ACP LES TOURERELLES
Tir aux Pigeons 2
1150 Woluwe Saint-Pierre
N° entre. 0847.388.238

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 6 JUILLET 2026

Le 6 juillet 2026, les copropriétaires de l'immeuble **ACP LES TOURTERELLES** à **Woluwe Saint-Pierre** se sont réunis par visio-conférence en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé un état des participants mentionnant les copropriétaires présents à cette visioconférence et les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

Suivant cet état, l'Assemblée compte :

- 8 copropriétaires présents sur 10, totalisant 768 / 1000 (soit 76,80 %)
- 2 copropriétaires représentés sur 10, totalisant 232 / 1000 (soit 23,20 %).

Soit au total, 1000/1000 (100%).

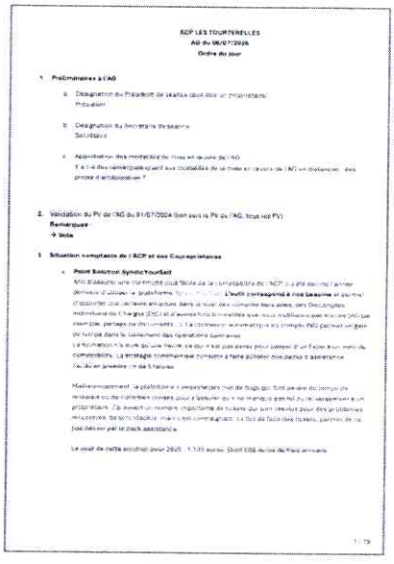
Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre de jour.

Désignation du Président de séance
C'est sans aucune opposition que l'assemblée accepte la désignation de Monsieur François Leclercq comme Président de séance.

Désignation du Secrétaire de séance
Le Syndic Vincent Cordi est désigné comme secrétaire de séance.

La séance est ouverte à 19h45 sous la présidence de Monsieur François Leclercq assisté du Syndic non-professionnel Vincent Cordi qui rédige le procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

Les résultats des décisions soumises à vote sont mentionnés sur les feuilles jointes à ce PV.


ACP LES TOURTERELLES
AG du 06/07/2026
Ordre du jour

1. Préliminaires à l'AG
   a. Désignation du Président de séance (doit être un copropriétaire)
      Présidence
   b. Désignation du Secrétaire de séance
      Secrétariat
   c. Approbation des membres de l'ordre du jour de l'AG
      Il est à tout moment possible qu'il soit fait modification de la liste ci-dessous de l'AG en évoquant : des points d'actualisation ?
2. Validation du PV de l'AG du 01/07/2024 (lien avec le PV du l'AG, tous les PV)
   Remarques
   → Vote
3. Situation comptable de l'ACP et des Copropriétaires
   - Point Solution Syndic YourSolt
     Afin d'assurer une continuité dans la gestion de la comptabilité de l'ACP il a été décidé d'opter définitivement pour le logiciel [illegible] L'outil correspondra à nos besoins et permet d'associer plusieurs personnes dans la tenue des comptes dans celles des Copropriétaires individuelles de l'Avenue (ENC) et d'avoir à tout moment à une vue mutualisée pour tous une ACP par exemple, partagée en temps réel. [illegible] La connexion automatique aux comptes ING permet un gain de temps dans la saisie/tenue des opérations bancaires.
     La formation n'a eu lieu qu'une heure car il n'est pas aisé pour [illegible] d'un [illegible] mais de comptabilité. La stratégie commerciale consiste à faire acheter des packs d'assistance d'abord en première ligne de 5 heures.
     Malheureusement, la plateforme n'importe pas mal de bugs qui font perdre du temps de nombreux soucis de connexion [illegible] pour y travailler ou il ne manque pas de [illegible] temporaire à un [illegible] Ils avaient un nombre important de tickets qui sont résolus pour des problèmes rencontrés. Ils sont réactifs mais n'est communiqués. Il faut de faire des tickets, parmis de ne pas devoir par le pack assistance.
     Le coût de cette solution pour 2025 : 1.130 euros. Dont 696 euros de frais annuels.

Le document de présentation de cette AG fait partie intégrante de ce PV.

Assemblée générale du 6 juillet 2026
ACP LES TOURTERELLES (N° Entr. 0847.388.238)
Tir aux pigeons 2
1150 Woluwe Saint-Pierre

Assemblée générale du 6 juillet 2026

Copropriétaires	Quotités	Pointage	
		Présent	Procuration
ARNOULD-MORTIAUX	91,000	X	
BACON Anne	102,000	X	
CORDI-MICIETOVA Vincent	165,000	X	
SORENSEN Eva	102,000	X	
LECLERCQ François	63,000	X	
FONTAINE Bernard	91,000	X	
HERMAN Alexandre	123,000		X
INDEKEU Catherine	109,000		X
ANCION Marc	91,000	X	
NEZER Myriam	63,000	X	
TOTAUX :	**1000,000**	**10**	

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que 10/10 des copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés 2 pouvoirs.

Le Président, M. Leclercq François

Comptages		Quotités	%
	8 présents	768	76,80
	2 représentés	232	23,20
	10	1000	100,00

8 copropriétaires présents sur 10, totalisant 768 / 1000 (soit 76,8%)
2 copropriétaires représentés sur 10, totalisant 232 / 1000 (soit 23,2%)
Soit au total, 1000/1000 (100%)

Compléments d'informations sur certains points de l'ordre du jour :

N° OJ	Commentaires
1c	**Mise en œuvre de l'AG** Pas de remarque/commentaire.
2	**Validation du PV de l'AG ACP du 01/07/2024** Le PV est validé. Pas de remarque/commentaire.
5a	**Mandat de Conseil de copropriété** Le mandat de Conseil de copropriété est accordé à : - **M. Bernard Fontaine** - **M. François Leclercq** - **Mme Eva Sorensen**
5b	**Mandat de Commissaires aux comptes** Le mandat de Commissaires aux comptes est accordé à : - **Mme Myriam Nezer** - **Mme Eva Sorensen**
5c	**Mandat de Syndic** Le mandat de Syndic non-professionnel est accordé à **M. Vincent Cordi** jusqu'au 31/12/2026.
6	**Budget de fonctionnement 2026** Le budget 2026 a été reconduit sur base du budget de 2025, soit 32.400 euros.
7	**Obligations légales liées au permis environnement** Afin d'avoir une vue plus globale des enjeux de ce point de l'OJ, Messieurs Fontaine et Cordi ont réalisé cette vue synthétique :

OBLIGATIONS LEGALES → S2 2026

Référence	Libellé	Montant
7.LP	Rénovation Local Poubelles	20 000
7.CO	Système CO	2 050
7.PGSS	Porte Garage + sortie sec + aération	7 500
7.AG	Relais Alarme gaz	900
8.3G	Inversion circuit Chauffage 3G	1 200
7.CI	Conduite en inox + grille	devis en cours
		30 450

IMPORTANT → S2 2026

Référence	Libellé	Montant
8.OC	Chaudière : controleur	600
8.RT	Espaces verts : rencorcement pa	510
8.IN	Expertise infiltration	1 500
8.IS	Expertise isolation	1 500
		4 110

34 560

PROVISIONS : 23.237

TOTAL : 35.000
PROV : -20.000
SOLDE : 15.000

A PRIORISER (àpd 2027)

Référence	Libellé	Montant
8.GC	Rénovations garde-corps	6 600
8.SB	Chaufferie : séparateur de boue	4 830
8.AL	Renovation de l'allée	12 000
7.AI	Alarme incendie complète	13 000

APPEL A PROVISION

Budget initial 15 000,00

		Lot	Répartition Quotités	Répartition Part €
			Montant :	15 000,00
P01	Mme Catherine INDEKEU	RG	109,000	1 635,00
P02	M. Alexandre HERMAN	RD	123,000	1 845,00
P06	M. Bernard FONTAINE	2G	91,000	1 365,00
P08	M. & Mme CORDI-MICIETOVA	2CD	165,000	2 475,00
P10	Mlle Myriam NEZER	3C	63,000	945,00
P12	M.& Mme ARNOULD-MORTIAUX	1G	91,000	1 365,00
P13	Mme Anke BACON	1D	102,000	1 530,00
P14	M. François LECLERCQ	1C	63,000	945,00
P15	Mme Eva SORENSEN	3D	102,000	1 530,00
P16	M. Marc ANCION	3G	91,000	1 365,00
			1000,000	15 000,00

L'enveloppe budgétaire globale étant significative, le Conseil de Copropriété proposera, au vu des priorités issues des votes, un calendrier d'étalement des travaux et des appels de fonds correspondants. Ce plan d'action devra être finalisé et engagé au cours du second semestre 2026.
Le budget de rénovation du local poubelle a été porté à 20.000 euros suite au devis reçu le jour de l'AG.

7a	**Local poubelles** La rénovation du local poubelles suit les normes d'hygiène de la Région Bruxelloise et les recommandation incendie du SIAMU.
7a	**Installation d'un système de sprinklage** Si l'installation d'un système de sprinklage n'est pas retenue, il faudra envisager l'achat et la maintenance d'un extincteur approprié pour le local poubelle.
7b	**Détecteur de CO** L'alarme CO (obligatoire) pourrait être intégrée à l'alarme incendie (choix de l'ACP). Une proposition de convergence et d'économie d'échelle sera faite par le Syndic et le Conseil de copropriété en fonction des résultats des votes.
7b	**Changement de la porte de garage** Pour mémoire, l'issue de secours intégrée dans la porte de garage est une issue de secours secondaire pour les personnes qui se trouveraient au sous-sol lors d'un incendie. L'issue de secours principale reste la porte du hall d'entrée.
7c	**Alarme incendie** Voir 7b « Détecteur de CO »
7ci	**Conduite en inox dans la gaine technique (parking)** Il s'agit d'un exigence du Permis Environnement (lutte contre l'incendie).
8d	**Clôture du dossier du trou dans la poutre porteuse (1D)** Il est donné mission au Syndic de s'assurer de la validité de la couverture d'assurance responsabilité civile décennale de l'entreprise prestataire.
10	**Provisions pour travaux annuels** Cette provision sera mise en œuvre à partir de 2027.
11	**Changement de Syndic** Mandat est donné au Conseil de copropriété et au Syndic de finaliser l'étude de la candidature du cabinet VAL CLAIR et, si les conditions sont réunies, de procéder à sa mise en place effective au 1er janvier 2027.
13	**Priorisation des travaux** L'Assemblée Générale a procédé à un vote consultatif (à raison d'un vote par lot) afin de définir l'ordre de priorité des prochains travaux à engager parmi les projets présentés. Le résultat du scrutin établit le classement suivant :

Référence	Libellé	Montant	Priorité
8.SB	Chaufferie : séparateur de boue	4 830	1
7.AI	Alarme incendie complète	13 000	2
8.GC	Rénovations garde-corps	6 600	3
8.AL	Renovation de l'allée	12 000	4

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h08.

Établi le 2 août 2026,

Vincent CORDI
Syndic

François LECLERCQ
Président

Budget de fonctionnement 2026

Budget 2026	*32 400,00*
Arrondi à	32 400,00
T1	8 100,00
T2	8 100,00
T3	8 100,00
T4	8 100,00
Total	32 400,00

		T1	T2	T3	T4	Total
	Provisions	8 100,00	8 100,00	8 100,00	8 100,00	32 400,00
	Quotités	**Part €**	**Part €**	**Part €**	**Part €**	**Total**
ANCION	91,000	737,10	737,10	737,10	737,10	2 948,40
ARNOULD-MORTIAUX	91,000	737,10	737,10	737,10	737,10	2 948,40
BACON	102,000	826,20	826,20	826,20	826,20	3 304,80
CORDI-MICIETOVA (2CD)	165,000	1 336,50	1 336,50	1 336,50	1 336,50	5 346,00
FONTAINE	91,000	737,10	737,10	737,10	737,10	2 948,40
HERMAN	123,000	996,30	996,30	996,30	996,30	3 985,20
INDEKEU	109,000	882,90	882,90	882,90	882,90	3 531,60
LECLERCQ	63,000	510,30	510,30	510,30	510,30	2 041,20
NEZER	63,000	510,30	510,30	510,30	510,30	2 041,20
SORENSEN	102,000	826,20	826,20	826,20	826,20	3 304,80
	1000,000	***8 100,00***	***8 100,00***	***8 100,00***	***8 100,00***	***32 400,00***

syndic yourself

ACP LES TOURTERELLES
Woluwé Saint-Pierre
Tir aux Pigeons
1150 Woluwé Saint-Pierre

Depuis **01/01/2024** jusqu'au **31/12/2024**

Bilan

DEBIT		CREDIT	
Solde du compte de paiement	32933.39 €	Solde fonds de roulement	8295.55 €
Solde du compte de réserve	9998.42 €	Solde du capital de réserve	25673.36 €
A récupérer auprès des propriétaires	3470.81 €	Dette envers les propriétaires	6834.36 €
A récupérer auprès des fournisseurs	885 €	Dette envers les fournisseurs	6484.35 €
à allouer	0 €	à allouer	0 €
	47287.62 €		47287.62 €

Tout est bon !

syndic yourself

ACP LES TOURTERELLES
Woluwé Saint-Pierre
Tir aux Pigeons
1150 Woluwé Saint-Pierre

Depuis **01/01/2025** jusqu'au **31/12/2025**

Bilan

DEBIT		CREDIT	
Solde du compte de paiement	18350.81 €	Solde fonds de roulement	6485.86 €
Solde du compte de réserve	12948.92 €	Solde du capital de réserve	23237.63 €
A récupérer auprès des propriétaires	10029.56 €	Dette envers les propriétaires	1440.17 €
A récupérer auprès des fournisseurs	120 €	Dette envers les fournisseurs	8099.58 €
à allouer	0 €	à allouer	2186.05 €
	41449.29 €		41449.29 €

Tout est bon !

RE: Bilan 2025 - Des allouer à nettoyer

1 message

Antonin Van Herstraeten <antonin@syndicyourself.be> 3 août 2026 à 10:19
À : ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>, Miguel Lamarche <Miguel@syndicyourself.be>

Bonjour Monsieur Cordi,

Ce montant "à allouer" vient de paiements entrants qui ont été alloués après le 31.12.2025, rien d'alarmant.

Au 31.12.2025, certains montants n'étaient pas encore alloués.

Belle journée.

Antonin Van Herstraeten
Responsable Support FR

Syndic Yourself
antonin@syndicyourself.be

De : ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>
Envoyé : dimanche 2 août 2026 17:33
À : Miguel Lamarche <Miguel@syndicyourself.be>
Cc : Antonin Van Herstraeten <antonin@syndicyourself.be>
Objet : Bilan 2025 - Des allouer à nettoyer

Bonjour,

2025 est clos, mais j'ai des "A allouer" dans le bilan que je ne sais pas identifier.

Depuis **01/01/2025** jusqu'au **31/12/2025**

Bilan

DEBIT		CREDIT	
Solde du compte de paiement	18350.81 €	Solde fonds de roulement	6485.86 €
Solde du compte de réserve	12948.92 €	Solde du capital de réserve	23237.63 €
A récupérer auprès des propriétaires	10029.56 €	Dette envers les propriétaires	1440.17 €
A récupérer auprès des fournisseurs	120 €	Dette envers les fournisseurs	8099.58 €
à allouer	0 €	à allouer	2186.05 €
	41449.29 €		41449.29 €

Tout est bon !

Normalement, tout a été allouer.
Pouvez-vous voir ce qu'il en est ?

Résultat des votes

Assemblée générale du 6 juillet 2026

RESOLUTIONS SOUMISES AU VOTE

Merci de renvoyer cette feuille complétée au Syndic

N°OJ		Copropriétaire / Quotité										VOTES			
		CORDI-MICIETOVA	SORENSEN	LECLERCQ	FONTAINE	BACON	HERMAN	INDEKEU	ARNOULD-MORTIAUX	ANCION	NEZER				
		165	102	63	91	102	123	109	91	91	63	OUI (O)	NON (N)	maj.	RESOLUTION
1c	Modalités de mise en œuvre AG	Voir commentaire sur PV AG													Accord
2	**Approbation PV AG 07/07/2024**														
2	Validation PV	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
3	**Situation comptable**														
3.b	Bilan comptable propriétaires 2024 - Fonctionnement	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
3.b	Bilan comptable propriétaires 2024 - Réserves	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
3.c	Bilan comptable propriétaires 2025 - Fonctionnement	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
3.c	Bilan comptable propriétaires 2025 - Réserves	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4	**Décharges 2024 & 2025**														
4.a	Décharge du Conseil de copropriété - 2024	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4.b	Décharge des Commissaires aux comptes - 2024	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4.c	Décharge du syndic - 2024	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4.d	Décharge du Conseil de copropriété - 2025	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4.e	Décharge des Commissaires aux comptes - 2025	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
4.f	Décharge du syndic - 2025	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
5.a	**Mandat Conseil de copropriété**														
	Candidat 1 : M.Fontaine	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
	Candidat 2 : M. Leclercq	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
	Candidat 3 : Mme Sorensen	O	O	O	O	A	O	O	O	O	O	898	0	50%	ACCEPTEE
5.b	**Mandat Commissaires aux comptes**														
	Candidat 1 : Mme Nezer	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
	Candidat 2 : Mme Sorensen	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
5.c	**Mandat de Syndic non professionnel**														
	Candidat 1 : M. Cordi (jusqu'au 31/12/2026)	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
6	**Budget de fonctionnement**														
6	Budget de fonctionnement 2026	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
7	**Obligations légales liées au Permis environnement**														
7.a	Travaux de rénovation du local poubelles	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50%	ACCEPTEE
7.a	Installation d'un Système de sprinklage (poubelles)	A	A	O	N	O	N	A	N	O	O	319	305	66,67%	REJETEE
7.b	Détecteur de Monoxyde de Carbone (CO)	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	50,00%	ACCEPTEE
7.b	Changement de la porte de garage	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
7.c	Relais de l'alarme gaz au 1er étage	O	O	O	O	N	O	O	O	O	O	898	102	50,00%	ACCEPTEE
7.c	Alarme incendie	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
8	**Sécurité et entretien de l'immeuble**														
8.a	Rénovations des garde-corps (balcons & terrasse)	O	N	N	N	O	N	O	N	O	O	530	470	66,67%	REJETEE
8.b.i	Chaufferie : installation d'un séparateur de boue	O	O	A	A	O	O	O	O	O	O	846	0	66,67%	ACCEPTEE
8.b.i	Chaufferie : changement du contrôleur de la chaudière	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
8.b.ii	Chaufferie : Inversion du circuit de chauffage 3G	O	O	O	O	A	N	O	N	O	O	684	214	66,67%	ACCEPTEE
8.b.iii	Chaufferie : Remplacement des purgeurs	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
8.c	Diagnostic des infiltrations	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
8.d	Rénovation de l'allée de l'entrée	O	O	O	O	O	N	O	N	O	O	786	214	66,67%	ACCEPTEE
8.e	Déport de l'alarme du bouton de secours	O	A	A	A	A	N	O	N	O	O	428	214	66,67%	ACCEPTEE
8.f.i	Renforcement palissades bosquet arrière	O	O	A	O	O	N	O	N	O	O	723	214	66,67%	ACCEPTEE
8.f.iii	Recherche d'un nouveau jardinier	O	O	A	O	A	O	A	O	O	O	726	0	66,67%	ACCEPTEE
8.g	Clôture du dossier du trou dans poutre porteuse 1D	N	N	N	N	O	N	A	N	N	N	102	789	66,67%	REJETEE
9	**Electrification des parkings (bornes de recharge)**														
9	Avez-vous un besoin de borne de recharge (2027-28)	O	N	N	N	N	N	O	N	N	N	274	726	66,67%	
10	**Annualisation de la provision pour travaux**														
10	Mise en place d'une provision annuelle de 3000 euros	O	O	O	O	O	N	O	N	O	O	786	214	66,67%	ACCEPTEE
11	**Changement de Syndic**														
11	Changement de Syndic au 31/12/2026	O	O	O	O	A	O	O	O	O	O	898	0	66,67%	ACCEPTEE
12	**Nouveau(x) dossier(s)**														
12	Expertise sur l'isolation du bâtiment	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	1000	0	66,67%	ACCEPTEE
14	**Divers**														

Assemblée générale du 6 juillet 2026

RESOLUTIONS SOUMISES AU VOTE

Merci de renvoyer cette feuille complétée au Syndic

N°OJ		Copropriétaire / Quotité										VOTES			
		CORDI-MICIETOVA	SORENSEN	LECLERCQ	FONTAINE	BACON	HERMAN	INDEKEU	ARNOULD-MORTIAUX	ANCION	NEZER				
		165	102	63	91	102	123	109	91	91	63	OUI (O)	NON (N)	maj.	**RESOLUTION**
14.a	Mise en place d'une période de coupure du chauffage	O	O	O	O	A	O	O	O	O	O	898	0	50%	**ACCEPTEE**
14.c.i	Proposition de nettoyage des murs des couloirs	O	N	O	O	O	N	O	N	O	O	684	316	50%	**ACCEPTEE**
14.d.ii	Demande 2D pour store solaire sur baie balcon	O	O	A	O	A	O	O	O	O	O	835	0	50%	**ACCEPTEE**
14.d.iii	Demande 2D - Stores zip en face arrière	O	O	A	O	A	O	O	O	O	O	835	0	50%	**ACCEPTEE**
14.d.iv	Demande 2D - aération entrante salle de bain	O	O	A	O	A	O	O	O	O	O	835	0	66,67%	**ACCEPTEE**
	Autres points en cours d'AG														
Div_01												0	0	50%	**REPORT**
Div_02												0	0	50%	**REPORT**
Div_03												0	0	50%	**REPORT**
Div_04												0	0	50%	**REPORT**



PROCURATIONS

Gmail ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>

AG DU 6 JUILLET 2026

1 message

Catherine Indekeu <catherine.indekeu@gmail.com> 6 juillet 2026 à 17:14
À : Vincent Cordi <vincent.cordi@gmail.com>, Syndic Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>

Cher Monsieur,

Par la présente je vous donne procuration pour voter en mon nom les points de l'AG d'aujourd'hui.

Catherine Indekeu

Gmail ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>

Re: AG 2026 - Ordre du jour

1 message

Alexandre Herman <alexherman83@gmail.com> 3 juillet 2026 à 20:24
À : Les Tourterelles ACP <acp.tourterelles@gmail.com>
Cc : Amaury Arnould <amauryarnould@gmail.com>

Bonjour Vincent,

Amaury Arnould (en CC) me représentera lors de l'AG. Désolé encore mais on part en vacances demain jusqu'au 14/07.

Merci à vous deux.

Bien à vous,

Alex

Alexandre Herman
alexherman83@gmail.com
+32 475 22 22 22

> Le 3 juil. 2026 à 09:03, ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com> a écrit :
>
> Bonjour,
>
> Je vous prie de bien vouloir trouver en PJ l'OJ pour l'AG.
> Si vous ne pouvez être présent et souhaitez donner procuration à une autre personne, n'oubliez pas de me prévenir par e-mail.
>
> Je ferai suivre le lien pour la réunion; la feuille de vote et le point détaillé de l'AG d'ici lundi.
>
> Bien à vous,
>
> Vincent CORDI
> SYNDIC
> 0475 79 80 14
>
> ACP LES TOURTERELLES
> BCE 0847.388.238
> Tir aux Pigeons 2 Boîte 12
> 1150 Woluwé Saint-Pierre
>
> Le dim. 14 juin 2026 à 14:35, ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com> a écrit :
> Bonjour,
>
> La date de l'AG 2026 est arrêtée au lundi 6 juillet.
> L'AG se passera par visio.
> Je fini de compiler l'OJ.
>
> Bien à vous,
>
> Vincent CORDI
> SYNDIC
> 0475 79 80 14
>
> ACP LES TOURTERELLES
> BCE 0847.388.238
> Tir aux Pigeons 2 Boîte 12
> 1150 Woluwé Saint-Pierre

ORDRE DU JOUR

ACP LES TOURTERELLES
AG du 06/07/2026
Ordre du jour

1. **Préliminaires à l'AG**

    a. Désignation du Président de séance (doit être un propriétaire)
    Président :

    b. Désignation du Secrétaire de séance
    Secrétaire :

    c. Approbation des modalités de mise en œuvre de l'AG
    Y a-t-il des remarques quant aux modalités de la mise en œuvre de l'AG en distanciel ; des pistes d'amélioration ?

2. Validation du PV de l'AG du 01/07/2024 (lien vers le PV de l'AG, tous les PV)
    Remarques :
    → Vote

3. **Situation comptable de l'ACP et des Copropriétaires**

    a. **Point Solution SyndicYourSelf**
    Afin d'assurer une continuité plus facile de la comptabilité de l'ACP, il a été décidé l'année dernière d'utiliser la plateforme SyndicYourSelf. **L'outil correspond à nos besoins** et permet d'apporter une certaine structure dans le suivi des comptes bancaires, des Décomptes Individuels de Charges (DIC) et d'autres fonctionnalités que nous n'utilisons pas encore (AG par exemple, partage de documents…). La connexion automatique au compte ING permet un gain de temps dans le traitement des opérations bancaires.
    La formation n'a duré qu'une heure, ce qui n'est pas assez pour passer d'un Excel à un outil de comptabilité. La stratégie commerciale consiste à faire acheter des packs d'assistance.
    J'ai dû en prendre un de 5 heures.

    Malheureusement, la plateforme comporte pas mal de bugs qui font perdre du temps de ressaisie ou de contrôles croisés pour s'assurer qu'il ne manque pas tel ou tel versement à un propriétaire. J'ai ouvert un nombre importants de tickets qui sont résolus pour des problèmes rencontrés. Ils sont résolus, mais c'est contraignant. Le fait de faire des tickets, permet de ne pas passer par le pack assistance.

    Le coût de cette solution pour 2025 : 1.135 euros. Dont 600 euros de frais annuels.

b. **Année 2024**

Vérification des comptes 2024

Les comptes 2024 ont été vérifiés pas Madame Nezer et Monsieur Leclercq.
→ *voir e-mail du 15/06/2026*

De : **Myriam Nezer** <nezer.myriam@hotmail.com>
Date: mar. 2 juin 2026 à 00:38
Subject: ACP Tourterelles - Vérification des comptes de l'année 2024.
To: ACP Les Tourterelles <acp.tourterelles@gmail.com>, [P14_1C] François Leclercq <leclercq.f.b@gmail.com>

Bonsoir Monsieur Cordi,

Par la présente, je confirme avoir contrôlé la comptabilité de l'année 2024 avec Monsieur Leclercq, et tout nous a semblé exact.

Bien à vous,

Myriam Nezer

Bilan comptable 2024 des propriétaires – Fonctionnement

Propriétaires	Dépenses	Paiements	Fonds de roulement	Fonds de réserve	Différence	Status
Anke Bacon	-2.941,14 €	5.047,07 €	0,00 €	-306,00 €	1.799,93 €	Recevoir
Didier Mulders	-426,19 €	1.561,64 €	0,00 €	0,00 €	1.135,45 €	Recevoir
Catherine Indekeu	-3.414,43 €	3.671,00 €	0,00 €	-327,00 €	-70,43 €	Payer
Alexandre Herman	-5.719,37 €	4.354,20 €	0,00 €	-369,00 €	-1.734,17 €	Payer
Bernard Fontaine	-3.188,99 €	2.948,40 €	0,00 €	-273,00 €	-513,59 €	Payer
Arnould- Mortiaux	-3.353,18 €	3.584,77 €	0,00 €	-273,00 €	-41,41 €	Payer
Ancion Marc	-1.917,74 €	2.211,30 €	0,00 €	-273,00 €	20,56 €	Recevoir
Vincent Cordi	-4.967,36 €	7.980,57 €	0,00 €	-495,00 €	2.518,21 €	Recevoir
Sorensen Eva	-2.163,79 €	1.356,60 €	0,00 €	-306,00 €	-1.113,19 €	Payer
Myriam Nezer	-2.016,24 €	2.230,20 €	0,00 €	-189,00 €	24,96 €	Recevoir
Jade De Meyer	-897,60 €	1.948,20 €	0,00 €	0,00 €	1.050,60 €	Recevoir
François Leclercq	-1.841,88 €	2.317,51 €	0,00 €	-189,00 €	286,63 €	Recevoir
Le total:	-32.847,91 €	39.211,46 €	0,00 €	-3.000,00 €	3.363,55 €	

Étant donné que la comptabilité 2025 était en cours de clôture, il a été demandé de ne pas effectuer de règlement de solde pour 2024. Les soldes de fin d'exercice seront repris en entrée dans la comptabilité 2025.

Bilan comptable 2024 des propriétaires – Réserves

Provisions annuelles de 3000 euros (4 années) = 12.000 euros

PROPRIETAIRES - Σ Provisions		Σ prov < n	Débit	Σ prov n	15 622,71
P01.C	[P01/RG] INDEKEU Catherine	981,00		327,00	1 308,00
P02.C	[P02/RD] HERMAN Alexandre	4 729,71		369,00	5 098,71
P06.C	[P06/2G] FONTAINE Bernard	819,00		273,00	1 092,00
P07.C	[P07/2C] CORDI-MICIETOVA V	567,00		189,00	756,00
P08.C	[P08/2D] CORDI-MICIETOVA V	918,00		306,00	1 224,00
~~P09.C~~	~~[P09/3G] MULDERS Didier~~	~~0,00~~			
P10.C	[P10/3C] NEZER Myriam	567,00		189,00	756,00
~~P11.C~~	~~[P11/3D] DE MEYER Jade~~	~~0,00~~			
P12.C	[P12/1G] ARNOULD-MORTIAL	819,00		273,00	1 092,00
P13.C	[P13/1D] BACON Anke	918,00		306,00	1 224,00
P14.C	[P14/1C] LECLERCQ François	567,00		189,00	756,00
P15.C	[P15/3D] SORENSEN Eva	918,00		306,00	1 224,00
P16.C	[P16/3G] ANCION Marc	819,00		273,00	1 092,00
		12 622,71		3 000,00	15 622,71

+ dont prime assurance Alexandre Herman (3.622,71)

Provisions pour travaux - 8.237,63 euros

SUIVI DES PROVISIONS POUR TRAVAUX (2024)				Pas de dépenses en 2024			
				Charges communes		Charges	
	Suivi des provisions pour travaux			Versements	Dépenses	Individuelles	Solde
				117 645,82	107 359,65	2 048,54	8 237,63
RG	*P01.T*	[P01/RG] INDEKEU Catherine	109	12 823,39	11 702,20	74,21	1 046,98
RD	*P02.T*	[P02/RD] HERMAN Alexandre	123	14 470,44	13 205,24	372,12	893,08
1G	*P12.T*	[P12/1G] ARNOULD-MORTIAUX	91	10 705,77	9 769,73	74,21	861,83
1C	*P14.T*	[P14/1C] LECLERCQ François	63	7 411,69	6 763,66	74,21	573,82
1D	*P13.T*	[P13/1D] BACON Anke	102	11 999,87	10 950,68	243,46	805,73
2G	*P06.T*	[P06/2G] FONTAINE Bernard	91	10 705,77	9 769,73	372,12	563,92
2C	*P07.T*	[P07/2C] CORDI-MICIETOVA Vincent	63	7 411,69	6 763,66	74,21	573,82
2D	*P08.T*	[P08/2D] CORDI-MICIETOVA Vincent	102	11 999,87	10 950,68	372,12	677,07
3G	*P16.T*	[P16/3G] ANCION Marc	91	10 705,77	9 769,73	243,46	692,58
3C	*P10.T*	[P10/3C] NEZER Myriam	63	7 411,69	6 763,66	74,21	573,82
3D	*P15.T*	[P15/3D] SORENSEN Eva	102	11 999,87	10 950,68	74,21	974,98
			1000	**117 645,82**	**107 359,65**	**2 048,54**	**8 237,63**
						Utilisé :	*20 684,32*

Soit au total :au 31/12/2024 : 23.860,34 euros

c. Année 2025

Vérification des comptes 2025

Re: ACP Tourterelles - Vérification des comptes de l'année 2025 Boîte de réception ×

François Leclercq
À Myriam, moi

Bonjour,

Par cet email, je confirme également avoir vérifié, avec Madame Myriam Nezer, les comptes de l'année 2025.

Bonne journée.

Cordialement,

François

Le jeu. 2 juil. 2026, 22:53, Myriam Nezer <nezer.myriam@hotmail.com> a écrit :

> Bonsoir Monsieur Cordi,
>
> Par la présente, je confirme avoir contrôlé la comptabilité de l'année 2025 avec Monsieur Leclercq, et tout nous a semblé exact.
>
> Bien à vous,
>
> Myriam Nezer
> 0471/35.13.93

Bilan comptable 2025 des propriétaires – Fonctionnement

Propriétaires	Dépenses	Paiements	Fonds de roulement	Fonds de réserve	Différence	Status
Anke Bacon	-5.228,33 €	5.900,33 €	369,52 €	-306,00 €	735,52 €	Recevoir
Catherine Indekeu	-6.772,40 €	5.521,27 €	394,87 €	-327,00 €	-1.183,26 €	Payer
Alexandre Herman	-11.964,24 €	4.206,73 €	445,59 €	3.253,71 €	-4.058,21 €	Payer
Bernard Fontaine	-4.789,84 €	3.417,61 €	329,66 €	-273,00 €	-1.315,57 €	Payer
Arnould- Mortiaux	-5.322,47 €	3.889,79 €	329,67 €	-273,00 €	-1.376,01 €	Payer
Ancion Marc	-4.838,91 €	4.688,86 €	329,67 €	-273,00 €	-93,38 €	Payer
Vincent Cordi	-8.756,64 €	9.151,21 €	597,75 €	-495,00 €	497,32 €	Recevoir
Sorensen Eva	-5.712,90 €	4.086,41 €	369,52 €	-306,00 €	-1.562,97 €	Payer
Myriam Nezer	-3.547,25 €	3.067,86 €	228,23 €	-189,00 €	-440,16 €	Payer
François Leclercq	-3.350,43 €	3.518,53 €	228,23 €	-189,00 €	207,33 €	Recevoir
Le total:	-60.283,41 €	47.448,60 €	3.622,71 €	622,71 €	-8.589,39 €	

Bilan comptable 2025 des propriétaires – Réserves

Capital total: 23.237,63 €

Propriétaire / fournisseur	Montant
Alexandre Herman	2.738,08 €
Anke Bacon	2.335,73 €
Catherine Indekeu	2.681,98 €
Bernard Fontaine	1.928,92 €
Arnould- Mortiaux	2.226,83 €
Ancion Marc	2.057,58 €
Vincent Cordi	3.725,89 €
Sorensen Eva	2.504,98 €
Myriam Nezer	1.518,82 €
François Leclercq	1.518,82 €

4. **Décharges 2024 et 2025**

   a. **Vote** → 2024 – Décharge au Conseil de copropriété
   b. **Vote** → 2024 – Décharge aux Commissaires aux comptes
   c. **Vote** → 2024 – Décharge au Syndic

   d. **Vote** → 2025 – Décharge au Conseil de copropriété
   e. **Vote** → 2025 – Décharge aux Commissaires aux comptes
   f. **Vote** → 2025 – Décharge au Syndic

5. **Mandats 2026-2027**

   a. Mandat de Conseil de copropriété
   - Actuellement : Messieurs Fontaine & Leclercq
   Candidat 1 :
   Candidat 2 :
   Candidat 3 :
   → Vote

   b. Mandat de Commissaires aux Comptes
   - Actuellement : Madame Nezer & Monsieur Leclercq
   Candidat 1 :
   Candidat 2 :
   Candidat 3 :
   → Vote

   c. Mandat de Syndic
   M. Cordi avait initialement signalé son intention de mettre fin à ses fonctions de Syndic non professionnel pour la fin du mois de septembre 2026. Cependant, suite aux rencontres avec les différents cabinets de syndics professionnels, il apparaît techniquement beaucoup plus simple et financièrement plus avantageux pour la copropriété de calquer la transition sur l'exercice comptable.
   Afin d'éviter des frais de clôture de comptes intermédiaires en cours d'année, il est proposé que M. Cordi mène l'exercice 2026 jusqu'à son terme, permettant ainsi au nouveau syndic professionnel de reprendre la gestion officielle de l'immeuble sur une base comptable neuve au 1er janvier 2027.

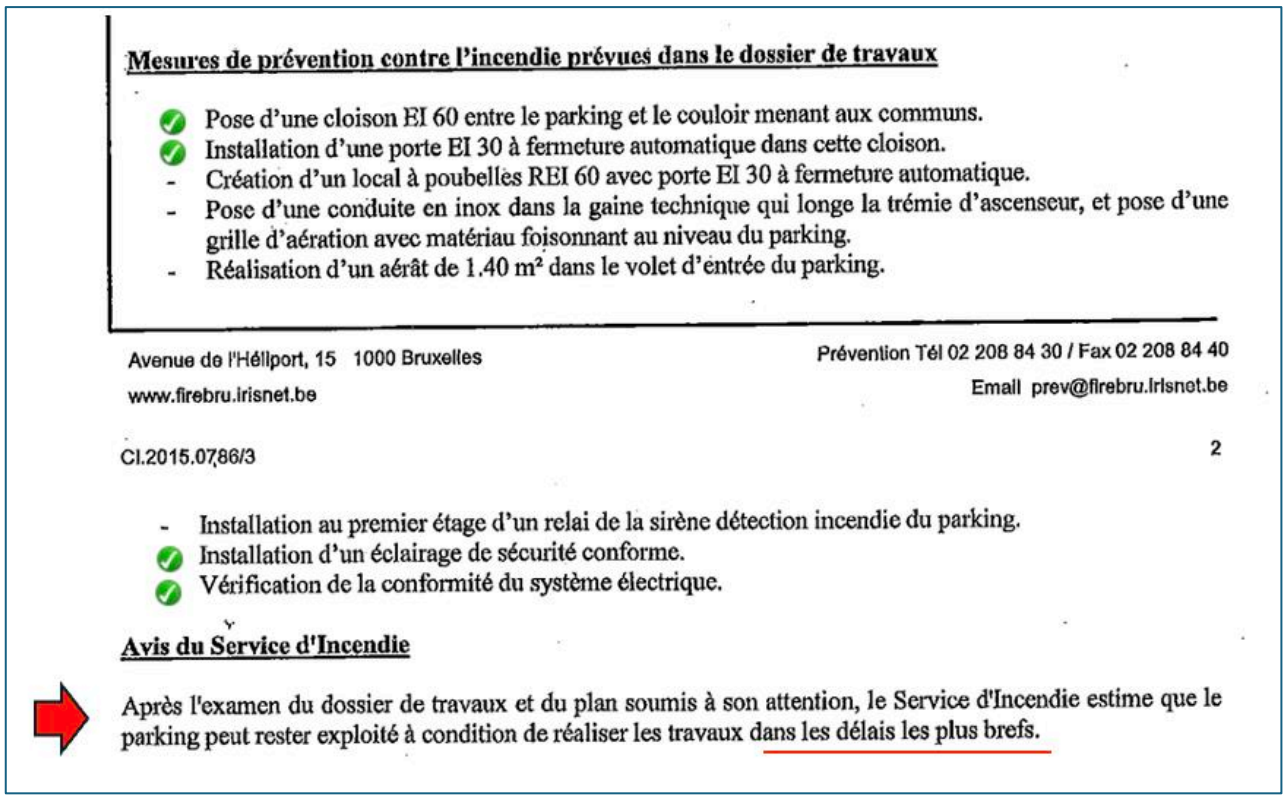
   → Vote : L'Assemblée Générale approuve la fin du mandat de M. Cordi au 31 décembre 2026. L'Assemblée Générale acte que le nouveau syndic professionnel (qui sera choisi en octobre) entrera en fonction le 1er janvier 2027. C'est ce nouveau syndic qui aura la charge de réceptionner les factures de début d'année, les relevés Techem de février, et de clôturer l'exercice comptable de la copropriété en février/mars 2027 sur base de la reprise des comptes.
   Candidat 1 : M. Cordi, jusq'au 31/12/2026

6. **Budget de fonctionnement 2026**

   Comme pour l'année 2025, le budget de fonctionnement a été fixé à 32.400 euros.

7. Obligations légales liées au permis environnement (lien vers PE)

Ci-dessous l'extrait du PE relatif au risques incendie.
Pour mémoire le PE a été initié en 2012 pour le changement de chaudière (Syndic précédent), mais finalisé en 2017 lors de la reprise des dossier. Le SIAMU et le Service de l'Urbanisme de WSP sont venus sur place pour établir le relevé de situation.
Les boulettes vertes indiquent ce qui a été fait. C'est déjà un effort financier important qui a été fourni.
Les autres points restent à finaliser le plus rapidement possible.



Mesures de prévention contre l'incendie prévues dans le dossier de travaux

- ✓ Pose d'une cloison EI 60 entre le parking et le couloir menant aux communs.
- ✓ Installation d'une porte EI 30 à fermeture automatique dans cette cloison.
- Création d'un local à poubelles REI 60 avec porte EI 30 à fermeture automatique.
- Pose d'une conduite en inox dans la gaine technique qui longe la trémie d'ascenseur, et pose d'une grille d'aération avec matériau foisonnant au niveau du parking.
- Réalisation d'un aérât de 1.40 m² dans le volet d'entrée du parking.

Avenue de l'Hôllport, 15 1000 Bruxelles
www.firebru.irisnet.be
Prévention Tél 02 208 84 30 / Fax 02 208 84 40
Email prev@firebru.irisnet.be

CI.2015.07.86/3 2

- Installation au premier étage d'un relai de la sirène détection incendie du parking.
- ✓ Installation d'un éclairage de sécurité conforme.
- ✓ Vérification de la conformité du système électrique.

Avis du Service d'Incendie

Après l'examen du dossier de travaux et du plan soumis à son attention, le Service d'Incendie estime que le parking peut rester exploité à condition de réaliser les travaux dans les délais les plus brefs.

a. Local poubelles

Aux normes incendies du SIAMU s'ajoutent les normes d'hygiène en vigueur à Bruxelles.
Le Cahier des charges pour la rénovation du local poubelles est disponible dans le drive online (DOC D). Il a été envoyé à plusieurs entreprises.

À la date de rédaction de cet ordre du jour, les offres de prix et les devis correspondants sont encore en attente de réception.

→ **Vote** : l'Assemblée Générale approuve le principe des travaux de rénovation, de mise en conformité du local poubelles selon le cahier des charges (DOC D).
En l'attente des devis définitifs et pour faire face aux incertitudes techniques, l'Assemblée Générale mandate le Syndic pour attribuer le marché à l'entreprise la plus compétitive, aux conditions cumulatives suivantes :
- Le montant total des travaux ne devra pas dépasser un plafond maximal absolu de 13.000 € TTC.
- Le choix final du devis et de l'entreprise devra recevoir l'accord écrit préalable du Conseil de copropriété.
Ces travaux seront financés par le fonds de réserve et répartis selon les quotités des charges

communes.
Clause de secours : Si le montant des devis reçus dépasse le plafond de 13.000 € TTC, l'Assemblée Générale mandate expressément le Syndic pour reporter ce vote et l'inscription de la rallonge budgétaire nécessaire à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Extraordinaire planifiée au mois d'octobre prochain.

Système de sprinklage
Afin de renforcer la sécurité incendie de la copropriété, il est envisagé d'installer un système de sprinklage (extinction automatique par eau) dans le local poubelles, zone particulièrement exposée aux risques de départ de feu. L'infrastructure d'arrivée d'eau générale de l'immeuble a été initialement conçue pour supporter ce type d'équipement.
Ce réseau présente l'avantage d'être extensible et pourra, à l'avenir, être prolongé pour couvrir d'autres zones sensibles comme les emplacements de parking.
Pour des raisons logistiques et afin d'optimiser les coûts de main-d'œuvre, les supports de la tuyauterie doivent impérativement être fixés au plafond du local avant le lancement des travaux de rénovation de ce même plafond.

Devis (DOC L – Sprinkler) : 3.500 euros

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve l'installation du système d'extinction automatique (Sprinkler) dans le local poubelles. Elle mandate le Syndic pour faire réaliser ces travaux sur la base du devis présenté (DOC L), pour un montant maximal strict de 3.500 € TTC. Ces frais seront financés par le fonds de réserve et répartis selon les quotités des parties communes générales.

b. Détecteur de CO (Monoxyde de carbone) & porte de garage

Concernant la détection du CO, l'idée initiale était de connecter les capteurs au boitier de commande de la porte de garage. En cas de CO, la porte du garage s'ouvre et un courant d'air permet de chasser le CO.
Ce mode opératoire n'est pas appuyé par le SIAMU :
- risque vol quand la porte est ouverte
- pas d'information sonore ni visuelle de la présence de CO (mortel) dans le garage.

Un système de détection de CO revient à 2050 euros (voir DOC E - Détection CO - SAFE & SOUND) → détection sonore, alarme visuelle, alarme sonore.

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve l'installation d'un système fixe de détection et d'alerte CO (sonore et visuelle) pour le garage de l'immeuble.
L'Assemblée Générale mandate le Syndic et le Conseil de copropriété pour challenger le devis existant (DOC E), sélectionner l'entreprise la plus compétitive et faire réaliser les travaux, pour un montant maximal strict de 2.300 € TTC. Ces frais seront financés par le fonds de réserve et répartis selon les quotités des charges communes.

On en revient donc à l'ouverture de 1,40 m2 à faire dans la porte de garage pour assurer l'aération permanente du garage suivant la réglementation en vigueur.
Investir dans l'actuelle porte de garage pour l'installation d'une grille n'aurait pas de sens, car son changement est à faire un futur proche.

C'est donc l'occasion d'installer une **nouvelle porte de garage** type sectionnelle :
- avec un nouveau moteur
- une nouvelle centrale de commande
- une issue de secours intégrée : cela permet de déplacer l'actuelle issue de secours de la porte du parking vers la porte de garage. Cela permet de déplacer le bouton de déverrouillage d'urgence de la porte de parking (qui affaibli la sécurité de l'immeuble) (vers la porte de garage.
- on intègre dans cette porte de garage une aération de 1,40m2 demandée par la SIAMU.

Le devis (DOC F - Porte de garage - ALL ACCESS) de la Société All Access pour une **nouvelle porte de garage est de 6.720 euros**. Il s'agit d'un devis à challenger.
Exemples de porte proposée : DOC G, DOC H, DOC I

Une porte de garage normale (sans aération ni porte de secours intégrée coûte aux alentours de 4.350 euros (DOC M – Porte de garage Viper).

Tous les devis seront challengés par d'autres fournisseurs.

→ **Vote** l'Assemblée Générale approuve le principe du remplacement de la porte de garage par un modèle sectionnel technique (avec aération SIAMU et issue de secours intégrée) et valide le déplacement de la sortie de secours.
L'Assemblée Générale mandate le Syndic et le Conseil de copropriété pour mettre en concurrence le devis existant (DOC F), sélectionner l'entreprise la plus compétitive et faire réaliser les travaux, pour un montant maximal strict de 7.500 € TTC, financé par le fonds de réserve.

c. Autres points

i. Conduite en inox dans la gaine technique
Pour la rénovation du local poubelles il est nécessaire de placer un même type de conduite. Un devis complémentaire sera demandé à l'entreprise choisie pour répondre à cette demande de sécurité incendie.

ii. Relais de l'alarme gaz au 1er étage
Un devis a été réalisé pour déporter l'alarme du boitier d'ouverture d'urgence de la porte du parking vers le 1er étage. En effet, le signal d'urgence est inaudible.
C'est le même principe pour l'alarme gaz.
Le coût pour ce relais d'alarme est de l'ordre de **900 euros**. Voir devis proposé par Vista Security -DOC J.

Avec les points ci-dessus l'ACP répond à toutes les exigences du PE.

La possibilité d'installer une centrale d'alarme incendie collective est un point récurrent de nos assemblées. La société Vista Security propose une solution globale permettant de centraliser l'ensemble des dispositifs de sécurité de l'immeuble sur un seul et même boîtier de commande intelligent (interconnexion des sirènes, de la détection CO, du contrôle d'accès et des boutons poussoirs d'urgence).L'adoption de la technologie sans fil homologuée offre une grande facilité de pose. Elle permet d'équiper immédiatement le parking, les caves et les paliers, avec la possibilité

d'étendre ultérieurement le système dans les étages (voire dans les appartements) sans aucune pose de goulotte technique inesthétique.

La Société Vista Security propose une centrale d'alarme incendie sans fil homologuée pour les parkings, caves et paliers pour un **budget de 12.000 euros**. Il s'agit d'un ordre de grandeur, cette solution devant être challengée (Devis DOC K - VISTA SECURITE - Centrale Alarme).
L'avantage du sans-fil est la facilité de pose et la possibilité d'étendre le système dans les étages sans installation de goulotte, voire dans les appartements.

Bien que cet investissement soit important, il présente un avantage financier par "effet tiroir" : l'installation de cette centrale intègre nativement la détection CO et le report d'alarme sonore. Voter cette résolution permet donc d'annuler immédiatement les dépenses spécifiques prévues (relais d'alarme à 950 €) et d'éviter l'achat d'un boîtier CO séparé, tout en offrant une sécurité maximale conforme pour le parking et les communs. Afin de garantir le meilleur tarif, ce devis sera mis en concurrence.

→ **Vote** : l'Assemblée Générale approuve le principe de l'installation d'une centrale d'alarme incendie et CO centralisée sans fil pour l'immeuble.
L'Assemblée Générale mandate le Syndic et le Conseil de copropriété pour challenger le devis existant (DOC K), sélectionner l'offre la plus compétitive et faire réaliser les travaux, pour un montant maximal strict de 13.000 € TTC, financé par le fonds de réserve.

Si ce vote est acté, cela annule d'office l'installation d'un système séparé pour la détection du CO, le système de relais d'alarme dans les étages pour le gaz.

8. Sécurité & Entretien de l'immeuble

a. Garde-corps (balcons et terrasse)

Plus nous tardons à réaliser ces travaux de peinture, plus les garde-corps se dégradent sous l'effet de la rouille et des intempéries. Attendre une année de plus aggravera la corrosion du métal, ce qui pourrait nécessiter un traitement de sablage et de remise en état beaucoup plus lourd à l'avenir. Agir dès maintenant permet de stopper la dégradation et d'éviter une facture ultérieure bien plus élevée.

Devis 1 : 6.850 euros (DOC N – Balcons)
Devis 2 : 6.320 euros (DOC O – Balcons)
Soit environ 6.600 euros pour les 6 balcons et un garde-corps terrasse, soit 7 éléments.
Soit 940 euros / éléments.

Dans l'hypothèse où le balcon du 3D (Mme Sorensen) n'est pas à repeindre, cela reviendrait à 5.650 euros pour les 6 éléments restant à repeindre.

→ Vote O/N pour rénover les balcons.

> En cas de vote négatif, une **mesure préventive** sera prise pour injecter un gel silicone dans les fixations des pieds de balcons qui ne sont pas étanches et marquent les pierres blanches par infiltration. L'objectif est d'éviter que les pierres blanches ne se cassent à cause des infiltrations et du gel, ce qui couterait beaucoup plus à réparer.

Si trop de fixations de garde-corps sont desserrées, il faudra envisager de faire tester la solidité des fixations des garde-corps.

b. Chaufferie

i. Installation d'un séparateur de boue

Notre chauffagiste, Collart-Edec, nous a proposé d'installer un séparateur de boue sur notre installation de chauffage. Un séparateur de boue (ou pot à boue) filtre et élimine les impuretés en suspension dans un réseau de chauffage. Il préserve l'installation de la corrosion, évite l'encrassement des radiateurs et maintient le rendement de la chaudière en capturant les particules solides (rouille, tartre, boues) par gravité et/ou aimantation.

Devis : 4.830 euros (DOC P – Chaufferie – Boue, poste A)

Ce devis comprend également le remplacement de **l'ordinateur de contrôle de la chaudière FS 2.0 pour environ 600 euros**. Cet équipement doit être changé car l'actuel n'a plus de batterie (non changeable) et se réinitialise à chaque coupure de courant, ce qui fait dysfonctionner l'installation de chauffage.

→ Vote L'Assemblée Générale approuve la pose du séparateur de boue ainsi que le remplacement de l'ordinateur de contrôle de la chaudière FS 2.0.L'Assemblée Générale mandate le Syndic et le Conseil de copropriété pour challenger le devis existant (DOC P), sélectionner l'offre la plus compétitive et faire réaliser ces travaux urgents avant la prochaine saison de chauffe, pour un montant maximal strict de 5.200 € TTC. Ces frais seront financés par le fonds de réserve et répartis selon les quotités des charges de chauffage.

ii. Inversion du circuit de chauffage du 3G (M. Ancion)

Cet hiver, vous avez été nombreux à signaler des nuisances sonores liées au chauffage depuis l'installation du réseau 3G. Après vérification, il s'avère que ces bruits (phénomènes de coups de bélier) proviennent d'une inversion entre le départ et le retour du circuit de chauffage en chaufferie. Pour y remédier définitivement, des travaux vont être menés afin d'intervertir ces branchements et de rétablir un fonctionnement normal.
Le même problème avait été constaté au 2D (M. Fontaine).

Le maintien de l'installation en l'état condamne la copropriété à subir des nuisances sonores continues (claquements et vibrations) à chaque cycle de chauffe. Sur le plan mécanique, les coups de bélier répétés provoquent l'usure prématurée et le blocage des vannes thermostatiques, perturbent la bonne diffusion de la chaleur et engendrent une surconsommation d'énergie. À terme, ces vibrations constantes fragilisent les soudures du réseau, augmentant de manière critique le risque de fuites importantes et de rupture des canalisations communes.
En cas de sinistre ou de fuite majeure, la compagnie d'assurance de l'immeuble pourrait refuser d'indemniser les dégâts des eaux si le refus délibéré de réparer ce défaut technique connu est qualifié de négligence caractérisée de la copropriété.

Devis : 900 euros (DOC P – Chaufferie – Boue, poste B)

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve la réalisation des travaux de rectification en chaufferie afin d'intervertir le départ et le retour du circuit de chauffage général. L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour mettre en concurrence les prestataires (dont notre chauffagiste habituel), sélectionner l'offre la plus compétitive et faire exécuter ces travaux avant le début de la prochaine saison de chauffe, pour un montant maximal strict de 1.200 € TTC. Ces frais seront financés par le fonds de roulement courant et répartis selon les quotités des charges de chauffage de l'immeuble.

iii. Remplacement des purgeurs

Les 2 purgeurs sur notre système de chauffage d'eau chaude sont fatigués (ils ont fuit, et continuent à fuir par intermittence).
Ils seront remplacés.
Devis : 205 euros (DOC Q – Purgeurs)

→ Vote : L'Assemblée Générale approuve le remplacement des deux purgeurs défectueux. Elle mandate le Syndic pour confier cette intervention à l'entreprise mentionnée au devis (DOC Q), pour un montant maximal strict de 250 € TTC. Ces travaux urgents seront financés par le fonds de roulement courant et répartis selon les quotités des charges de chauffage.

Les travaux sur l'installation de chauffage nécessitent une purge/remise en eau au tarif horaire de 80 euros/heures. Il convient donc de coordonner ces travaux.

c. Infiltrations

Plusieurs infiltrations ont été constatées au niveau du parking :
- murs du fond (places 1, 2, 3)
- au niveau de plafond de la terrasse à l'entrée du garage
- dégradation du plafond au niveau des places 11 e 12

Avant de faire des travaux «un peu « en aveugle » il est proposé de faire venir un expert pour réaliser un diagnostic afin de mieux cibler les travaux à réaliser. Plusieurs entreprises sont venues sur place, mais les devis varient, et, l'expérience Tobel montre qu'il vaut mieux identifier le problème en amont.

Devis : 1.200-1.500 euros pour une expertise.

→ Vote Approbation du diagnostic des infiltrations. Le Syndic et le Conseil de copropriété sont mandatés pour désigner l'expert, pour un montant maximal de 1.500 € TTC. OUI / NON.

d. Allée de l'entrée

L'allée d'entrée est fortement dégradée : les pierres se sont déplacées dans le sol et la surface n'est plus plane. Cette situation présente un danger de chute réel pour les résidents et les visiteurs, ce qui engagerait directement la responsabilité civile et financière de la copropriété en cas d'accident.

Il y a un premier devis de 11.448 euros pour réaliser une remise en état (DOC R – Allée). Afin de garantir le meilleur tarif, ce devis sera mis en concurrence avec d'autres offres.

→ **Vote** L'Assemblée Générale approuve le principe de la rénovation complète de l'allée d'entrée. Elle mandate le Syndic et le Conseil de copropriété pour mettre en concurrence le devis existant, sélectionner l'entreprise la plus compétitive et faire réaliser les travaux, pour un montant maximal strict de 12.000 € TTC.. OUI / NON.

Si la résolution est rejetée par l'Assemblée Générale, le syndic décline toute responsabilité civile ou pénale quant aux conséquences directes ou indirectes de ce refus (chutes, accidents corporels, poursuites de tiers). La copropriété assumera seule les risques et les frais liés à un éventuel sinistre.

e. Contrôle d'accès : déport de l'alarme dans les couloirs

En cas de rejet de la résolution visant à déplacer la sortie de secours du parking, la sécurité de l'immeuble reste fragilisée. Actuellement, le bouton de secours vert situé près du lecteur de badge émet un signal sonore totalement inaudible dans les étages lorsqu'il est enclenché. Afin de sécuriser l'accès et d'alerter les résidents en cas d'ouverture anormale ou frauduleuse de la porte, il est proposé de relayer ce signal sonore dans les étages.

Le coût pour ce relais d'alarme est de l'ordre de **900 euros**. Voir devis proposé par Vista Security -DOC J.

→ **Vote** L'Assemblée Générale approuve l'installation d'un système de report d'alarme sonore dans les étages. Elle mandate le Syndic pour faire réaliser ces travaux par l'entreprise Vista Security sur la base du devis présenté, pour un montant maximal strict de 950 € TTC. OUI/NON

f. Espaces verts

i. Bosquet arrière : renforcement des palissades

Certaines palissades servant de retenue de terre pour le bosquet arrière se fragilisent lors des fortes pluies. L'absence de végétation stable (due à l'absence de point d'arrosage à cet endroit) accélère la pression de la terre sur la structure. Afin de consolider les fixations actuelles et d'éviter un effondrement ou des dégradations bien plus coûteuses, un renforcement de la structure est nécessaire..

Devis : 510 euros (DOC S – Palissade)

→ **Vote** L'Assemblée Générale approuve la réalisation des travaux de renforcement des retenues de terre du bosquet arrière. Elle mandate le Syndic pour confier cette mission à l'entreprise La Serre Outil mentionnée au devis, pour un montant maximal de 550 € TTC. Ces travaux seront financés par le fonds de roulement courant de la copropriété et répartis selon les quotités de charges de copropriété.

ii. Tuyau arrosage pour l'arrière

Pas d'avancée sur ce point : pas de réponse pour un devis pour installer une arrivée d'eau à l'arrière afin de permettre un arrosage.

iii. Entreprise d'entretien des espaces verts

La question du changement de prestataire pour la gestion de nos espaces verts a déjà été évoquée à plusieurs reprises, sans qu'une alternative satisfaisante n'ait encore été validée. Le contrat actuel avec l'entreprise La Serre Outil arrivant à échéance à la fin du mois de décembre, la copropriété souhaite rationaliser ce poste de dépenses. L'objectif est d'identifier un entrepreneur capable de fournir des prestations d'une qualité équivalente ou supérieure, tout en optimisant les coûts.

→ **Vote** : l'Assemblée Générale confie officiellement au nouveau syndic professionnel, dès son entrée en fonction, la mission de remettre ce contrat en concurrence. Il lui est demandé de lancer un appel d'offres sur le marché et de présenter des devis comparatifs lors de la prochaine réunion afin de permettre à la copropriété de choisir le prestataire le plus compétitif.

g. Mme Bacon (1D) : percement dans une poutre porteuse

Lors de travaux privatifs réalisés au sein du lot 1D (Mme Bacon), l'entreprise mandatée a foré un percement de 110 mm de diamètre à travers une poutre porteuse de l'immeuble pour y passer une aération. Suite au constat de cette atteinte à une partie commune structurelle, le Conseil de copropriété et le Syndic ont demandé une expertise.

Le rapport d'expertise complet est joint aux documents d'AG : DOC T – Rapport d'expertise.
La conclusion est formelle : « le forage n'a aucune incidence sur la stabilité du bâtiment. Aucune intervention de réparation n'est à prévoir. »

→ **Vote** L'Assemblée Générale prend acte des conclusions du rapport d'expertise rassurant sur la stabilité du bâtiment. Elle décide de clore le dossier en l'état et de ne pas faire réaliser d'analyses complémentaires ou de contre-expertise aux frais de la copropriété.

Rappel impératif à l'attention de tous les copropriétaires : Il est strictement interdit de percer, modifier ou altérer un élément porteur (mur béton, poutre, colonne) ou toute autre partie commune de l'immeuble sans l'autorisation écrite et préalable de l'Assemblée Générale. Cette demande doit obligatoirement être accompagnée d'une étude technique de stabilité réalisée préalablement par un ingénieur ou un expert agréé, aux frais exclusifs du demandeur.

9. Électrification des parkings

L'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques dans notre parking nécessite une modification du permis d'environnement de l'immeuble. Une demande d'information officielle a été déposée auprès du SIAMU afin de vérifier si cette modification réglementaire est exigée dès le seuil de moins de 5 véhicules (capacité maximale actuelle de notre installation sans nécessiter un renforcement coûteux de la ligne électrique)

Pour mémoire, le compteur intelligent obligatoire de Sibelga pour la gestion de ces infrastructures est actuellement en attente d'installation par le gestionnaire de réseau.

→ **Vote individuel** : J'exprime un besoin de borne de recharge : OUI / NON

10. Provisions pour travaux annuelles

Depuis 5 ans, la copropriété alimente régulièrement son fonds de réserve à hauteur de 3.000 € par an. Cette épargne collective est indispensable pour anticiper le financement des gros travaux futurs (comme la rénovation de l'allée ou des garde-corps évoquée précédemment) et faire face aux dépenses urgentes ou imprévues sans devoir recourir à des appels de fonds soudains et élevés pour les copropriétaires.

→ **Vote** : l'Assemblée Générale approuve, à titre de décision de principe permanente, la reconduction automatique de cette dotation de 3.000 € par an pour toutes les années à venir. Ce montant global annuel continuera d'être appelé chaque année par le Syndic auprès des copropriétaires (selon les modalités annuelles habituelles) et réparti selon les quotités des parties communes générales, sans qu'il soit nécessaire de voter à nouveau ce point lors des prochaines Assemblées Générales ordinaires.

11. Changement de syndic

M. Cordi cessera définitivement ses fonctions de Syndic non professionnel à la clôture du présent exercice. Suite à vos suggestions, le Conseil de copropriété a rencontré plusieurs cabinets professionnels afin de leur exposer nos besoins. Les propositions de contrats reçues sont consultables ici : DOC A – Syndic Parte / DOC B – Syndic Val Clair Immo / DOC C -Syndic Trioco

Un tableau comparatif synthétique, réalisé par M. Fontaine après ces premières rencontres, est disponible ici : DOC U – Comparatif Syndics
Sur base des prestations de base et d'un forfait estimatif de 20 heures de gestion de dossiers, le coût annuel moyen pour notre copropriété se situera dans une fourchette comprise entre 4.600 € et 8.200 € TTC.

→ Vote : L'Assemblée Générale approuve le principe du passage à un syndic professionnel. Elle mandate le Conseil de copropriété pour poursuivre les négociations avec les cabinets présélectionnés afin d'affiner les termes des contrats.
L'Assemblée Générale mandate expressément le Syndic actuel pour convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire au mois d'octobre au plus tard, au cours de laquelle la copropriété votera pour désigner officiellement le repreneur, validant ainsi une entrée en fonction effective au 1er janvier 2027.

12. Nouveau dossier :

a. Isolation du bâtiment (grenier, cave, murs)

Lors de plusieurs Assemblées Générales, nous avons évoqué différentes pistes pour améliorer l'isolation du bâtiment : par le plancher du grenier, par le plafond des caves, par la fermeture des soupiraux, par l'isolation des murs intérieurs ou encore par l'injection d'isolant dans la coulisse des murs extérieurs.
Au-delà des économies de chauffage en hiver et de l'amélioration indispensable du PEB des appartements, les vagues de chaleur estivales nous rappellent que le bâtiment actuel n'est plus adapté aux périodes de canicule prolongées.
Afin d'éviter de lancer des chantiers « en aveugle » et d'investir inefficacement, il est proposé de faire réaliser un audit complet par un expert pour cibler prioritairement les travaux les plus rentables.

L'offre de prix reçue pour cette expertise globale s'élève à un montant maximal de 1.500 € TTC (Voir devis DOC V – ISOLATION-PEB)

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve la réalisation du diagnostic énergétique de l'immeuble. Elle mandate le Syndic pour confier cette mission d'expertise à l'entreprise sélectionnée sur la base du devis présenté (DOC V), pour un montant maximal strict de 1.500 € TTC. Ces frais seront financés par le fonds de roulement courant et répartis selon les quotités des charges communes générales.

13. Priorisation des travaux

Notre copropriété fait face cette année à un nombre exceptionnel de projets et de mises en conformité techniques, esthétiques et réglementaires (Chauffage, Local poubelles, Allée d'entrée, Sécurité garage/CO, Isolation, Peinture des garde-corps,…). Si toutes ces interventions sont légitimes, leur accumulation représente un impact budgétaire global très important pour nos fonds communs (fonds de roulement et fonds de réserve). Afin de gérer au mieux les finances de l'immeuble et d'éviter des appels de fonds excessifs, le Conseil de copropriété propose d'ouvrir une discussion en séance pour classer ces travaux par ordre de priorité.

14. Divers

a. Période de coupure du chauffage

Afin d'optimiser la gestion énergétique de notre copropriété, il est proposé de formaliser une période d'arrêt complet de la chaufferie centrale (hors production éventuelle d'eau chaude sanitaire) du 1er mai au 15 octobre. Sur le plan financier, cette coupure élimine les

consommations de gaz passives en été (maintien inutile de la cuve à haute température) et génère une économie d'électricité substantielle en coupant les pompes de circulation. Sur le plan technique, elle évite les surchauffes d'appartements en période de canicule par circulation parasite, préserve les équipements dynamiques d'une usure prématurée, et offre une période fixe et hors pression indispensable pour les opérations de maintenance ou le remplacement de radiateurs privatifs.

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve la mise en place d'une période de coupure totale du chauffage du 1er mai au 15 octobre de chaque année. Le Syndic conserve la flexibilité technique d'avancer ou de prolonger la période de chauffe de quelques jours en cas de conditions météo exceptionnellement froides.

b. Travaux du carrefour Tir aux pigeons-Avenue des Grands prix (pour information)

Les travaux du rond-point devraient commencer en août prochain.

c. Mme Nezer (3C)

i. Proposition de nettoyage des couloirs

Concernant les murs des différents étages, Mme Nezer constate que le papier peint est sale et se propose d'essayer de le nettoyer bénévolement avec un produit de type « Saint Marc » (nettoyage à l'eau, savon, éponge et échelle). Ce nettoyage ciblera uniquement le rez-de-chaussée et chacun des étages, à l'exclusion de la cage d'escalier en hauteur.
Mme Nezer propose de réaliser cette tâche au début de l'année 2027 dans le cadre du système de « compensation » en vigueur au sein de la copropriété, sur la base de 15 € de l'heure.
S'agissant d'une intervention sur les parties communes, l'accord de l'Assemblée Générale est requis. Mme Nezer précise qu'elle ne peut évidemment pas garantir le résultat final sur l'état du papier peint.

→ Vote : l'Assemblée Générale approuve la proposition de nettoyage formulée par Mme Nezer selon les modalités présentées. Elle l'autorise à intervenir sur le papier peint des communs et mandate le Syndic pour acter la rémunération par le système de compensation (15 €/h), pour un budget total maximal strict de 300 € (soit un forfait estimatif de 20 heures de travail max).

ii. **Installation d'une prise électrique dans la cave de Mme Nezer** (pour information)

d. M. Cordi (2D) :

i. Pelouse arrière

M. Cordi s'était engagé à remettre de la pelouse sur la partie du terrain abîmée lors du passage d'une prise de terre électrique (liaison radio) dans le bosquet arrière. En l'absence actuelle de point d'arrosage à cet endroit pour assurer la pousse et la survie de la pelouse, cette remise en état n'a pas encore pu être finalisée.

→ L'Assemblée Générale prend acte de l'engagement de M. Cordi à finaliser la pose de la pelouse et la remise en état du site dès que l'infrastructure de la copropriété permettra de bénéficier d'un point d'arrosage à l'arrière du bâtiment.

ii. Store solaire face avant

Afin de faire face aux températures élevées durant l'été, M. Cordi souhaite installer un store solaire extérieur (de type ZIP) sur la baie vitrée de son balcon.
Cette modification de l'aspect extérieur du bâtiment requiert l'autorisation de l'Assemblée Générale ainsi que l'obtention préalable d'un permis ou d'une autorisation auprès du Service de l'Urbanisme de la commune. Le projet prévoit des matériaux discrets : le caisson et les rails latéraux seront en aluminium anodisé, à l'identique des châssis de fenêtres actuels.
Concernant la toile, le choix définitif de la couleur se fera en commun après la réponse de la commune, afin de respecter les éventuelles exigences urbanistiques. Cette couleur s'imposera ensuite réglementairement à M. Cordi ainsi qu'à tout autre copropriétaire à l'avenir.
→ Vote : l'Assemblée Générale donne son accord de principe à M. Cordi pour l'installation de ce store extérieur (caisson et rails en aluminium anodisé), à ses frais exclusifs, sous réserve de l'obtention de l'autorisation de la commune.
L'Assemblée Générale mandate le Conseil de copropriété et le Syndic pour valider définitivement la couleur de la toile sur la base des prescriptions qui seront délivrées par le Service de l'Urbanisme.

iii. Store zip face arrière

Suivant les mêmes principes techniques d'isolation thermique évoqués pour la façade avant, M. Cordi souhaite installer des stores extérieurs occultants (de type ZIP) sur les fenêtres situées à l'arrière de son logement. Contrairement à la façade avant, ce projet à l'arrière de l'immeuble ne nécessite pas l'aval du Service de l'Urbanisme de la commune, mais requiert uniquement l'autorisation de l'Assemblée Générale pour la modification de l'aspect des parties communes.
Afin de maintenir une uniformité visuelle parfaite sur l'ensemble du bâtiment, le caisson et les rails seront également en aluminium anodisé (comme les châssis). La couleur de la toile sera obligatoirement identique à celle qui sera retenue pour l'avant du bâtiment après la décision de la commune.
Cette référence s'imposera à M. Cordi ainsi qu'à toute installation ultérieure à l'arrière.

→ Vote : l'Assemblée Générale autorise M. Cordi à installer, à ses frais exclusifs, des stores occultants ZIP sur ses châssis arrière (caisson et rails en aluminium anodisé).
L'Assemblée Générale acte que le choix de la couleur de la toile est suspendu et s'alignera automatiquement sur la référence qui sera validée pour les stores avant suite aux prescriptions de la commune.

iv. aération (entrante) salle de bain

À l'instar de nombreux copropriétaires lors du remplacement historique des châssis de fenêtres, le choix avait été fait de ne pas intégrer de grilles d'aération directes (notamment en raison des nuisances sonores aériennes). Afin de compenser le manque de ventilation naturelle qui en découle dans son logement, M. Cordi sollicite l'autorisation de placer un système d'aération aspirante avec une orifice débouchant

sur la façade arrière, au niveau de sa salle de bain.
M. Cordi précise explicitement que ce percement de façade n'impactera aucune poutre ni aucun autre élément porteur de la structure du bâtiment.

→ Vote : l'Assemblée Générale autorise M. Cordi à faire installer, à ses frais exclusifs, une aération aspirante avec sortie en façade arrière pour son lot.
Les travaux devront être réalisés sans aucune altération des structures porteuses de l'immeuble. La maintenance future de cet équipement privatif restera à la charge exclusive du lot concerné.

OBLIGATIONS LEGALES → S2 2026

Référence	Libellé	Montant
7.LP	Rénovation Local Poubelles	20 000
7.CO	Système CO	2 050
7.PGSS	Porte Garage + sortie sec + aération	7 500
7.AG	Relais Alarme gaz	900
8.3G	Inversion circuit Chauffage 3G	1 200
7.CI	Conduite en inox + grille	devis en cours
		30 450

PROVISIONS : 23.237

IMPORTANT → S2 2026

Référence	Libellé	Montant
8.OC	Chaudière : controleur	600
8.RT	Espaces verts : rencorcement pa	510
8.IN	Expertise infiltration	1 500
8.IS	Expertise isolation	1 500
		4 110

TOTAL : 35.000
PROV : -20.000
SOLDE : 15.000

A PRIORISER (àpd 2027)

Référence	Libellé	Montant
8.GC	Rénovations garde-corps	6 600
8.SB	Chaufferie : séparateur de boue	4 830
8.AL	Renovation de l'allée	12 000
7.AI	Alarme incendie complète	13 000

APPEL A PROVISION

Budget initial *15 000,00*
/

			Répartition	
			Montant :	15 000,00
		Lot	Quotités	Part €
P01	Mme Catherine INDEKEU	RG	109,000	1 635,00
P02	M. Alexandre HERMAN	RD	123,000	1 845,00
P06	M. Bernard FONTAINE	2G	91,000	1 365,00
P08	M. & Mme CORDI-MICIETOVA	2CD	165,000	2 475,00
P10	Mlle Myriam NEZER	3C	63,000	945,00
P12	M.& Mme ARNOULD-MORTIAUX	1G	91,000	1 365,00
P13	Mme Anke BACON	1D	102,000	1 530,00
P14	M. François LECLERCQ	1C	63,000	945,00
P15	Mme Eva SORENSEN	3D	102,000	1 530,00
P16	M. Marc ANCION	3G	91,000	1 365,00
			1000,000	*15 000,00*