

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MERCREDI 18 MARS 2026 DE LA RESIDENCE DIANE**

Le mercredi 18 mars 2026, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « DIANE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans les locaux de l'institut Saint-Dominique, rue Caporal Claes, 38 à 1030 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic.  
La séance est ouverte à 18h35.

**1) Vérification de la validité de la convocation.**

Sur base de la liste de présence, le nombre de copropriétaires présents et/ou représentés est de 31 copropriétaires sur 95 et forment 41.068 quotités sur 100.000ème de la copropriété.

L'Assemblée Générale convoquée pour le 27 février 2026 n'ayant pu se tenir faute de quorum, cette seconde séance peut dès lors délibérer quelconque soit le nombre des membres présents ou représentés.

**2) Constitution du bureau (nomination du Président et du secrétaire).**

L'Assemblée nomme à l'unanimité le Président de séance en la personne de Monsieur PAPAPANAYOTOU.

L'Assemblée nomme à l'unanimité le secrétaire de séance en la personne de Monsieur DE BUEGER.

**3) Rapport du Conseil de Copropriété et du syndic sur la gestion et action en justice.**

À la suite de la dernière assemblée générale ordinaire ;

- Suivi du permis d'urbanisme auprès de l'architecte.
- Remplacement du contrôle d'accès.

Etant donné les nombreux problèmes rencontrés avec la cogénération, il a été trouvé un repreneur et en accord avec le Conseil de Copropriété, il a été accepté ;

- Revente de l'installation pour 20.000 EUR,
- Un loyer annuel de 9.000 EUR,
- Injection de l'électricité dans les parties communes,
- Prise en charge de la consommation de gaz de la cogénération,
- Refacturation de la production d'énergie dans le système de chauffage et d'eau chaude.

**Action en justice.**

Dossier « vandalisme ».

A la suite du jugement du 16/06/2025 et la signification-commandement du 27/08/2025, aucun paiement n'a été enregistré. Il a donc été demandé la saisie-exécution immobilière en date du 9/10/2025. Ce commandement étant resté infructueux en date du 5/12/2025, il a été procédé à la saisie-exécution des 3 appartements appartenant en partie à Monsieur

Il est donc attendu la nomination d'un notaire pour la vente publique.

Le coût des dégâts ne serait pas couvert dans son entièreté (13.381,31 EUR au bilan).

Dossier « arriéré de charges ».

Le propriétaire de l'appartement F01 reste devoir la somme de 7.789,21 EUR.

Ce dossier a été confié à Maître

Une saisie immobilière sera pratiquée très prochainement.

#### **4) Présentation des comptes et approbation.**

##### **a. Rapport du Commissaire aux comptes.**

Le contrôle des comptes a été confié à la société FIDUCIAIRE NOUVELLE dont le rapport a été transmis avec la convocation. Le comparatif des charges sur les 4 dernières années a été transmis avec la convocation.

Dépenses de l'exercice 2024/2025 :	283.281,72 EUR.
Location salle de réunion :	7.092,52 EUR.
Montant du fonds de réserve :	108.425,62 EUR (appartements + garages).
Montant du fonds de réserve :	35.231,56 EUR (garages).
Montant du fonds de réserve chaufferie :	513,22 EUR.
Montant du fonds certificats verts :	30.773,23 EUR. Le solde sera transférer vers le fonds de réserve « appartements/garages ».

##### **b. Approbation des comptes au 30 juin 2025.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes et bilan à la date du 30 juin 2025.

##### **c. Décharge au Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner la décharge au Commissaire aux comptes.

#### **5) Dossiers en cours.**

##### **a. Isolation de la façade latérale gauche (phase 1).**

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale, les démarches auprès de l'urbanisme ont été confiées à l'architecte, Monsieur

Le service d'urbanisme a indiqué en date du 16 décembre 2025 que le dossier était enfin complet.

La demande est soumise à l'enquête publique et à l'avis de la Commission de concertation ainsi qu'à l'avis du SIAMU. La durée maximum est de 160 jours à partir du 15 décembre 2025.

Dossier complet : 16/12/2025

Avis SIAMU : 12/01/2026

Enquête publique : 19/03 au 02/04/2026

Commission de concertation : 16/04/2026

Dès réception de l'avis favorable de la Commune, les travaux seront commandés après avoir reconsulter les entreprises (vérification du budget) et ce, conformément à la décision prise lors de la précédente assemblée générale.

Au sujet des primes à l'isolation, voici les informations sur le site RENOLUTION : « A ce jour, il n'y a pas de décision gouvernementale concernant d'éventuelles nouvelles formes de soutien financier à la rénovation. Dès que nous avons des informations complémentaires, elles seront communiquées sur ce site web ».

Le budget des travaux était de l'ordre de 159.501,14 EUR TVAC.

Le fonds de réserve est de 165.704,59 EUR

A l'unanimité, l'Assemblée Générale donne un mandat au syndic pour toutes les démarches administratives et ce pour l'obtention de la prime à l'isolation de la toiture qui sera versée sur le compte de la copropriété.

Les copropriétaires marquent leurs accords concernant les obligations qui découlent de la demande de prime et la prime devra intervenir sur le numéro de compte de la copropriété à savoir (BE05 0689 3741 2875).

##### **b. Isolation de la façade latérale droite (phase 2).**

Il est rappelé que l'Assemblée Générale a décidé à l'unanimité de faire réaliser les travaux et ce, en tenant compte des disponibilités financières sur le fonds de réserve après obtention des primes de la phase 1.

**6) Travaux soumis à l'approbation des copropriétaires.**

**a. Remplacement des éclairages de secours dans la cage d'escalier.**

Il a été remis en séance, un comparatif des offres pour remplacer les éclairages de secours avec en variante, la mise en place d'un ensemble éclairage avec secours incorporé.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux avec la société NUYTENS (éclairage avec éclairage de secours incorporé).

**b. Remplacement des dévidoirs sur les paliers.**

Il a été remis en séance, un comparatif des offres pour remplacement du matériel.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux avec la société ANSUL.

**c. Remplacement des extincteurs.**

Il a été remis en séance, un comparatif des offres en formule achat ou location.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de prendre en location le matériel via la société ANSUL.

**d. Rénovation de la parlophonie.**

Il a été remis en séance, un comparatif des offres avec deux possibilités (sonnettes individuelles ou un écran tactile avec 3 possibilités : noms des occupants, code numérique ou code logique réf. appartement). Les devis reprennent également la mise en place d'un système à l'extérieur afin de pouvoir sécuriser le hall d'entrée (soir). En ce qui concerne, le parlophone / vidéophone privatif qui se trouve dans l'appartement, une enquête devra être réalisée auprès des copropriétaires.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux avec la société HIGH SYSTEMS avec la mise en place de 2 écrans tactiles (partie commune : 9.391,60 EUR).

**7) Destination des locaux communs (salle de réunion / chambre d'appoint).**

**a. Mise en location temporaire.**

**b. Création d'un logement.**

Il sera demandé des offres afin de présenter un projet pour la prochaine assemblée.

**c. Création d'un espace pour les vélos.**

La création d'un espace commun aux 5 bâtiments est en cours via le permis d'environnement (gestion via le syndic du MINERVE).

**8) Travaux à moyen terme.**

**a. Rénovation des paliers communs.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

**9) Information sur le dossier permis d'environnement et la gestion du Parc.**

Suite à divers échanges, une réunion par visioconférence a eu lieu en date 15/01/2026 avec le nouveau gestionnaire de l'ACP MINERVE mais 2 blocs n'étaient pas représentés. Il avait été convenu que le syndic de l'ACP MINERVE obtienne un devis pour la création d'un espace vélo dans la zone commune. Il a été rappelé que des devis avaient déjà été demandé à l'époque ;

- Placement d'un abri à vélo sécurisé à l'extérieur de l'immeuble (budget de 3.152 EUR à 7.940 EUR HTVA),
- Utiliser le Car Wash dans le parking pour y placer des supports à vélo ce qui coûterait nettement moins cher.

L'Assemblée Générale avait accepté de réaliser une zone de stockage à l'extérieur.

A ce stade, on attend les nouvelles propositions.

### **Parc commun.**

Le syndic rappelle le contenu du courrier RC du syndic de l'ACP MINERVE pour signaler que leur copropriété avait décidé de créer l'ACP PARC avec un numéro de BCE propre.

L'ACP MINERVE a donc voté la création d'une entité juridique pour le PARC.

Lors de la réunion du 15/01/2026, il a été demandé d'organiser une réunion avec les divers représentants. Date en attente.

### **10) Nomination de représentant(s) de la copropriété DIANE pour les réunions avec les autres blocs du complexe (MINERVE, MERCURE, HERMES, VENUS).**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer le Conseil de Copropriété afin d'assister aux réunions avec les autres gestionnaires du complexe « ilot 350 ».

### **11) Evaluation des contrats.**

#### **a. Remplacement des compteurs et des répartiteurs.**

Le matériel est sous contrat avec la société TECHEM qui propose son renouvellement car les batteries arrivent à échéance. Le budget pour la location des compteurs est de 11,15 EUR HTVA par compteur et il est de 6,55 EUR HTVA par répartiteur. Il est également proposé en option, la mise en place du système TSS et pour lequel, il est donné quelques explications (1,75 EUR HTVA par compteurs).

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder au remplacement du matériel (location).

#### **b. Souscription d'un contrat de traitement contre les insectes (poisson d'argent).**

La société APES a communiqué un budget de 18 EUR HTVA par appartement.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire procéder à un traitement.

#### **c. Autres contrats.**

- Ascenseurs : KONE (entretien des installations).  
SOCOTEC (contrôles périodiques).  
PROXIMUS (ligne téléphonique).
- Assurance : AXA.  
ARAG (protection juridique).
- Chauffage : RC MAINTENANCE (installateur).
- Electricité : TOTALENERGIES.
- Gaz : TOTALENERGIES.
- Incendie : Un nouveau contrat sera souscrit avec la société ANSUL.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'installer des détecteurs de fumée sur les paliers.
- Relevé : TECHEM.

### **12) Fixer le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le montant à 8.000 EUR.

**13) Fixer le montant maximum pour que le syndic puisse entreprendre des dépenses relevant de l'intérêt général, avec l'accord du Conseil de Copropriété.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le montant à **7.500 EUR**.

**14) Groupe WhatsApp.**

**a. Création d'un local poubelles dans le parking (sous-sol).**

La zone se trouve dans le parking commun et le budget pour la mise en place des murs et d'une porte coupe-feu est de l'ordre de 3.700 EUR HTVA. Il faudra adapter les plans et obtenir l'accord de l'urbanisme et respecter l'avis des pompiers.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité la **création d'un nouvel espace pour le stockage des poubelles.**

**b. Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble (sas boîtes aux lettres).**

Le devis de la société CLABOTS est de l'ordre de 8.244,41 EUR HTVA 6%.  
L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de postposer les travaux.

**c. Fermeture de la porte d'entrée à rue.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de faire réaliser les travaux (ventouses magnétiques).

**d. Traitement de la façade arrière.**

Certains joints sont défectueux ainsi que des sections des descentes d'eaux pluviales.  
Il est proposé de réaliser une enquête auprès des copropriétaires afin de cibler les problèmes.  
Accord unanime de l'Assemblée Générale sur cette proposition.

**e. Convocation à l'assemblée générale : 3 mois minimum.**

Article 3.87 § 3 : « Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée ».

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'organiser la prochaine réunion en date du mercredi 14 octobre 2026 (18h30).

**f. Rapports trimestriels : mise à jour complète des dossiers aux copropriétaires (1er mars, juin, septembre et décembre).**

Article 3.90 § 4 : « Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission ».

**g. Devis : transmission 3 semaines avant l'assemblée générale.**

Comme indiqué dans la convocation, les documents peuvent être consultés dans les bureaux du syndic après prise de rendez-vous.

**15) A la demande de Madame :**

**a. installation d'un box pour vélo à l'arrière de l'immeuble.**

Voir point 9.

**b. Fermeture de la porte d'entrée à rue.**

Voir point 14c.

**16) A la demande de Madame**

**a. Information sur les montants déduits en 2025 sur le fonds salle de réunion.**

Copie de la réponse envoyée à la propriétaire ;

*Il a été prélevé 555,08 EUR pour le décompte TECHEM 2024/2025 liés aux locaux.*

*Il a été prélevé la somme de 6.074,96 EUR pour les transférer vers le fonds de réserve suivant décision de l'AG du 12/03/2025. Les mouvements entre le 01/07/2025 et le 31/12/2025 représente les 5.934,96 EUR. Soit 6.074,96 EUR - 140 EUR de rentrées pour la location.*

**b. Situation sur la transformation de la salle de réunion en garage pour vélos.**

Voir les points 7 et 9.

**17) Occupation des appartements (incivisme, vols et dégradations).**

**a. Mandat à donner au syndic et à l'avocat pour entamer une procédure à l'encontre des locataires qui ne respectent pas le Règlement d'Ordre Intérieur et qui sont auteurs de vols et autres dégradations.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner un mandat au syndic afin d'entamer toutes les démarches nécessaires et ce, avec l'intervention d'un avocat à l'encontre des occupants qui ne respectent pas le Règlement d'Ordre Intérieur et qui sont auteurs de vols et autres dégradations.

**18) Règlement d'Ordre Intérieur :**

**a. Regroupement des travaux sur les installations privatives de chauffage (vanne, etc.).**

Il sera organisé une enquête auprès des propriétaires en reprenant les tarifs du chauffagiste (vanne thermostatique, vanne électronique, etc.).

Plusieurs copropriétaires souhaitent créer un groupe afin de faciliter la communication entre eux.

Il sera transmis un formulaire auprès des copropriétaires pour obtenir les adresses mails et l'autorisation pour le partage avec les autres.

**b. Occupation des appartements.**

Il s'agit d'un rappel de l'article 6 du Règlement d'Ordre Intérieur qui avait été approuvé lors de l'AG du 23/11/2009. Le syndic invite les copropriétaires à souscrire ou à faire souscrire une assurance RC Familiale par les locataires.

**c. Interdiction de nourrir les pigeons.**

Malgré les avis, certains occupants continuent à nourrir et à protéger les pigeons qui se trouvent sur leurs terrasses.

**d. Gestion des colis des occupants (présence obligatoire pour récupération).**

Il est rappelé que les occupants doivent réceptionner leurs propres colis et/ou de passer par un point relais en cas d'absence. Il sera questionné BPOST pour la mise en place éventuelle d'une boîte à colis à l'extérieur de l'immeuble.

**e. Identification des vélos stockés (abandonnés).**

Il sera demandé aux occupants de mettre sur leurs vélos une étiquette afin de pouvoir les identifier.

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de laisser un délai de 3 mois aux occupants pour installer une étiquette sur leurs vélos, sans réaction les vélos seront évacués.

**f. Mise en place d'une taxe lors des déménagements / emménagements.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer une taxe de déménagement / emménagement de 50 EUR par mouvement (entrée + sortie). Le montant sera repris via le décompte des charges.

Il est rappelé que les ascenseurs ne peuvent servir pour les déménagements.  
Vote "abstention" :

**g. Système de télésurveillance (procédure et gestion des accès).**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité que les enregistrements peuvent être visionnés par les membres du Conseil de Copropriété en cas d'agression, de dégradations, vols.  
Les images seront remises aux autorités pour identifier les responsables.

**19) Budget futur.**

**a. Budget estimatif pour les dépenses ordinaires.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le budget ordinaire à la somme de 260.000 EUR.

**b. Dotations au fonds de réserve.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de poursuivre les dotations trimestrielles de 10.000 EUR au fonds de réserve (appartements).

**c. Financement des travaux votés.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux votés via le fonds de réserve qui est alimenté par les appels trimestriels de 10.000 EUR, la vente des certificats verts produits par la cogénération et d'y transférer le solde « location salle de réunion ».

**20) Elections statutaires :**

**a. Conseil de Copropriété (appel aux candidats).**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de nommer les membres suivants ;

- Madame
- Monsieur
- Monsieur

**b. Commissaire aux comptes.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de confier la mission de Commissaire aux comptes à FIDUCIAIRE NOUVELLE.


**c. Syndic.**

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de reconduire le mandat du syndic actuel, Monsieur Christophe DE BUEGER, agent immobilier agréé IPI (BCE 0540 499 143) et ce jusqu'à la décision de la prochaine assemblée générale ordinaire.

\*\*\*

Il est signalé des problèmes de stationnement au niveau de la sortie parking côté TERDELT.

Secrétaire  
Christophe DE BUEGER



Syndic - Christophe DE BUEGER  
Avenue de Saturne, 27 bte 9 - 1180 I