22
Quotités %	64,17	Nbr proprio total 23

Terrasses Saint Pierre

Rapport du commissaire aux comptes pour la réunion de l'Assemblée générale du 5 novembre 2025

En ma qualité de commissaire aux comptes désigné par l'Assemblée générale de novembre 2024, j'ai passé en revue, pendant le mois de septembre de 2025, les comptes de l'immeuble correspondant aux troisième et quatrième trimestre de 2024 et premier et deuxième trimestre de 2025.

J'ai trouvé les comptes très transparents et exacts. J'ai seulement noté une petite faute de classement au premier semestre de 2025. Au lieu de deux sinistres différents, avec la même quantité à payer et venant du même fournisseur, un même sinistre a été classé deux fois dans la copie papier que j'ai inspecté. Cependant, Agepi m'a assuré que les deux sinistres figurent à leur place dans le dossier électronique.

J'ai noté d'ailleurs un nombre important de sinistres pendant cette période. Sept au total qui concernent surtout le 310 et le haut du 312. C'est sans doute un signe que notre bâtiment commence à montrer son âge..., comme nous tous, sans doute.

Je suis satisfait des résultats et en conséquence je vous recommande d'adopter ces comptes.