



**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 - info@agepi.be

Bruxelles, le 2 juin 2026

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 JUIN 2026  
tenue dans l'appartement de Monsieur LANDTMETERS**

**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 juin 2026.

**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 LANDTMETERS 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. Un tableau reprenant le nom des propriétaires présents et/ou représentés est annexé au présent compte rendu.

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 MATTHEEWS pour assurer la présidence de la séance.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 2 SEPTEMBRE 2025**

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

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

Il précise n'avoir enregistré aucune remarque et/ou observation à l'égard du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale tenue le 2 septembre 2025.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 2 septembre 2025 sans remarque ni réserve.

### **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.

Les dossiers comptables ont été remis le 1<sup>er</sup> juin à Monsieur LANDTMETERS.

Le Syndic présente ses excuses pour l'omission de ses services qui n'a pas remis à temps les dossiers comptables de l'exercice écoulé pour le contrôle des comptes de l'année 2025.

La parole est donnée à Monsieur LANDTMETERS qui demande quelques éclaircissements à propos des factures qui concernent des dossiers sinistres qui ne se retrouvent pas dans les décomptes de charges. Le Syndic signale que les factures qui concernent des dossiers sinistres sont payées et comptabilisées dans des rubriques dédiées du bilan en attendant de percevoir les indemnités sinistres.

Pour répondre à une question de Monsieur DELMELLE, le Syndic signale que des indemnités doivent encore en principe être perçues pour :

- La remise en état des boiseries des boîtes aux lettres et sonnettes dans le hall
- Le remplacement de vitres de la verrière

Monsieur LANDTMETERS signale n'avoir pas d'objection à formuler à l'égard des comptes de l'exercice écoulé et suggère de les approuver.

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

### **5. APPROBATION DES COMPTES COUVRANT LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> JANVIER 2025 AU 31 DECEMBRE 2025**

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, approuve les comptes de l'exercice 2025 couvrant la période du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### **6. 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) : /

### **7. 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) : /

## **8. 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.

Citation donnée par Mr et Mme CITU-PUIU à l'association des copropriétaires - Problématique du défaut d'isolation de la terrasse du 2ème étage lors des travaux d'étanchéité réalisés par le passé (avant l'acquisition par Monsieur et Madame CITU-PUIU)

Conformément à la décision prise par l'Assemblée Générale du 5 juin 2024, 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.

La visite a eu lieu le 3 juin 2025.

Le rapport d'expertise a été transmis dès réception à l'ensemble des copropriétaires.

La dernière Assemblée Générale a été déplacée au 2 septembre 2025 afin de permettre aux copropriétaires de prendre connaissance du rapport d'expertise du bureau ID-CITE et de délibérer sur les éventuelles mesures à prendre.

Compte tenu des résolutions prises lors de la dernière Assemblée Générale, Monsieur et Madame CITU-PUIU ont introduit une citation à comparaître (donnée à l'association des copropriétaires par l'intermédiaire du Syndic, représentant officiel de la copropriété).

Le Syndic a contacté Maître Sophie LEBEAU, avocate, pour lui confier la défense des intérêts de la copropriété. Cette dernière a accepté la mission. L'audience d'introduction était fixée au 24 février 2026.

A cette audience, il a été préconisé de faire une demande de conciliation (médiation) auprès de l'administration communale.

La réunion est fixée le 27 avril 2026 avec un médiateur en présence de Madame PUIU, Monsieur LANDTMETERS, Monsieur DELMELLE, Maître LEBEAU et le Syndic.

Pour information, Maître LEBEAU (cabinet d'avocat WERY LEGAL) a établi en date du 6 janvier 2026 une provision pour honoraires et frais de 1 815,- € TVAC.

Le 28 mai 2026, Maître LEBEAU a transmis au Syndic son état de frais et honoraires des prestations arrêtées au 30 avril 2026 dont le montant s'élevait à 2 596,- € hors TVA qui, après déduction de la provision et l'ajout de la TVA présentait un solde dû de 1 326,16 € TVAC qui a été réglé ce 1<sup>er</sup> juin 2026.

Il est aussi rappelé que le budget annoncé par le bureau d'architecture ID-CITE (expertise du 3 juin 2025) oscillait entre 27 et 32 000,- € TVAC pour les travaux de réfection préconisés (dépose dalles sur plots existantes, enlèvement membrane existante, démolition de la chape de pente, mise en place d'un nouveau pare-vapeur et une isolation thermique en panneaux rigides à pente intégrée, la pose d'une nouvelle étanchéité + nouveau revêtement).

Par un mail du 6 mai 2026, Monsieur VAN ASSCHE, architecte et responsable du bureau ID-CITE a fait parvenir une proposition de mission chiffrée comme suit :

- **phase dossier soumission** avec cahier des charges, consultation d'entreprises et comparatif d'offres et présentation en AG pour un budget de **2250,-€ HTVA**;
- **phase suivi de chantier** pour un budget de **1725,-€ HTVA**;

A ce budget, s'ajoute la rédaction du contrat d'entreprise qui est proposée au prix de 500,- € hors TVA, portant le budget total à 4 475,- € hors TVA 21 %, soit **5 414,75 € TVAC**

**A l'unanimité, les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies.**

Par un mail du 11 mai 2026 adressé au Syndic, Madame PUIU a demandé d'inscrire à l'ordre du jour les points suivants (dont le texte a été adapté par mail du 12/05/2026) :

Madame PUIU rappelle qu'une réunion de conciliation a été organisée à la commune. Monsieur DELMELLE au nom des copropriétaires, a fait part d'une proposition avec une « clé de répartition » du coût des travaux dérogeant à l'acte de base (40/60). Elle a, avec son époux, réfléchi et a réagi par courrier circonstancié en date du 5 mai 2026. Ce courrier a été transmis à l'ensemble des copropriétaires. Madame PUIU confirme en séance la position défendue dans ce courrier. Elle n'a pas eu de réponse sur le fond et compte tenu de l'urgence, elle a demandé d'inscrire plusieurs points à l'ordre du jour.

Elle parcourt brièvement les points de l'ordre du jour qui sont soumis aux votes et fournit quelques commentaires qui ont motivé ces demandes. Le point 4 est sous réserve que l'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux et sur la mission au bureau ID-CITE détaillée ci-avant et ci-après.

**1. Approbation du principe de la réalisation des travaux d'isolation par l'extérieur de la terrasse, partie commune de l'immeuble, conformément aux recommandations techniques du bureau ID-CITE.**

Les copropriétaires n'émettent pas d'objection en ce qui concerne la réalisation des travaux d'isolation (intérieure ou extérieure) de la terrasse (située au-dessus de l'appartement 01B).

C'est sur l'aspect financier qu'il n'y a pas d'accord.

**2. Répartition du coût des travaux entre les copropriétaires selon les quotités prévues par l'acte de base, la terrasse étant une partie commune.**

Les (autres) copropriétaires (\*) considèrent qu'il n'y a pas lieu de voter sur ce point soumis à l'ordre du jour par Madame PUIU.

**3. Approbation de la mission à confier au bureau ID-CITE, comprenant la rédaction d'un cahier des charges, la consultation d'entreprises, l'analyse comparative des devis et de leur conformité au cahier des charges, ainsi que le suivi et la réception des travaux ;**

Les (autres) copropriétaires (\*) considèrent qu'il n'y a pas lieu de voter sur ce point soumis à l'ordre du jour par Madame PUIU.

**4. Approbation d'un calendrier-cadre d'exécution, prévoyant notamment l'établissement du cahier des charges et la consultation des entreprises dans les meilleurs délais, la tenue d'une nouvelle Assemblée Générale pour le choix du devis, et l'exécution des travaux dès que l'entreprise dont le devis aura été retenu sera disponible et que les conditions météorologiques seront favorables.**

Les (autres) copropriétaires (\*) considèrent qu'il n'y a pas lieu de voter sur ce point soumis à l'ordre du jour par Madame PUIU.

**5. Organisation d'une nouvelle Assemblée Générale dans les meilleurs délais et au plus tard un mois après réception par le syndic des devis et de leur analyse comparative par ID Cité, afin de statuer sur le choix de l'entreprise et le devis à retenir. Ce délai pourra toutefois être prolongé en cas d'indisponibilité du syndic pour cause de congés annuels."**

Les (autres) copropriétaires (\*) considèrent qu'il n'y a pas lieu de voter sur ce point soumis à l'ordre du jour par Madame PUIU.

(\*) Par « autres » copropriétaires, on entend : Mr MATTHEUWS (Président de séance), Mr DELMELLE, Monsieur LANDTMETERS et Mr LAMBO.

## **9. 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 disproportionné par rapport à la nature, la complexité 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) : /

## **10. AUGMENTATION DU FONDS DE ROULEMENT**

La dernière Assemblée Générale a décidé d'augmenter le fonds de roulement à 9 000,- € par 4 appels de fonds de 500,- € par trimestre. Il reste un appel de fonds à comptabiliser au 2ème trimestre de l'année 2026.

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

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

### **11.1 REMPLACEMENT DE L'INSTALLATION DE VIDEOPARLOPHONIE**

L'Assemblée Générale du 5 juin 2024 avait décidé de faire procéder aux travaux de remplacement de l'installation de vidéoparlophonie. Les travaux ont été confiés à la société TIP TOP ELEC.

Lors de la dernière Assemblée Générale, Madame PUIU avait signalé que la plaque de finition dans son appartement n'avait pas été rectifiée comme annoncée par le fournisseur. Le Syndic a recontacté la société TIP TOP ELEC pour rappeler cette intervention. Le fournisseur n'a toujours pas appelé pour finaliser le travail. Le Syndic relancera le fournisseur.

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

### **11.2. TRAVAUX DE PEINTRE / TRAITEMENT DES BOISERIES DANS LE PREMIER HALL D'ENTREE**

La dernière Assemblée Générale a décidé de confier à la société RENOV'HOME CONCEPT les travaux de :

- rénovation de l'ensemble boîtes aux lettres
- peinture de la structure en bois de la verrière (premier hall) et des portes d'entrée

et à la société SYMULAK le placement d'un Secustrip (afin de protéger des intrusions malveillantes)

Les travaux ont été réalisés par les entreprises conformément aux décisions prises.

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

### **11.3. 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.

Ces travaux ont été exécutés en septembre 2025 pour un coût de 3.902,25 € TVAC. Le coût des travaux a été prélevé du fonds de réserve tel que décidé par la dernière Assemblée Générale.

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

## **12. TRAVAUX A PROGRAMMER**

### **12.1. ASCENSEUR - ENTRETENU PAR LA SOCIETE SCHINDLER - DEVIS ETABLIS PAR LA SOCIETE 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

Lors de la dernière Assemblée Générale, il avait été décidé de consulter un expert indépendant pour analyser la situation et les devis en question. Le Syndic avait obtenu en mars 2024 du bureau LIFT EXPERTISE une proposition chiffrée pour l'analyse du devis pour le remplacement de l'huile hydraulique de l'agrégat. Il a également demandé à la société SCHINDLER de transmettre des devis actualisés. Malgré les demandes et relances, la société SCHINDLER reste à ce jour en défaut de transmettre des devis actualisés.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de donner mandat au conseil de copropriété si la société SCHINDLER devait établir les devis actualisés.**

**Dans ce cas, le recours à un expert sera requis pour analyser les devis et la situation sur place.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **12.2. ASCENSEUR : ANALYSE DE RISQUES - TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE**

Pour rappel, la dernière analyse de risques effectuée par l'organisme de contrôle VINCOTTE date du 10 septembre 2024. 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 et LIFTINC.

Les seuls devis obtenus émanent de la société BR ELECTRIMEK (devis du 27/09/2024). Ils ont été présentés lors de la dernière Assemblée Générale :

- 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 LIFT UP, LIFTINC et SCHINDLER n'ont pas répondu aux demandes et relances visant à établir des devis pour ces travaux de mise en conformité. La plupart des entreprises attendent une proximité de l'échéance pour les travaux à réaliser afin d'éviter une actualisation répétée de leurs devis.

Les sociétés LIFT UP et LIFTINC font désormais partie du même groupe d'ascensoriste (FAIN).

Par comparaison, les montants payés à la société SCHINDLER à titre de redevance maintenance sont :

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

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide de résilier le contrat SCHINDLER, de souscrire un nouveau contrat avec la société BR ELECTRIMEK**

**Le syndic tentera de bloquer le prix pour les travaux de mise en conformité à réaliser après le 1<sup>er</sup> janvier 2027.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### 12.3. CONTROLE OBLIGATOIRE DES DISPOSITIFS CONTRE L'INCENDIE (ECLAIRAGE DE SECOURS - EXTINCTEURS - DEVIDOIRS INCENDIE - COUPOLE EXUTOIRE ... ETC) ET CONTROLE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE DES COMMUNS (A FAIRE DESORMAIS TOUS LES 5 ANS)

Il est proposé de faire appel à une (ou plusieurs) société(s) dans le cadre d'un (ou de) « contrat(s)-cadre(s) » en cours de négociation avec des entreprises pour l'ensemble des immeubles en gestion pour :

- contrôle annuel des dispositifs contre l'incendie
  - contrôle quinquennal de l'installation électrique des communs
- après un audit des équipements existants à entretenir.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, décide d'adhérer aux contrats cadres pour la vérification des dispositifs contre l'incendie et le contrôle de l'installation électrique des communs.**

**Un recensement sera fait par un collaborateur du syndic pour déterminer les équipements existants à entretenir (dispositifs contre l'incendie).**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### 12.4. FIBRE OPTIQUE

La dernière Assemblée a décidé 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. Le Syndic a confirmé la décision à PROXIMUS.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance et constatent qu'il n'y a pas de décision à prendre.**

### 12.5. 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.

**Les membres de l'Assemblée prennent acte de l'absence de projet présenté en séance.**

#### 12.5.1. Robinet de service à faire réparer

Il est signalé que le robinet de service coule toujours. Il est demandé au Syndic de le faire réparer ou de le remplacer.

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

La dernière Assemblée a décidé de donner mandat au conseil de copropriété afin de prendre les mesures qui s'imposent si aucune amélioration n'est constatée à court terme suite à la reprise des activités par la société M.D.K.A. (Maison De Keyser et Associés) consécutivement à la faillite de la société Maison DE KEYSER en février 2025.

Un devis a été obtenu de la société PH CLEAN conformément à la demande formulée. Ce devis a été transmis au Conseil de Copropriété pour avis et suite à donner.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents, considère que les prestations sont correctement réalisées par l'entreprise de nettoyage. Il n'est pas (plus) sollicité de changement de prestataire.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

#### **14. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Dispositions légales (Art. 3.90 du nouveau Code Civil) :** Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. 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  $\frac{3}{4}$  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) : /

#### **15. 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.

Un appel à candidature est lancé en séance pour cette fonction de commissaire aux comptes.

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) : /

#### **16. SITUATION DU FONDS DE RESERVE - ALIMENTATION TRIMESTRIELLES**

A la date du 31 décembre 2025 (date de la clôture annuelle), le fonds de réserve s'élevait à la somme de 2.174,98 €. A la date du 31 mars 2026, le fonds s'élevait à la somme de 2.674,98 € compte tenu de l'appel de fonds de 500,- € qui a été comptabilisé au 1T2026.

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

Madame PUIU suggère, en prévision des travaux de la terrasse, propose d'augmenter la contribution au fonds de réserve.

L'Assemblée, à la majorité de 758 voix sur 1000 que détiennent les membres présents, décide de maintenir le montant des appels de fonds destinés au fonds de réserve à 500,- € par trimestre jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire.

Un appel de fonds extraordinaire pourrait être fait en fonction de la décision qui pourrait être prise par le tribunal.

Vote(s) « contre » : Mme PUIU favorable à un montant plus conséquent en prévision des éventuels travaux à réaliser au niveau de la terrasse (242 voix)

Abstention(s) : /

## 17. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES ET EXTRAORDINAIRES DE L'EXERCICE 2026

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2026 sur base des dépenses de l'exercice 2025.

POSTES	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Différence	Budget 2026
Entretien des communs	2.877,32 €	2.955,89 €	3.000,00 €	2.871,37 €	-128,63 €	3.000,00 €
Dépenses courantes	621,95 €	1.522,47 €	1.000,00 €	760,61 €	-239,39 €	1.000,00 €
Electricité des communs	747,25 €	1.007,30 €	1.100,00 €	1.076,85 €	-23,15 €	1.100,00 €
Entretien et petites réparations ascenseur	2.706,62 €	2.478,99 €	2.500,00 €	2.597,11 €	97,11 €	2.500,00 €
Honoraires gestion	2.400,00 €	2.595,72 €	2.650,00 €	2.677,68 €	27,68 €	2.650,00 €
Frais eau		7.118,59 €	3.000,00 €	2.165,87 €	-834,13 €	3.000,00 €
<b>Sous-total frais entretien / Cons.</b>	<b>9.353,14 €</b>	<b>17.678,96 €</b>	<b>13.250,00 €</b>	<b>12.149,49 €</b>		<b>13.250,00 €</b>
Entretien - réparations - travaux	583,00 €	753,23 €	1.000,00 €		-1.000,00 €	1.000,00 €
Gros travaux	8.029,50 €	8.311,23 €	Suivant AG	<b>6.601,82 €</b>	<b>6.601,82 €</b>	Suivant AG
Assurance	1.880,93 €	1.952,68 €	2.100,00 €	1.965,86 €	-134,14 €	2.100,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)			600,00 €		-600,00 €	600,00 €
Taxes					0,00 €	
Intérêts bancaires			cfr bilan			cfr bilan
Frais de gestion compte par BELFIUS	335,00 €	342,31 €	300,00 €	326,61 €		300,00 €
Honoraires divers			3.000,00 €	3.360,47 €	360,47 €	3.000,00 €
<b>Sous-total frais immobiliers</b>	<b>10.828,43 €</b>	<b>11.359,45 €</b>	<b>7.000,00 €</b>	<b>12.254,76 €</b>		<b>7.000,00 €</b>
Privatifs	10,00 €	1.622,59 €	p.m.	641,31 €		p.m.
Augmentation fonds de roulement	2.513,31 €	837,77 €	Suivant AG	1.000,00 €		Suivant AG
Alimentation fonds de réserve	2.000,00 €	2.000,00 €	Suivant AG	2.000,00 €		Suivant AG
Utilisation fonds de réserve	-4.505,00 €	-3.000,00 €	Suivant AG	-3.902,25 €		Suivant AG
<b>Total charges communes immeuble</b>	<b>20.199,88 €</b>	<b>30.498,77 €</b>	<b>20.250,00 €</b>	<b>24.143,31 €</b>		<b>20.250,00 €</b>

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

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

## 18. 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).

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

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

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

## 19. 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 fixée au **mardi 1er juin 2027 à 18 h.**

## 20. INFORMATIONS DIVERSES

### 20.1. CERTIFICATION PEB

Il est précisé qu'actuellement en cas de vente ou de location, le propriétaire d'un logement doit disposer d'un certificat PEB (valable 10 ans). En cas de vente, le propriétaire vendeur doit également faire établir un contrôle de l'installation électrique sachant que les travaux de « mise en conformité » doivent être réalisés dans les 18 mois de la date du contrôle.

Au plus tard le 01/01/2033, tous les logements devront atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit avoir une consommation totale d'énergie primaire maximum de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond actuellement à une classe énergétique **E** maximum.

Au plus tôt le 31/12/2045 (le gouvernement doit encore fixer cette date), l'objectif PEB sera relevé à 150 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond actuellement à une classe énergétique **C** maximum.

Un PEB « immeuble » (pour les parties communes) devrait être imposé prochainement. Un expert certificateur devra être désigné pour cette mission. A terme (date à préciser par le Ministre de l'Energie de la Région de Bruxelles Capitale), tous les appartements (logements) devront disposer d'un certificat PEB.

Le Syndic s'informerera sur les impositions et délais afin de tenir les copropriétaires informés lors d'une prochaine Assemblée Générale.

Il transmettra le lien permettant de trouver les informations disponible en ligne sur le site du registre des Certificats PEB.

### 20.2. TRAVAUX THOMAS & PIRON - RUE DE LA RIVE

La société TECCON, Géomètre mandaté par la société THOMAS & PIRON, a établi un état des lieux avant travaux.

Il est souligné que le trottoir est défoncé (notamment par le passage des camions pour le chantier qui roulent sur le trottoir).

Les membres de l'Assemblée Générale conviennent de contacter la commune à la fin du chantier pour que le trottoir soit réparé.

### 20.3. CHANGEMENT DE COURTIER

Le Syndic informe les copropriétaires avoir pris l'initiative de confier la gestion des contrats d'assurances des copropriétés en gestion à un autre courtier étant donné la décision unilatérale prise par ce courtier de ne plus envoyer de collaborateurs aux expertises pour assister le Syndic et les copropriétés et de confier la gestion des dossiers sinistres à une entreprise utilisant l'intelligence artificielle.

Le choix s'est porté sur le courtier TRIANGLE PARTNERS qui a négocié des conditions particulières élargies.

En voici quelques exemples :

- Assurance conclue au « 1er risque », c'est-à-dire sans application de la règle proportionnelle.
- Couverture « Tous Risques Sauf », la charge de la preuve en cas de refus est du côté de l'assureur.
- Pas de frais supplémentaires en cas de fractionnement du paiement de la prime (sur demande)
- Couverture des installations domotiques, panneaux solaires/photovoltaïques, batteries domestiques, bornes de charge, toitures végétales
- Frais de recherche, ouverture, fermeture même en cas d'absence de dommages consécutifs
- La dépréciation esthétique en cas de sinistre couvert
- Les frais de gestion du syndic (facturé suivant décompte de l'indemnité fourni par la compagnie)
- Les pertes indirectes

**20.4. CONTRAT D'ASSURANCE GLOBALE INCENDIE ET PERILS CONNEXES**

Il est rappelé que par une décision antérieure de l'Assemblée Générale, l'assurance globale incendie et périls connexes a été souscrite auprès de la compagnie ETHIAS.

La dernière quittance a été émise par le courtier CONCORDIA (avant le changement d'intermédiaire). Le montant de la prime s'élève à 1 965,86 € taxes comprises et couvre la période du 01/06/2025 au 31/05/2026.

La compagnie ETHIAS a émis le 4 mai 2026 un avis d'échéance s'élevant à 1 978,24 € taxes comprises pour la période du 01/06/2026 au 31/05/2027.

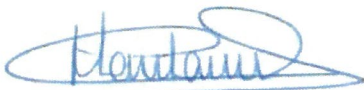
Les copropriétaires conviennent de ne pas solliciter de fractionnement de la prime.

**20.5. TEST D'HUMIDITE DANS L'APPARTEMENT 01B - Mr et Mme CITU-PUIU**

Il est demandé au Syndic de vérifier s'il dispose du rapport de contrôle de la société ESB qui devait repasser après la dernière Assemblée Générale ou d'envoyer un collaborateur pour vérifier avec un hygromètre l'état d'assèchement dans l'appartement de Mr et Mme CITU - PUIU.

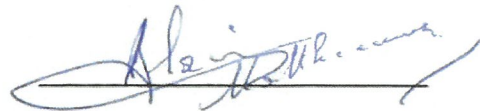
L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 h 05.

Pour la srl AGEPI,



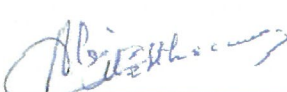



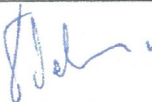
Carine MARCHAND  
Administratrice Gérante  
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur MATTHEEUWS

**Signature des membres encore présents en fin de séance**

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
Mr MATTHEEUWS		Mr LAMBO	
Mme PUIU		Mr LANDTMETERS	
Mr DELMELLE			

Résidence Rive Droite		AG du 02/06/2026			
Nom	Lot	Q 1	P R	Quotités	Personnes
CITU - PUIU	1B00, -1G03-04	242	P	242	1
DELMELLE	-1G07-08	26	P	26	1
DELMELLE PIERRE DTE sprl c/o Mr DELMELLE	0A00, -1G09-10	140	P	140	1
LAMBO	2A00, -1G01	240	P	240	1
LANDTMETERS	0B00, -1G05-06	224	P	224	1
MATTHEEUWS	1A00, -1G02	128	P	128	1

Quotités totales =

**1000**

	Présents	<b>5</b>
Quotités	Présents %	<b>100,00</b>
<b>1000</b>	Nbr proprio total	<b>5</b>
Quotités %		
<b>100,00</b>		

