

RÉSIDENCE LOIR & CHER
BCE n° 0548.844.113
Rue Baron de Castro 39 - 45 à Etterbeek
PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES
TENUE LE MARDI 18 NOVEMBRE 2025

L'Assemblée Générale Ordinaire des Copropriétaires s'est tenue à 18 heures, dans la salle à l'étage du restaurant "Les Filles de Papa", Place Léopold Wiener 6 à 1170 à 1170 Bruxelles.

Le syndic en exercice est la SRL SODEXIMMO & CO, Boulevard du Souverain 138 bte 33 à 1170 Bruxelles, ici représentée par Eric DIEU.

ORDRE DU JOUR

1. **Constitution du bureau de l'Assemblée Générale & vérification du quorum des présences**

L'Assemblée Générale nomme Monsieur LHOEST en tant que président de l'Assemblée.

Assesseur(e) scrutateur/trice : Madame de BERGEYCK.

Le syndic assure le secrétariat de l'Assemblée Générale.

Monsieur LHOEST, Président de l'Assemblée Générale, souhaite la bienvenue aux Copropriétaires et constate avec l'aide de Madame de BERGEYCK scrutatrice que 14 propriétaires sur 25 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 7.000 /10.000èmes.

Le double quorum requis étant atteint, l'Assemblée est donc valablement constituée pour délibérer sur son ordre du jour.

2. **Vérification & approbation des comptes de la gérance et budget prévisionnel pour 2025-2026**

Monsieur LHOEST a vérifié le classeur des comptes couvrant la période d'août 2024 à juillet 2025 et signale que ceux-ci sont bien le reflet des décomptes de charges adressés aux copropriétaires.

Le syndic signale que les frais totaux de l'immeuble se sont élevés à la somme de 69.161,76 euros, comprenant le poste frais/chauffage d'un montant de 28.675,93 euros, soit 41,4% de l'ensemble des frais. Les charges communes de l'immeuble sont donc de 40.485,83 euros. Le prix moyen du litre de fuel en 2024/2025 est de 0,88 euros tvac le litre.



Ce montant ne tient pas compte du remboursement de l'emprunt de copropriété, par certains propriétaires, d'un montant de 10.920,06 euros durant ladite année.

Pour rappel, un montant de 83.270 euros sur 10 ans aux taux d'intérêts de 5.18%, a été contracté pour certains propriétaires, dont la dernière échéance de 890,55 euros (hors frais de gestion et tenue de compte) aura lieu en date du 31/12/2033.

Bien que les décomptes de charges tiennent compte des frais réels rencontrés chaque semestre, le syndic signale toutefois que le budget prévisionnel des frais courants de l'immeuble pour 2025/2026, devrait être de l'ordre de 73.629.47 euros, sur base du tableau remis à tous les propriétaires, sans tenir compte de l'emprunt de copropriété conclu pour certains propriétaires.

Aucune autre remarque n'étant formulée, ces comptes sont ensuite approuvés par l'Assemblée, à l'unanimité.

3. Rapport du Conseil de Copropriété

Monsieur LHOEST signale quelques problèmes rencontrés cette année au niveau de la chaufferie ainsi qu'au niveau du dépôt des poubelles.

4. Décharge à donner de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au Syndic

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne décharge de leur mandat aux membres du Conseil de Copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

5. Élections Statutaires du Conseil de Copropriété et du commissaire aux comptes

Le Conseil de Copropriété est réélu sous sa forme actuelle :

- Président du Conseil de Copropriété : pas de candidature
- Assesseurs : MM. LHOEST, DE BOER.

Monsieur LHOEST est élu commissaire aux comptes.

6. Élection/réélection du syndic

A l'unanimité, la Srl SODEXIMMO & CO est réélue dans sa fonction de syndic jusqu'à la prochaine Assemblée et E. DIEU en remercie les copropriétaires.

7. Présentation par le bureau d'architecture MEDORI, de l'étude concernant la rénovation des terrasses à l'arrière de l'immeuble.

Madame SLOT du bureau d'Architecture MEDORI, présente en réunion, commente l'étude relative à la rénovation des terrasses et répond aux questions des propriétaires.

En résumé, la rénovation concernant les 16 terrasses aux étages, les terrasses du rez-de-chaussée, les murs de la façade arrière s'élèvent entre 409.717,40 & 480.332,34 euros tout compris (entrepreneur, honoraires architecte, syndic, CSS, tva, assurance trc, imprévus).

- REBETON : 409.717,40 euros.
- VIMAR : 438.986,96 euros.
- KX CONSTRUCT : 439.707,87 euros.
- ANTONIOU : 480.332,34 euros.

La rénovation des terrasses des étages et de la façade arrière se situe entre 305.000 et 343.0000 euros tout compris.

La rénovation des terrasses du rez-de-chaussée se situe entre 106.000 et 126.000 euros tout compris.

L'Assemblée Générale propose de prévoir une Assemblée Générale Extraordinaire durant la deuxième quinzaine du mois de mai 2026, pour rediscuter de ce point et du mode de financement.

8. Convention concernant le partage d'énergie des panneaux photovoltaïques de la copropriété.

Monsieur BODEN et Monsieur VELDEKENS se sont chargés d'examiner la convention proposée par l'ASBL "ILLUMIONS VOTRE QUARTIER", dans le cadre de la création d'une communauté d'énergie locale (partage d'énergie) et font part de leurs remarques en réunion.

Monsieur VELDEKENS se propose de contacter cette ASBL, pour obtenir de plus amples renseignements sur la convention, en partenariat avec le Conseil de Copropriété mandaté par l'Assemblée Générale, pour donner accord au syndic de signer ce contrat.

9. Renouvellement du permis d'environnement

Le syndic signale que le permis d'environnement de classe 1B (exploitation de 30 garages et d'une chaufferie de 100KW) doit être renouvelé pour le 30 juin 2026 et qu'il y aura donc lieu de confier ce dossier à un bureau d'architecture comme précédemment (permis d'environnement précédent établi par le bureau d'architecture MEDORI).

Accord de l'Assemblée Générale à l'unanimité.

10. Travaux divers :

- installation de bornes de recharge...

Le syndic a contacté plusieurs tiers investisseurs, afin de faire installer des bornes de recharge dans les garages. Cette demande est déclinée, faute d'un manque de retour sur investissement intéressant pour ces sociétés.

Toutefois, la firme "BELCHARGE" a remis une offre pour installer, aux frais de la copropriété, la partie commune de l'installation pour 30 bornes de recharge de marque "ZAPTEC", dont le coût s'élève à la somme totale de 21.554,04 euros tva.

L'occupant qui désire acquérir une borne, dont le prix s'élève à 1.500 euros htva, prend alors contact avec la firme "BELCHARGE" qui installe et facture directement le prix de la borne à l'intéressé.

Par la suite, la firme "BELCHARGE" s'occupe également de la répartition des frais d'électricité entre les différents utilisateurs de bornes, sur base du prix de la CREG.

A cela, il y a encore lieu de faire installer par SIBELGA, un compteur électrique renforcé, destiné uniquement à l'installation des bornes (coût du compteur entre 5.000 & 7.000 euros) ainsi qu'une connexion pour carte SIM, d'environ 15 euros par mois.

L'Assemblée Générale décide de postposer ce point.

Le syndic signale avoir obtenu une offre d'un montant de 1.848,00 euros t vac, pour remplacer les 17 prises électriques actuelles qu'il y a lieu de réduire à 6 ampères.

Accord de l'Assemblée Générale pour réaliser ce travail en tenant compte de 10 ampères.

- autres travaux éventuels...

Monsieur et Madame GEORLETTE-MARCHANT signale avoir un très mauvais PEB empêchant l'indexation complète du loyer et pour améliorer la situation, il y aurait lieu d'isoler le sol de leur flat (idem pour les autres biens situés au rez-de-chaussée) par l'application d'un isolant au plafond des caves/garages situés au -1.

L'Assemblée demande d'obtenir une offre à ce sujet.

11. Fonds de roulement & de réserve.

Fin juillet 2025 :

- la situation du fonds de roulement s'élève à 43.750 euros.

- la situation du fonds de réserve en 10.000èmes s'élève à 90.711,57 euros. Ce montant tient compte de la prime isolation toiture demandée auprès de RENOSOLUTION et s'élevant à la somme de 62.285,33 euros.

- le solde de l'appel de fonds travaux (toiture, panneaux photovoltaïques, électricité garage) s'élève actuellement à 33.347,18 euros.

La vente de certificats verts a également rapporté la somme de 4.891,40 euros et un autre versement de 1.191,40 euros devrait avoir lieu prochainement). Ces deux montants seront repris au bilan du prochain décompte.

12. Tour de table

/

Plus rien ne figurant à l'ordre du jour, Monsieur LHOEST, Président de l'Assemblée, remercie les propriétaires et lève la séance vers 21h10.

Le présent procès-verbal est adressé par courrier ordinaire aux propriétaires et l'original conservé avec les archives importantes de la résidence chez le syndic.

Il sera réputé approuvé si aucune remarque ne parvient à la gérance dans les quatre mois de la présente réunion.



Le Président :

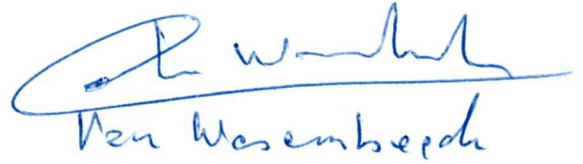
Le Secrétaire :



Les Copropriétaires et ayants droit :



paran.



Van Weseembecq