



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 2 septembre 2025

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 SEPTEMBRE 2025
tenue dans l'appartement de Monsieur et Madame CITU - PUIU**

**Association des copropriétaires de l'immeuble Rive Droite
située à 1200 - BRUXELLES, rue Château Kieffelt 7**

BCE 0825.355.182

Tous les copropriétaires des immeubles en copropriété Résidence Rive Droite ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 2 septembre 2025.

1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES

La séance est ouverte à 18 heures 05 La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

Les copropriétaires et le Syndic remercient Monsieur et Madame CITU - PUIU d'accueillir les copropriétaires chez eux pour la tenue de la présente Assemblée Générale.

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 6 copropriétaires, 6 sont présents totalisant ensemble 1 000/1 000èmes, soit un quorum de présence de 100 % des propriétaires et des quotités.

Le quorum requis par les dispositions 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 DELMELLE pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 JUIN 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).

Par un mail du 19 juin 2024, Madame LAMBO a formulé les questions et remarques à l'égard des points suivants :

- 16 - Présentation et délibération (lire « délibérations ») - erreur de frappe
- 18 - date de la prochaine Assemblée générale : lire 2025 (et non 2024)
- 19.2. - un petit conteneur orange a été ajouté dans le local poubelles

Auquel le Syndic a répondu le 24 juin 2024 (après son retour de congé).

Par un second mail du 19 juin 2024, Madame LAMBO est également revenue sur le point abordé lors de la (des) précédente(s) Assemblée(s) Générale(s) relatif au défaut d'isolation de la terrasse du 2^{ème} étage lors des travaux d'étanchéité réalisés à l'époque (avant l'acquisition par Monsieur et Madame CITU-PUIU). Ce point figure à l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale (point 13 de l'ordre du jour de la présente Assemblée Générale).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 5 juin 2024 compte tenu de ce qui précède.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES : Monsieur LANDTMETERS

Il est rappelé que Monsieur LANDTMETERS a été désigné par la dernière Assemblée Générale pour assurer la fonction de Commissaire aux Comptes.

La parole est donnée à Monsieur LANDTMETERS qui confirme n'avoir pas de remarque particulière à formuler à l'égard des comptes de l'exercice écoulé.

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

5. APPROBATION DES COMPTES COUVRANT LA PÉRIODE DU 1^{er} JANVIER 2024 AU 31 DÉCEMBRE 2024

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice 2024 couvrant la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

6. DECOMPTES DE CONSOMMATIONS INDIVIDUELLES D'EAU

Le Syndic a reçu respectivement en septembre et en novembre 2024 de la société VIVAQUA la facture de régularisation et la note de crédit relatives à la consommation d'eau de l'immeuble. Le décompte des consommations privatives pour la période du 01/10/2022 au 30/09/2024 a par conséquent pu être établi et comptabilisé dans les charges du 4^{ème} trimestre 2024 permettant de régulariser la situation. Le prochain décompte sera établi au 30 septembre 2025 pour autant que la facture de régularisation annuelle soit établie par la société VIVAQUA au cours de ce 3^{ème} trimestre 2025.

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

7. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /
Abstention(s) : /

8. DECHARGE AU SYNDIC

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

Votes contre : /
Abstention(s) : /

9. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE EN COURS IMPLIQUANT LA COPROPRIETE : SANS OBJET POUR 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 aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies en séance et de l'absence de procédure judiciaire en cours impliquant la copropriété.

10. CONFIRMATION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété octroyé par l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 et renouvelés ensuite lors de la dernière 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 10 000,- € si le Conseil de Copropriété considère que le coût de cette mission d'expertise est disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Il est rappelé que les mandats au Conseil de Copropriété se sont valables pour une année et qu'il convient, chaque année de les reconduire, les modifier ou les infirmer.

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

Votes contre : /
Abstention(s) : /

11. AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement s'élève à 7 000,- € (depuis la dernière augmentation comptabilisée au 31/03/2024 en application de la décision de l'Assemblée Générale du 7 juin 2023). Ce montant n'est pas toujours suffisant pour couvrir les dépenses ordinaires.

Cela a été le cas en 2024 compte tenu des dépenses ordinaires et extraordinaires engagées non prélevées du fonds de réserve dans le cadre des recherches de cause(s) d'infiltrations et des travaux de réparations et/ou d'entretien qui ont été requis.

Pour rappel, il est précisé que le fonds de roulement représente les avances payées par les propriétaires, mises à la disposition du Syndic pour payer les dépenses courantes. En principe, il doit permettre de couvrir au moins les dépenses d'un trimestre et demi.

Ce fonds est reconstitué chaque trimestre par la répartition des dépenses entre les copropriétaires (édition des décomptes de charges).

Il est proposé d'augmenter le fonds de roulement de 1 500,- € voire 2 000,- € (en un ou plusieurs appels de fonds).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide d'augmenter le fonds de roulement pour le porter à la somme de 9 000,- € en 4 appels de fonds de 500,- € qui seront comptabilisés du 3^{ème} trimestre 2025 au 2^{ème} trimestre 2026.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12. SUIVIS DES DECISIONS DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE ET/OU TRAVAUX URGENTS ET/OU D'ENTRETIEN REALISES DEPUIS LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE

12.1 JARDINS : ELAGAGES DE 2 ARBRES (UN SEUL)

Pour rappel, la dernière Assemblée Générale a décidé de marquer accord sur la proposition présentée en variante pour l'élagage de arbres (plutôt que d'en prévoir les abattages).

La société NVR JARDINS a facturé les travaux d'élagage le 17 mars 2025 - coût des travaux : 907,50 € TVAC.

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

12.2. NID DE FRELONS ASIATIQUES

Un apiculteur et expert en guêpes a été contacté pour enlever le nid de frelons asiatiques. Le fournisseur a précisé qu'il n'enlevait pas le nid mais qu'il y injectait un insecticide en poudre. Cela permet de tuer tous les frelons aussi bien ceux présents dans le nid que ceux qui y reviendront ultérieurement. Le nid se dégrade petit à petit et finit pas disparaître. Il n'est actif depuis le traitement. Le montant de l'intervention (novembre 2024) de la société FG-API s'est élevé à 181,50 € TVAC.

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

12.3. REMPLACEMENT DE L'INSTALLATION DE VIDEOPARLOPHONIE

La dernière Assemblée Générale a décidé de faire procéder aux travaux de remplacement complet de l'installation de vidéoparlophonie. Les travaux ont été confiés à la société TIP TOP ELEC sur base du devis retenu et sachant que ce fournisseur était intervenu pour tenter de trouver une solution aux problèmes rencontrés (alimentation, câblages,...etc).

Conformément à la décision prise, l'investissement n'a pas été prélevé du fonds de réserve.

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

Madame PUIU signale que la plaque de finition dans son appartement n'a pas été rectifié comme annoncée par le fournisseur. Le Syndic recontactera la société TIP TOP ELEC pour rappeler cette intervention.

12.4. SINISTRE 10/001 BRIS DE VITRAGES ET DEGATS MENUISERIES 1^{ER} HALL D'ENTREE

Le Syndic a relancé à de nombreuses reprises les compagnies d'assurances pour obtenir l'indemnisation (facture DEMAY du 13/12/2023 - 2 003,40 € TVAC).

Les compagnies d'assurance ont tergiversé. Grâce à l'insistance et la persévérance du courtier, la compagnie d'assurance a accepté de couvrir ces frais moyennant l'application de la franchise.

Le 18 juin dernier, le syndic a reçu la proposition de quittance émise par la compagnie ELITIS (auprès de laquelle un contrat cadre avait été souscrit par l'ancien syndic de manière groupée). Celle-ci intervient pour la moitié de l'état de perte + 5 % de pertes indirectes moyennant l'application d'1/2 franchise. La compagnie ETHIAS a également accepté de prendre en charge la moitié de l'état de perte moyennant l'application d'une demi franchise.

Les compagnies n'ont pas accepté de prendre en charge les frais de remise en état de la menuiserie de l'ensemble boîtes aux lettres n'étant pas directement lié au sinistre « bris de vitrages ». La cause n'est pas couverte par l'assurance pour la garantie « dégâts des eaux » (ce n'est pas une canalisation qui fuit).

Le devis établi par la société BLANC NUAGE en date du 10 septembre 2023, s'élevait à 675,- € hors TVA pour le traitement des boiseries de l'ensemble boîtes aux lettres (soit 715,50 € TVAC hors indexation). Un devis en variante a été établi par la société RENOV'HOME CONCEPT. Celui-ci est daté du 29 août 2025 et s'élève à 650,- € hors TVA 6%, soit 689,- € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies et décide de faire procéder aux travaux de traitement de l'ensemble boîte aux lettres sur base du devis de la société RENOV'HOME CONCEPT.

La teinte sera du vernis sera plus foncé pour couvrir les laissées par les écoulements d'eau.

Le coût de ces travaux ne sera pas prélevé du fonds de réserve mais imputé en charges directes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

12.5. INTERVENTIONS DE LA SOCIETE ESB EN 2024 ET 2025

La société ESB est intervenue pour :

- Rechercher la(les) cause(s) d'infiltrations dans l'appartement 01B d'une part et d'autre part dans l'appartement 01A ayant occasionné des dégâts dans le cabinet dentaire du rez-de-chaussée
- Vérifier et nettoyer les corniches ainsi que procéder au débouchage des descentes pluviales
- Déterminer et remédier à la (ou aux) cause(s) d'infiltrations au niveau du ciel de terrasse de l'appartement B0
- Rechercher la fuite à l'origine des écoulements dans le local des compteurs et y remédier.

A la demande de Monsieur de LANDTMETERS, le Syndic a relancé à diverses reprises la société ESB pour les écoulements qui persistaient. Monsieur LANDTMETERS a récemment confirmé au Syndic que l'intervention de la société ESB avait permis de neutraliser les infiltrations qui se présentaient en fait à deux endroits.

Certaines dépenses étaient privatives, d'autres seront prises en charge par la compagnie d'assurances dans le cadre notamment du sinistre survenu entre l'appartement 01A et le cabinet dentaire. D'autres dépenses sont exceptionnelles notamment pour le nettoyage des corniches et le débouchage des descentes d'eaux pluviales (1 537,- € TVAC).

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

13. PROBLEMATIQUE DU DEFAUT D'ISOLATION DE LA TERRASSE DU 2EME ETAGE LORS DES TRAVAUX D'ETANCHEITE FATIS PAR LE PASSE (AVANT L'ACQUISITION PAR MONSIEUR ET MADAME CITU-PIIU)

Conformément à la décision prise par la dernière Assemblée Générale, une mission d'expertise a été confiée au bureau ID-CITE pour analyser la situation, examiner la faisabilité d'isoler la terrasse du 2ème étage en vue de résoudre le problème d'inconfort thermique dans l'appartement 1B.

Tous les éléments du dossier ont été confiés au bureau ID-CITE. Les délégués du bureau ID-CITE se sont rendus sur place le 3 juin 2025. Le rapport d'expertise établi par le bureau ID-CITE a été transmis à l'ensemble des copropriétaires dès réception (10 juin 2025).

Le Syndic avait demandé à Monsieur VAN ASSCHE, architecte et responsable du bureau ID-CITE de participer à la présente Assemblée Générale pour commenter le rapport, répondre aux questions des copropriétaires et présenter les travaux recommandés. Plusieurs copropriétaires ont demandé que Monsieur VAN ASSCHE ne participe pas à l'Assemblée Générale pour des motivations diverses et notamment :

- les frais qui découleront de cette présence à la réunion (non couverts par les honoraires facturés)
- pour le fait que l'expertise n'a rien apporté de plus que les copropriétaires savaient déjà à l'exception du coût des travaux préconisés pour la réfection de l'étanchéité de la terrasse avec isolation dont le budget oscille entre 25 000,- € et 30 000,- € hors TVA
- pour éviter que les copropriétaires ne soient contraints - alors que la plupart ne le souhaite pas - à décider de faire procéder aux travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse (avec isolation) alors qu'aucun problème d'infiltration n'est avéré

Le Président de séance fait remarquer que le rapport de la société ID-CITE parle de 2 problèmes distincts :

- Infiltrations dans l'appartement 01B
- Problème d'isolation de la terrasse du 2^{ème} étage

1° infiltrations

Pour répondre à une question, le Syndic confirme qu'il n'a pas encore pu avoir des informations récentes de la part de la société ESB.

Le Syndic contactera la société ESB pour obtenir des informations récentes sur la question des infiltrations d'eau constatées à deux endroits différents au moins dans l'appartement 01B.

Pour ce faire, le syndic transmettra le rapport de l'architecte.

Il demandera à la société ESB de vérifier à deux endroits dans l'appartement (notamment sous la baie de fenêtre et dans la pièce qui se trouve contiguë à la cuisine).

Il convient de vérifier avec le fournisseur que la cause a été réparée.

2° Isolation de la terrasse de l'appartement du 2^{ème} étage

Le Syndic fait part de ce qui suit :

- A partir de 2030, les exigences de performance énergétique (classification PEB) deviendront de plus en plus strictes, avec l'objectif de sortir des logements classés en "passoire énergétique" d'ici 2033 et de viser une classification « C » d'ici 2050, ce qui nécessitera des travaux d'isolation.
- A partir de 2050, les autorités devraient appliquer des « amendes administratives » pour les immeubles qui n'atteignent pas la classification « C » pour le PEB « immeuble »
- Le problème vient essentiellement du fait que lors des travaux réalisés en 2015 par la société TOITURE VINCKE, il a manifestement été constaté qu'il y avait un isolant (datant de la construction), que celui-ci devait être évacué étant donné son état suite aux infiltrations ; qu'il a été retiré lors des travaux mais n'a pas été renouvelé (étant donné que le devis ne prévoyait pas d'isolation) et qu'à l'époque, le Syndic n'a pas jugé utile d'organiser une réunion extraordinaire en urgence pour prévoir l'isolation de ladite terrasse
Monsieur DELMELLE souligne qu'à l'époque, Monsieur SPRINGUEL, propriétaire à l'époque de l'appartement 1B avait suggéré de retenir la proposition de la société TOITURE VINCKE pour des raisons d'étanchéité (l'isolation étant pour lui secondaire).
- Lors de l'achat de l'appartement par Monsieur et Madame CITU-PUIU, les candidats acquéreurs ont été informés de cette situation et que l'achat s'est donc fait en toute connaissance de cause (PEB « E »)
- Les aménagements réalisés par les époux CITU-PUIU ne permettent plus de réaliser une isolation par l'intérieur (mobiliers sur mesures jusqu'au plafond)
- Les isolations par l'intérieur sont moins performantes que par l'extérieur

Il est aussi rappelé que par une décision antérieure de l'Assemblée Générale, celle-ci a décidé d'intervenir dans des travaux d'isolation à concurrence de 3 800,- € hors TVA (montant à indexer le cas échéant).

Cette question est abordée lors de chaque Assemblée Générale.

Pour répondre à une question, Madame PUIU signale qu'elle a acquis, avec son époux, son appartement en juin ou juillet 2016. Elle ajoute qu'à l'époque, c'était l'été et qu'il a été estimé qu'en changeant simplement le radiateur par un modèle plus puissant, le problème de manque d'isolation porté à sa connaissance pourrait être résolu mais cela n'a pas été le cas.

Les copropriétaires ont accepté de faire venir un architecte pour réaliser ce rapport d'expertise en frais communs.

Il est constaté qu'un accord ne peut être dégagé pour envisager des travaux afin de rétablir l'isolation qui existait avant les travaux.

Il est constaté l'absence de majorité sur la proposition visant à refaire les travaux en frais communs.

Madame PUIU se réserve le droit de consulter un avis juridique à ses frais.

Le Syndic mentionne le coût total des honoraires facturés par le bureau ID-CITE : facture d'acompte de 665,50 € TVAC (21 M) et facture de solde de 1 612,02 € TVAC.

Il est alors proposé de passer aux votes pour les travaux d'isolation :

- Isolation thermique intérieure (bien que l'architecte ne le recommande pas)
Les copropriétaires n'émettent pas d'objection en ce qui concerne l'isolation (intérieure ou extérieure) si les propriétaires de l'appartement 01B financent eux-mêmes le coût des travaux.
La participation de la copropriété serait limitée à 3 800,- € (montant à indexer).
Monsieur MATTHEUWS n'est pas solidaire avec cette décision sachant que le dossier est antérieur à l'acquisition qu'il a faite de l'appartement.
- Les copropriétaires, à l'unanimité (sauf les propriétaires de l'appartement 01B), rejettent la prise en charge des frais d'isolation par l'extérieur.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies actées ci-avant.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14. TRAVAUX A PROGRAMMER

14.1. ASCENSEUR - ENTRETENU PAR LA SOCIETE SCHINDLER

Le Syndic a reçu les devis suivants, établis par la société SCHINDLER pour :

- Le remplacement des galets de suspension - devis du 30 juillet 2024 - budget : 3.070,54 € hors TVA 6 %, soit 3.254,77 € TVAC
- Le remplacement de l'huile hydraulique de l'agrégat - devis du 12 mars 2024 - budget : 4.392,42 € hors TVA 6 %, soit 4.655,97 € TVAC

Il est proposé d'avoir recours à un expert indépendant pour une analyse technique de l'installation et des devis. Le bureau LIFT EXPERTISE facture en principe 150,- € hors TVA par devis à analyser + 25 % sur le bénéfice réalisé après étude de marché si les travaux s'avèrent nécessaires.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, marque leur accord sur la proposition visant à faire appel à la société LIFT EXPERTISE pour analyser les devis de la société SCHINDLER dont question ci-avant.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.2. ASCENSEUR : ANALYSE DE RISQUES

Pour rappel, la dernière analyse de risques effectuée par l'organisme de contrôle VINCOTTE date du 10 septembre 2024. Une telle analyse est obligatoire tous les 15 ans (tous les 10 ans auparavant). La copropriété dispose d'un délai de 3 ans pour procéder à la levée des remarques. Les travaux doivent donc être réalisés pour le 10 septembre 2027.

Les sociétés suivantes ont été consultées pour l'établissement de devis pour les travaux de mise en conformité et la présentation d'une offre de service pour la maintenance de l'installation : LIFT UP, BR ELECTRIMEK, LIFTINC.

La société SCHINDLER, en charge de la maintenance de l'ascenseur, a également été consultée pour les travaux de mise en conformité.

Les seuls devis obtenus émanent de la société BR ELECTRIMEK (devis du 27/09/2024)

- Travaux de mise en conformité : 2 220,- € hors TVA 6 %, soit 2 353,20 € TVAC
- Proposition entretien : 846,- € hors TVA 6 %, soit 896,76 € TVAC incluant la gestion de la téléphonie en cabine.

Les sociétés LIFTINC et SCHINDLER n'ont pas répondu aux demandes et relances. La plupart des entreprises attendent une proximité de l'échéance pour les travaux à réaliser afin d'éviter une actualisation répétée de leurs devis.

Par comparaison, les montants payés à la société SCHINDLER sont :

- Redevance Servitel : 464,86 € TVAC
- Contrat annuel (du 01/09/2024 au 31/08/2025) : 1 581,53 € TVAC

Il est également précisé qu'une solution alternative serait d'avoir recours à un bureau d'études indépendant dans le domaine des ascenseurs. Une étude de rénovation et de mise en conformité coûte environ 1 800,- € hors TVA 21 %, soit 2 178,- € TVAC.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de reporter la question à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale (juin 2026).

Les devis seront actualisés.

Madame PUIU demande qu'il soit acté que l'organisme de contrôle devra attester de la levée des remarques.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.3. TRAVAUX DANS LE JARDIN : REMPLACEMENT DES BORDURES DE SOUTÈNEMENT

Conformément à la décision de la dernière Assemblée Générale, la commande pour les travaux complémentaires de remplacement des bordures de soutènement sur base du devis de la société NVR JARDINS du 15 juin 2023 a été confirmée au fournisseur le 14 janvier 2025.

Pour rappel le coût de ces travaux s'élevait à 3 225,- € hors TVA.

Ces travaux n'ont pas encore été exécutés. La société NVR JARDIN a informé le Syndic (après la relance) qu'il avait programmé ces travaux la semaine du 8 septembre prochain et qu'il se mettrait en contact avec Monsieur LANDTMETERS pour l'accès.

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

Le coût des travaux sera prélevé du fonds de réserve.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.4. ANCIENNES TRACES D'EFFRACTION SUR LA DEUXIEME PORTE D'ENTREE / RENOVATION DE L'ENTREE

Conformément à la demande formulée lors de la dernière Assemblée Générale, le Syndic a consulté une entreprise générale pour :

- Fourniture et pose d'un Secustrip sur la deuxième porte d'entrée
Il s'agit d'un profilé anti-effraction en acier galvanisé qui se compose de 2 éléments s'emboîtant formant ainsi une double sécurité qui rend très difficile l'introduction d'un pied-de-biche ou d'un tournevis pour forcer la porte.
- Remise en peinture des portes d'entrée et en variante des boiseries de toute la verrière de l'entrée principale.

La serrurerie SYMULAK a fait parvenir un devis pour la fourniture et pose d'un Secustrip (protection contre les intrusions malveillantes) pour un coût de 400,- € hors TVA 6 % soit 424,- € TVAC.

La société RENOV'HOME CONCEPT a établi un devis pour le remise en peinture des portes d'entrée (2 faces) pour un coût de 675,- € hors TVA 6 %, soit 715,50 € TVAC.

En option, la peinture de la structure en bois de la verrière de l'entrée coût 650,- € hors TVA, soit 690,06 € TVAC

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de faire procéder aux travaux de peinture sur base du devis de la société RENOV'HOME CONCEPT et au placement d'un Secustrip sur base du de l'offre établie par la serrurerie SYMULAK.

Le coût des travaux ne sera prélevé du fonds de réserve (à imputer en charges directes).

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.5. FIBRE OPTIQUE

Dans le cadre du déploiement de la fibre optique en Région de Bruxelles Capitale, la société PROXIMUS propose d'installer gratuitement la fibre optique.

Le dossier technique a été transmis par mail à l'ensemble des copropriétaires en date du 19 août dernier (en annexe de la copie de la convocation).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de d'autoriser l'installation de la fibre optique jusqu'au local technique.

Les copropriétaires intéressés par l'installation de la fibre dans leur appartement se concerteront en temps utile.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.6. ENTRETIEN ANNUEL DES CONDUITS MENANT A L'EGOUT DANS LE GARAGE

La société MAXICLEANING ne programme plus annuellement l'intervention bien qu'un contrat ait été conclu à l'époque (suite au changement de politique d'entreprise). Désormais, il convient de demander annuellement ce type d'intervention.

La société MAXICLEANING n'a pas facturé la dernière intervention confirmée le 25 juillet dernier.

L'intervention précédente a coûté 378,95 € TVAC (facture du 1^{er} octobre 2024).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies.

Le syndic contactera annuellement le fournisseur pour que ce travail soit effectué.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

14.7. AUTRES PROPOSITIONS

Il est indiqué que ce point a été inscrit à l'ordre du jour pour permettre aux copropriétaires de présenter des projets ou demandes à examiner pour une prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte de l'absence de propositions présentées en séance.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

15. ASSURANCE GLOBALE INCENDIE ET PERILS CONNEXES

Le Syndic a pris l'initiative de changer de courtier d'assurances. La société CONCORDIA ne donnait plus satisfaction depuis le départ des collaborateurs avec lesquels le Syndic travaillait depuis de nombreuses années. Deux des 3 membres de l'équipe ont rejoint le courtier TRIANGLE PARTNERS. Le mandat a été confié à la société TRIANGLE PARTNERS. Les conditions du contrat d'assurance conclu à l'époque avec la compagnie ETHIAS sont restées d'application d'autant que le courtier précité est très bien introduit auprès de la compagnie ETHIAS même s'il travaille également avec d'autres compagnies d'assurances.

Il est précisé que peu de compagnies d'assurances acceptent encore de couvrir les copropriétés (souvent peu « rentables »).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies en séance pour le changement de courtier effectué au 1^{er} juillet dernier.

16. ENTRETIEN DES COMMUNS ET GESTION DES POUBELLES (SORTIES DES SACS POUBELLES) - DOLEANCES DES PROPRIETAIRES ET OCCUPANTS

Il est fait référence au courriel adressé par le Syndic par voie circulaire en date du 14 avril 2025 suite à la faillite de la société MAISON DE KEYSER. Fin mars 2025, la société ABMA CONSULTING a été sélectionnée par le curateur pour reprendre les activités de la société MAISON DE KEYSER. Le repreneur a créé la société MAISON DE KEYSER & ASSOCIES (en abrégé : MDKA).

Des doléances ont été formulées auprès de la société MDKA pour le défaut d'entretien, l'absence d'intervention et les manquements au niveau de la gestion des sacs poubelles. Monsieur DELMELLE a accepté de rencontrer Madame Julia OSER, responsable du contrôle qualité, afin de faire le point sur les jours de passage et la qualité des prestations. Une entrevue a été organisée le 5 août dernier.

Mesures éventuelles à prendre ou mandat à donner au conseil de Copropriété pour envisager la résiliation du contrat moyennant le préavis légal et contractuel de 3 mois et le changement de prestataire pour l'entretien des communs et la gestion des poubelles.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, prend acte des précisions fournies et décide de donner mandat au conseil de copropriété afin de prendre les mesures qui s'imposent si aucune amélioration n'est constatée à court terme.

Sans que la liste ci-après ne soit exhaustive, il sera signalé que :

- Le nettoyage du garage n'est pas fait régulièrement.
- La grille d'avaloir devant l'entrée n'est pas entretenue.

Les propositions de prix seront obtenues et présentée au conseil de copropriété mandaté pour autoriser le syndic à résilier le contrat d'entretien des communs.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

17. 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 3.91. 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).

Lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété a été élu comme suit :

Monsieur DELMELLE
Monsieur LANDTMETERS
Madame PUIU

Les membres du Conseil de copropriété confirment être candidats à leur réélection.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de reconduire le Conseil de Copropriété composé comme suit :

Monsieur DELMELLE
Monsieur LANDTMETERS
Madame PUIU

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

18. DESIGNATION DU/DE LA COMMISSAIRE AU 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 LANDTMETERS accepte de se représenter aux suffrages en l'absence d'autres candidatures.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de réélire Monsieur LANDTMETERS à la fonction de Commissaire aux Comptes.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

19. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATION TRIMESTRIELLES

A la date du 31 décembre 2024 (date de la clôture annuelle), le fonds de réserve s'élevait à la somme de 4.077,23 €. A la date du 30 juin 2025, le fonds s'élevait à la somme de 5.077,23 € compte tenu des appels de fonds de 500,- € qui ont été comptabilisés au 1T2025 et 2T2025.

Le fonds de réserve a été alimenté à raison de 500,- € par trimestre depuis la dernière Assemblée Générale.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de fixer le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve à 500,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

20. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRES DE L'EXERCICE 2025

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2025 sur base des dépenses de l'exercice 2024.

POSTE	Réalisé partiel 2022 (01/04/2022 au 31/12/2022)	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024		Différence	Budget 2025
Entretien des communs	2.033,38 €	2.877,32 €	2.900,00 €	2.955,89 €		55,89 €	3.000,00 €
Dépenses courantes	511,98 €	621,95 €	1.000,00 €	1.522,47 €	(*1)	522,47 €	1.000,00 €
Electricité des communs	513,32 €	747,25 €	1.500,00 €	1.007,30 €	(*2)	-492,70 €	1.100,00 €
Entretien et petites réparations ascenseur	2.261,37 €	2.706,62 €	2.200,00 €	2.478,99 €	(*3)	278,99 €	2.500,00 €
Honoraires gestion	1.800,00 €	2.400,00 €	2.500,00 €	2.595,72 €		95,72 €	2.650,00 €
Frais eau			5.500,00 €	7.118,59 €	(*4)	1.618,59 €	3.000,00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	7.120,05 €	9.353,14 €	15.600,00 €	17.678,96 €			13.250,00 €
Entretien - réparations - travaux	622,50 €	583,00 €	1.000,00 €	753,23 €		-246,77 €	1.000,00 €
Gros travaux	4.770,00 €	8.029,50 €	Suivant AG	8.311,23 €	(*5)		Suivant AG
Assurance	1.863,84 €	1.880,93 €	1.950,00 €	1.952,68 €		2,68 €	2.100,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)						0,00 €	600,00 €
Taxes						0,00 €	
Intérêts bancaires			cfr bilan				cfr bilan
Frais de gestion compte par BELFIUS	91,30 €	335,00 €	350,00 €	342,31 €			300,00 €
Honoraires divers						0,00 €	3.000,00 €
Sous-total frais immobiliers	7.347,64 €	10.828,43 €	3.300,00 €	11.359,45 €			7.000,00 €
Privatifs		10,00 €	p.m.	1.622,59 €	(*6)		p.m.
Augmentation fonds de roulement		2.513,31 €	p.m.	837,77 €			Suivant AG
Alimentation fonds de réserve	7.500,00 €	2.000,00 €	Suivant AG	2.000,00 €			Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-4.770,00 €	-4.505,00 €	Suivant AG	-3.000,00 €			Suivant AG
Total charges communes immeuble	17.197,69 €	20.199,88 €	18.900,00 €	30.498,77 €			20.250,00 €

(*1) divers dépannages installation vidéoparophonie avant renouvellement (599,96 € pour alimentation + 242,81 € + 119,25 €)

(*2) budget estimatif trop élevé

(*3) contrôle ascenseur : 302,12 € + entretien et redevance Servitel : 2031,37 € + remplacement éclairage cabine 1455,50 €

(*4) régularisation consommation d'eau 3 années par VIVAQUA (pas de facture en 2022 et 2023)

(*5) Diverses interventions ESB dont entretien corniches et débouchages DEP (1 537 €) + remplacement pivot porte (1 346,20 €) + remplacement vidéoparophonie (3 015,47 €)

(*6) dont postes vidéoparophonies privatifs

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

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

21. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.
 Vote(s) contre : /
 Abstention(s) : /

22. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE

Il est rappelé que l'Assemblée Générale du 8 juin 2022 a fixé la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales à la première quinzaine du mois de juin.

La date de la prochaine Assemblée Générale est fixé au mardi 2 juin 2026.

23. INFORMATIONS DIVERSES

23.1. INFILTRATIONS DANS LE GARAGE OU CAVES PRIVATIVES

Madame PUIU signale que le problème s'est amélioré mais qu'il n'est pas totalement résolu.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 19 h 48.

Pour la srl AGEPI,




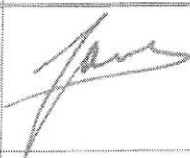
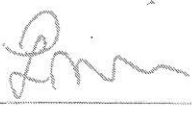


Carine MARCHAND
 Administratrice Gérante
 Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur DELMELLE

Signature des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
Mr MATTHEEUWS Centre spirituel La Pairelle		Mr et Mme LAMBO	
Mr et Mme CITY - PUIU		Mr LANDTMETERS	
Mr DELMELLE			

Résidence Rive Droite		AG du 02-09-2025			
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
Centre spirituel La Pairelle - Mr MATTHEEUWS	1A00, -1G02	128	P	128	1
CITU - PUIU	1B00, -1G03-04	242	P	242	1
DELMELLE	-1G07-08	26	P	26	1
DELMELLE PIERRE DTE sprl	0A00, -1G09-10	140	P	140	1
LAMBO	2A00, -1G01	240	P	240	1
LANDTMETERS	0B00, -1G05-06	224	P	224	1

Quotités totales =

1000

	Présents	5
Quotités	Présents %	100,00
1000		
Quotités %	Nbr proprio total	5
100,00		