

Résidence Cayenne (BCE 0507.885.961)
Rue du Cani 4
1360 Perwez
Procès-Verbal de l'Assemblée Générale du 12 novembre 2025

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Participation	Copropriétaires			Quotités		
Copropriétaires présents	9	sur 15	60,00%	5632	sur 10000	56,32%
Copropriétaires représentés	1	sur 15	6,67%	953	sur 10000	9,53%
Copropriétaires absents	5	sur 15	33,33%	3415	sur 10000	34,15%
Totaux	10	sur 15	66,67%	6585	sur 10000	65,85%
AG valide en participants			66,67%	10		
AG valide en quotités			65,85%	6585		

Le 12 novembre 2025, les copropriétaires de l'immeuble Résidence Cayenne se sont réunis en assemblée générale à distance sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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

Ouverture de la séance : 18 H 07

Sont élus à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés :

- Président(e) de séance : Monsieur Colin
- Scrutateur :
- Secrétaire : Monsieur Stormacq Arnaud

1. Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic

A. Travaux/tâches réalisés et non réalisés décidés lors de la dernière assemblée générale

1. Remplacement éclairages de sécurité (16) et extincteurs (3) (réalisé).
2. Nettoyage par haute pression et par aspiration de 5 avaloirs à l'arrière (réalisé)
3. Electricité :
 - Remplacement éclairage parking (réalisé)
 - Dépannage éclairage commun cage escalier (réalisé)
 - Changement d'une armature néon dans la cave (réalisé)
4. Toiture :
 - Modification Plate-forme côté jardin : remplacement de deux descentes d'eau + pose de deux nouveaux tuyaux (réalisé)
 - refixation d'une tuile descendue (réalisé)
 - Nettoyage des gouttières (réalisé)
 - Entretien des planches de rives + nettoyage et pose d'une lasure de protection pour bois extérieur (réalisé)
5. Porte entrée :
 - Achat vis de clenche de porte (réalisé)
 - Achat gâche électrique pour la porte d'entrée (réalisé)

- Achat et remplacement tige carrée de la porte d'entrée (réalisé)
 - 6. Ascenseur :
 - Remplacement de la main courante + réparation entrée cabine (réalisé)
 - Remplacement système d'appel d'urgence (réalisé)
 - 7. Achat 3 sacs de sel déneigement de 25kg et un détecteur de mouvement pour remplacer celui du local chaufferie (réalisé)
 - 8. Rebouchage de tous les trous d'ancrage dans les coursives à l'égaline (réalisé)
 - 9. Ajout d'un parterre de graminée (en cours)
- B. Sinistres en cours et clôturés
1. Sinistre Bris de Vitre – Mme Pendeville (clôturé)
- C. Dossiers litigieux et procédures en cours :
1. Traitement des pieds de colonnes rouillés (en cours)

Plusieurs des pylônes recommencent à rouiller, la société a été recontactée.
Ils sont passés le 25 juin — la rouille continuait à apparaître.
Ils sont repassés le 23 août, mais le problème persiste.
Ils ont de nouveau été recontactés et doivent encore venir rectifier le travail.
Pour information, la facture n'a pas encore été payée.
 2. Matexi - Problème sous-sols: stalactites, montées d'eau sur les murs et pour les infiltrations en façade côté cabinet médical (en cours/explications)

Stalactites :

Rappel :

Une réunion a eu lieu, à la résidence, avec Matexi, le syndic et les membres du conseil le 12 août 2024 afin de traiter des différents problèmes mentionnés ci-dessus.

Voici ce qu'il en ressortait :

Cela pourrait provenir de la pose d'une prise de courant dans le jardin de l'appartement 001 qui, lors de sa pose, aurait troué la membrane protectrice.

Matexi ne veut donc pas intervenir.

Décisions AG 2024: il est demandé au syndic de contacter Madame Stordeur pour qu'elle décaisse les terres du jardin afin de vérifier si l'étanchéité n'a pas été endommagée lors du percement pour le placement de la prise.

Après l'assemblée générale 2024 :

Madame Stordeur a été contactée et a confirmé que la prise concernée avait bien été installée par la société Matexi lors de la construction du bâtiment.

Grâce à son aide, plusieurs échanges de courriels datant de l'époque ont pu être retrouvés, attestant de l'intervention de Matexi ainsi que du contact initial avec leurs services.

Sur cette base, nous nous sommes à nouveau adressés à Matexi afin d'obtenir la prise en charge du problème.

Après de nombreux échanges, Matexi est finalement intervenu sur le site le 29 juillet 2025, les travaux ayant été réalisés par la société Rénoart.

Malheureusement, le 28 octobre 2025, il a été constaté que des infiltrations d'eau persistaient dans les garages situés en dessous.

Nous avons dès lors repris contact avec Matexi pour signaler la réapparition du problème.

À ce jour, nous n'avons pas encore reçu de réponse, bien qu'une relance ait déjà été effectuée.

Montées d'eau sur les murs – briques qui verdissent :

Matexi ne souhaite pas intervenir.

Ce qu'il avait été demandé à l'assemblée en 2024 :

« L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande :

- de faire nettoyer le mur*
- qu'une entreprise générale vienne inspecter les causes possibles de la présence de mousses et humidité et nous remettre un devis »*

Devis pour le nettoyage des murs extérieurs (bas de murs) – point 5

L'entreprise est intervenue suite à la présence d'eau sur le mur, mais n'a pas pu déterminer l'origine du problème.

Il est demandé qu'un expert passe pour donner son avis sur l'origine de ses montées d'eau sur les murs ainsi que la tâche d'humidité près de l'appartement 105

Infiltrations en sous-sol (local nettoyage et poubelles) du côté cabinet médical :

Rappel de la décisions de l'assemblée de 2024 :

« Il est demandé de faire revenir Matexi afin de refaire un contrôle et placer un nouveau joint. »

La société Matexi, bien que sollicitée, n'est pas intervenue pour réaliser le joint

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de mandater une entreprise pour la réfection de celui-ci.

Présence de nombreuses fissures dans l'appartement A201 (Mme Bergans-Albert). Selon Matexi, il s'agit de fissures normales dues au mouvement du bâtiment. Ce type de fissures n'est pas prise en charge par Matexi.

Rappel de la décisions de l'assemblée de 2024 :

« L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, il est demandé au syndic de venir faire expertiser les fissures par un expert dans tous les appartements concernés. Le but est d'objectiver les problèmes/malfaçons pour que Matexi intervienne sous couvert de la garantie. »

Un vote a été fait par mail afin de savoir combien d'appartements étaient touchés par ces fissures.

Afin d'être sûr, le syndic propose de passer dans tous les appartements afin de d'inspecter chaque pièce.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de faire passer un expert. Un mail sera envoyé avec un délai d'un mois pour avoir un retour afin de passer dans l'appartement

Choix de l'architecte : (Voir point 5D)

D. Contrats de fournitures régulières (suivi)

1. Changement contrat assurance (vote)

- Actuel : assurance Axa, courtier Dossinfinances 2551.67€ TVAC /an
- Nouveau : offre assurance Ibis, courtier Meuwèse et Gulbis : 2375.7€ TVAC/ an (plus d'avantage, voir comparatif)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, décide de passer chez l'assureur Ibis, courtier Meuwèse et Gulbis

2. Contrat de nettoyage (vote)

Augmentation du temps de travail d'une heure afin que le travail soit plus contentieusement fait.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic d'organiser un rendez-vous sur place afin de revoir le contrat de nettoyage avec les membres du conseil.

2. Comptes : approbation des comptes annuels

A. Rapport du Commissaire aux comptes. Le commissaire aux comptes, Monsieur Progneaux, a procédé à la vérification des comptes de la copropriété pour la période du 01/06/2024 au 31/05/2025. En conclusion, sur base des vérifications effectuées, le Commissaire aux comptes recommande l'approbation des comptes.

B. Approbation des comptes. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, approuve les comptes pour la période concernée.

3. Décharges et quitus à donner au Conseil de copropriété, au Commissaire aux comptes et au syndic.

- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus aux Commissaires aux comptes pour la période du 01/06/2024 au 31/05/2025.
- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus au Conseil de copropriété pour la période du 01/06/2024 au 31/05/2025.
- L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, donne décharge et quitus au syndic Storm & Co pour la période du 01/06/2024 au 31/05/2025.

4. Elections

A. Conseil de copropriété. L'assemblée générale, à l'unanimité des membres présents ou représentés, décide de constituer un Conseil de Copropriété dont les membres sont : Madame Lonthie, Madame Pendeville, Madame Bergans, Monsieur Colin

B. Commissaire aux comptes. L'assemblée générale approuve à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés la nomination de Monsieur Progneaux au poste de commissaire aux comptes pour le nouvel exercice comptable.

C. Syndic (reconduction du contrat). L'assemblée générale à l'unanimité des membres présents ou représentés reconduit le contrat de l'immobilière Storm & Co sprl (0846.612.139).

5. Travaux à effectuer

A. Nettoyage bords coursives (vote)

- Devis Multi-High-Cleaning : 544.5€ TVAC

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, accepte le devis
Financement : Appel de fonds extraordinaire

B. Nettoyage rampe accès garage (vote)

- Devis Multi-High-Cleaning : 423.5€ TVAC

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, accepte le devis
Financement : Appel de fonds extraordinaire

C. Nettoyage des chapeaux de murets autour de la rampe d'accès aux garages (vote)

- Devis Multi-High-Cleaning 121€ TVAC

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, accepte le devis
Financement : Appel de fonds extraordinaire

Il est demandé de nettoyer également les marches à côté.

D. Passage d'un architecte pour les fissures dans les appartements (vote)

- Architecte Nicolas Lesens : 120 €/h + 75 € de frais de déplacement
(temps sur place + temps nécessaire à la rédaction du rapport) (vote)

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, accepte l'offre
Financement : Appel de fonds extraordinaire

6. Demandes aménagements

A. Alarme incendie non audible depuis l'appartement de Mme Lonthie (vote)

Mme Lonthie n'entend pas l'alarme incendie depuis son appartement.

Rappel du vote assemblée générale 2024 :

Nous avons reçu un devis pour ajouter des sirènes – 9444.05 € TVAC.

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de récolter un devis auprès d'autres fournisseurs, et mandate les membres du conseil pour le choix de celui-ci en restant dans un budget +/- à 4500€ .

Financement : Appel de fonds extraordinaire.

Nous avons fait appel à d'autres sociétés qui ont été catégorique , voici un des retours :

« La conception de ce bâtiment étant assez spéciale, nous ne pensons pas que le fait d'ajouter une sirène de chaque côté du bâtiment soit une vraie solution. En effet, même dans ce cas de figure, il est possible que les gens n'entendent pas lorsque l'alarme se déclenche. De plus nous ne savons pas si cela peut être réalisé car cela risque de faire beaucoup de bruit pour le voisinage. Selon nous, la meilleure solution serait d'installer une sirène dans chaque appartement mais cela veut dire qu'il faut tirer des câbles partout »

L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, demande au syndic de récolter un devis afin de rajouter une sirène incendie dans tous les appartements du dernier étage. Budget +/-4500€. Les membres du conseil sont mandatés pour le choix du devis.

Financement : Appel de fonds extraordinaire.

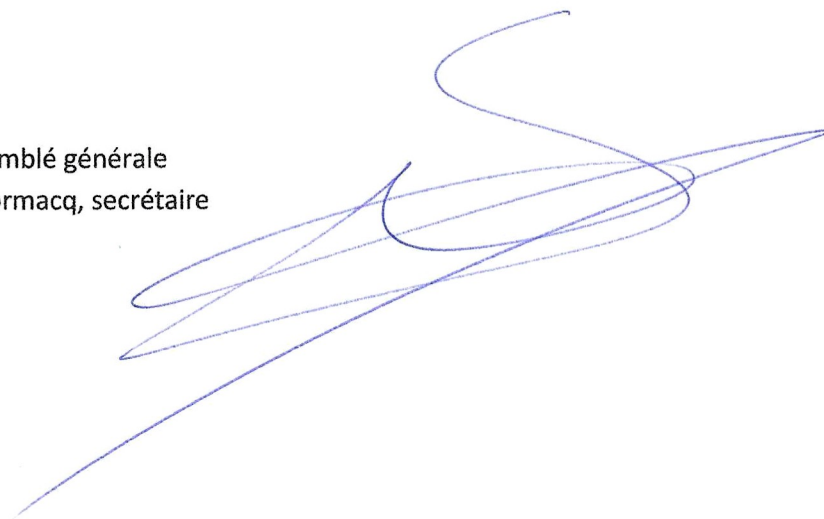
10. Budget prévisionnel : présentation, débat et approbation (vote)

Le budget prévisionnel de la nouvelle année comptable est présenté à l'assemblée qui passe en revue l'ensemble des postes et fait part de ses remarques. L'assemblée générale, à la majorité de 100 % des membres présents ou représentés, vote un budget de 29 785 €. Le détail est repris en annexe.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Levée de la séance à 19h49

Pour l'assemblée générale
Arnaud Stormacq, secrétaire

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Résidence Cayenne

Proposition de budget prévisionnel 2025

Clés de répartition	Réalisé (€)		Réalisé (€)		Budget (€)		Budget (€)	
	Exercice 2022	Exercice 2024	Exercice 2024	Exercice 2024	Exercice 2024	Exercice 2024	Exercice 2025	Exercice 2025
61005 - Prévention incendie		1.007,05 €	1.010,00 €		884,08 €		1.010,00 €	
61009 - Intervention système incendie hors contrat		1.776,28 €			181,50 €			
61010 - Contrôle ascenseurs	557,95 €	464,33 €	470,00 €		489,35 €		500,00 €	
61011 - Contrat d'entretien ascenseurs	1.097,08 €	1.129,63 €	1.210,00 €		1.186,54 €		1.210,00 €	
61012 - Entretien et réparations ascenseurs non compris dans contrat d'entretien	832,10 €	223,85 €	500,00 €		3.023,33 €		500,00 €	
61013 - Téléphone d'urgence ascenseurs	305,02 €	338,70 €	340,00 €		17,48 €		- €	
61037 - Entretien évacuation, égouts et installation de pompage					302,50 €			
61039 - Intervention chaudière hors contrat	1.534,26 €	159,00 €						
61041 - Entretien porte de garage	179,95 €	4.246,82 €	2.000,00 €		641,35 €		2.000,00 €	
61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat	3.000,80 €	3.136,32 €	3.300,00 €		3.155,92 €		3.300,00 €	
61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	3.073,38 €	1.439,88 €	2.200,00 €		1.442,91 €		2.200,00 €	
61066 - Travaux divers	1.026,31 €	544,85 €	600,00 €		316,93 €		600,00 €	
6109 - Divers		2,83 €			112,35 €			
6120 - Eau parties communes	91,10 €	90,53 €	100,00 €		95,50 €		100,00 €	
61210 - Electricité parties communes	2.895,95 €	1.889,56 €	2.000,00 €		2.437,27 €		2.500,00 €	
61300 - Honoraires syndics	3.969,90 €	4.223,08 €	4.300,00 €		4.312,35 €		4.400,00 €	
61301 - Autres honoraires		165,00 €						
6140 - Assurance incendie	2.193,17 €	2.476,57 €	2.500,00 €		2.623,06 €		2.700,00 €	
614801 - Frais sinistres		680,02 €						
61601 - Timbres								
61610 - Utilisation salles de réunion	33,00 €	96,00 €						
642 - Charges diverses		185,80 €			39,13 €			
650 - Frais bancaires et charges des dettes	39,90 €	289,18 €	300,00 €		384,12 €		400,00 €	
61220 - Consommation Chauffage	9.388,13 €	7.099,77 €	7.360,00 €		8.237,61 €		8.365,00 €	
61221 - Gaz	8.866,34 €	6.574,37 €	7.000,00 €		8.077,61 €		8.000,00 €	
61222 - Entretien chaudière	361,79 €	360,40 €	200,00 €				200,00 €	
61223 - Frais de relevé	160,00 €	165,00 €	160,00 €		160,00 €		165,00 €	
Total =	30.218,00 €	31.665,05 €	28.190,00 €		29.520,28 €		29.785,00 €	