

**«VITAL RIETHUISEN» Avenue Vital Riethuisen 30 1083 Bruxelles BCE : 0782.752.980  
PROCES-VERBAL A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 22 février 2024 à 17h00 TENUE DANS  
les bureaux du syndic Rue de l'Eglise 3 à 1082 Bruxelles**

Le 22 février 2024, les copropriétaires de l'immeuble ACP VITAL RIETHUISEN 30 se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

Séance ouverte à 17h20

**1. Nomination du secrétaire de séance,**

Le syndic, représenté par [REDACTED] est nommé secrétaire de séance, à l'unanimité.  
Le procès-verbal est rédigé par le syndic et est signé en fin de séance par le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents. Celui-ci sera transmis à l'ensemble des copropriétaires dans le mois de l'Assemblée.

**2. Désignation du président de séance,**

[REDACTED] est nommée président de séance

**3. Rapport du syndic sur la gestion de l'exercice écoulé,**

Au-delà de la gestion courante le syndic relate les éléments suivants :

- a) Suivi des décisions de la précédente assemblée,  
Réalisation de la mise en conformité de l'installation électrique des communs,  
Réalisation de l'inventaire amiante,  
Inspection des cheminées d'évacuation des gaz des chaudières,  
Accord à Proximus placement fibre optique  
Demande analyse de risque ascenseur + devis Kone  
Etablissement des devis toiture
- b) Intervention/ travaux,  
Traitement anti-rongeur,  
Remplacement descente d'eau pluviale, contrôle amorce et réparation maçonnerie,  
Mise en conformité des paquettes nominatives.

**4. Comptabilité : Rapport du Commissaire,**

Les commissaires aux comptes, signale avoir contrôlé les comptes et confirme leur bonne tenue.

**5. Approbation des comptes du 01.01.2023 au 31.12.2023- (répartition des charges et bilan) – décharge au syndic,**

A l'unanimité les comptes sont approuvés.

Concernant les soldes créditeurs, ceux-ci seront remboursés sur demande écrite (courrier ou mail : sylvie@lvimmo.be)

**6. Affectation des postes ouverts au bilan,**

A l'unanimité, il est décidé de prélever l'arrondi débiteurs de 0.01€ du fonds de réserve général

**7. Situation des arriérés de paiements,**

Il est rappelé de payer régulièrement les provisions mensuelles

**8. Clauses pénales et procédure de recouvrement,**

A l'unanimité la procédure votée lors de l'assemblée du 23-03-2023 point 7 est revalidée.

**9. Procédure judiciaire en cours,**

Aucune procédure intentée par ou contre la copropriété à ce jour.

**10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières et mandat au syndic pour le changement de fournisseur,**

Engie Electrabel – contrat en taux variable – fourniture d'électricité

Belmar- entretien des communs, contrat à durée indéterminée, préavis 1 mois.

Kone- entretien ascenseur – contrat de 5 ans, prochaine échéance 31/12/2024, préavis 6 mois.

Il est décidé à l'unanimité de rompre le contrat et de négocier un nouveau

BTV – inspection de l'ascenseur – contrat annuel, préavis 6 mois.

Axa – police incendie et RC commissaire aux comptes.

L'assemble accepte à l'unanimité de mandater le syndic pour le changement de fournisseur, en cas de nécessité (meilleures conditions, faute du fournisseur,...)

**11. Mandat au syndic pour le choix et la signature contrat énergie,**

Point approuvé à l'unanimité.

**12. Règlement général sur la protection des données (RGPD),**

Accord est donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires/ Avocats, Comptables...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité et de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web : <http://lvimmo.be/wp-content/uploads/2023/03/RGPD-re%CC%80glement-LV-IMMO.pdf> ou obtenues sur simple demande en format papier.

**13. Sinistres : état des dossiers en cours,**

Néant aucun dossier en cours

**14. Sinistres : rappel des modalités en cas de sinistre concernant une partie privative,**

Le syndic rappelle qu'en cas de constatation de fuite d'eau les premiers réflexes sont d'aller voir chez le voisin d'où l'eau provient, couper l'arrivée d'eau et prévenir le syndic.

Si la cause n'a pu être localisée dès ces premiers actes, une recherche de fuite sera alors demandée.

Si la cause est commune, la réparation est à charge de la copropriété, si la cause est privative, à charge du propriétaire de l'appartement concerné.

Les devis de remise en état des zones sinistrées doivent être demandé par le propriétaire de l'appartement sinistré.

Lorsque le dossier est complet, il est transmis au courtier qui demande à la compagnie la désignation d'un expert.

**15. Sinistres : Franchise légale/multipliée à charge du responsable (gardien de la chose)**

A l'unanimité, il est décidé que l'imputation de la franchise de base et des frais sont à charge du responsable (gardien de la chose).

**16. Sinistres : Montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré à l'assurance**

A l'unanimité il est fixé le montant de 1000€.

**17. Décharge au conseil de copropriété,**

Décharge est donnée à l'unanimité.

**18. Décharge au commissaire aux comptes,**

Décharge est donnée à l'unanimité.

**19. Décharge au syndic LV IMMO,**

Décharge est donnée à l'unanimité.

**20. Constitution et Election des membres du conseil de copropriété,**

Mme Ben Kouider se présente et est nommée à l'unanimité

**21. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes,**

A l'unanimité est nommée

**22. Détermination de la date de la prochaine l'assemblée générale ordinaire,**

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 20 février 2025.

Pour rappel, conformément à l'article 3.87-§3, les copropriétaires doivent transmettre par écrit les points qu'ils souhaitent inscrire à l'ordre du jour au plus tard 3 semaines avant la quinzaine dans laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire

**23. Détermination d'une enveloppe budgétaire mise à la disposition du syndic pour pouvoir entreprendre avec l'accord du Conseil de Copropriété des dépenses relevant de l'intérêt général.**

A l'unanimité, le montant est fixé à 500€

**24. Changement de fournisseur régulier - mandat au syndic avec concertation du Conseil de Copropriété,**

Accord unanime.

**25. Adaptation des statuts - mandat à un juriste.**

**26. Révision du règlement d'ordre intérieur et du règlement de copropriété - mandat à un juriste.**

Concernant les points 26 et 27, le syndic propose de mandater le bureau E-juris pour un montant de 900€HTVA.

Accord unanime, financement via le fonds de réserve

**27. Modification du Règlement d'ordre intérieur : organisation des futures assemblée générale – coût à charge de l'acp.**

A l'unanimité il est décidé de maintenir les réunions en présentiels.

**28. Fixation dans le Règlement d'ordre intérieur des obligations et compétences du commissaire aux comptes,**

Proposition en annexe acceptée à l'unanimité.

**29. Permis d'environnement,**

L'acp mandate à l'unanimité le syndic pour se renseigner sur l'existence/la nécessité de celui-ci et le cas échéant effectuer les démarches nécessaires.

**30. Sécurité incendie,**

Proposition d'Ansul pour le placement (location) 4 extincteurs pour un coût annuel de 295€ TTC plus frais unique de pictogramme extincteur (82€ TTC)

A l'unanimité ce point est refusé.

**31. Suivi de l'inventaire amiante,**

L'inventaire du 05/10-2023 révèle 6 endroits contenant de l'amiante dont notamment au niveau de la toiture (cheminée). Un contrôle annuel de ceux-ci est à prévoir, la copropriété signale que la situation n'a pas changé.

Le conduit déposé sur la toiture (photo 6) sera évacué par les copropriétaires.

**32. Audit technique,**

A l'unanimité, il est décidé de faire procéder à un audit énergétique pour un budget maximum de 3.500€ financé par le fonds de réserve. Mandat au conseil exceptionnel composé par Mme Ben Kouider et M Gerits.

**33. Suivi vérifications des cheminées et action à entreprendre,**



Conformément à la demande la société Decubber à procédé au contrôle à 2 reprises.

Lors de la première inspection un déboitement de la cheminée du 1<sup>er</sup> avait été signalé au propriétaire concerné qui a immédiatement fait le nécessaire.

██████ vérifiera le taux d'humidité en septembre et en informera le syndic.

**34. Mise en conformité de l'ascenseur suivant l'AR 09.03.2003**

Devis de Kone pour un montant de 2611€HTVA.

Accord unanime, financement par le fonds de réserve.

**35. Rénovation et isolation de la toiture,**

A l'unanimité ce point est reporté.

**36. Sécurisation local vélo,**

Les copropriétaires s'en chargeront.

**37. Possibilités d'obtenir gratuitement un rapport sur les mesures énergétiques via Bruxelles Environnement (M Gerits)**

A l'unanimité ce point est refusé.

**38. Isolation de la façade (Mme Ben Kuider)**

A l'unanimité ce point est reporté

**39. Financement des travaux votés**

Point 34 : financement par le fonds de réserve

**40. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes - fixation des appels,**

|                                  | Budget | Nom du fournisseur |
|----------------------------------|--------|--------------------|
| Electricité des parties Communes | 500    | Engie Electrabel   |
| Nettoyage des communs            | 3600   | Belmar             |
| Ascenseur - entretien            | 1600   | Kone               |
| Ascenseur - contrôle périodique  | 300    | BTV                |
| Ascenseur - ligne téléphonique   | 375    | Proximus           |
| Assurances                       | 2000   | Axa                |
| Honoraires syndic                | 4600   | LVIMMO             |
| TOTAL frais courants             | 12975  |                    |

Le syndic propose de calculées les provisions sur base d'un montant annuel de 14.000€.

Proposition acceptée à l'unanimité.

Les provisions seront mensuelles, le syndic enverra un seul document reprenant les montants à payer mensuellement, les copropriétaires sont invités à mettre en place en ordre permanent.

La nouvelle provision sera en place à partir du mois qui suit la présente assemblée.

**41. Fonds de roulement,**

En date du 31/12/2023, le fonds de roulement s'élève à 4.200€

A l'unanimité il est décidé de maintenir le fonds à son niveau actuel.

**42. Fonds de réserve - fixation des appels - Dérogation à la constitution du Fonds de réserve,**

En date du 31/12/2023, le fonds de réserve s'élève à 73.879,08€

A l'unanimité il est décidé d'alimenté le fonds à concurrence de 750€ de manière mensuelle.

La nouvelle alimentation du fonds de réserve sera en place à partir du mois qui suit la présente assemblée.

**43. Panneaux solaires, information/projet,**

Actuellement plusieurs solutions s'offrent pour le placement de panneaux photovoltaïque en copropriété à Bruxelles

- Placement d'une installation raccordée exclusivement au compteur des communs

- Placement d'une installation avec partage d'énergie
- Toiture partagée : mise à dispositions d'un tiers ou copropriétaires (contrat de bail ou mise à disposition)
- Investissement en fonds propre ou tiers investisseur

**44. Accès en ligne aux documents de la copropriété (prestations complémentaires suivant contrat du syndic).**

Conformément au contrat, le syndic rappelle la possibilité d'un accès en ligne permettant aux copropriétaires de consulter les différents documents ainsi que son propre compte. Cet accès permet également au commissaire aux comptes de consulter l'ensemble de la comptabilité.

Le tarif est de 1.68€/lot/mois avec un minimum de 134.21€/an (indexable annuellement suivant contrat).

A l'unanimité il est décidé de refuser ce point.

**45. Election du syndic et signature de l'avenant de prolongation au contrat**

LV IMMO, représenté par [REDACTED] est réélu à l'unanimité.

[REDACTED] est mandaté pour la signature de l'avenant du contrat de syndic

La séance est levée à 19h15

Signature du président,



Signature du secrétaire,





SRL LV IMMO  
RUE DE L'EGLISE, 3  
1082 BRUXELLES  
TÉL. 02/891.00.49  
info@lvimmo.be  
Num. IPI : 513.656 - 507.484

# BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2023

FAIT LE : 22/02/2024  
IMMEUBLE : 0065 - ACP VITAL RIETHUISEN  
(0782.752.980)  
AVENUE RIETHUISEN , 30  
1083 BRUXELLES

| Actif                                            |                  | Passif                                         |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------------------------------------|------------------|
| 410 - Copropriétaires                            | 2 740,93         | 100 - Fonds de roulement général               | 4 200,00         |
| 4100004 - Mme GAILLARDO CID Sylvia               | 89,22            | 160 - Fonds de réserve général                 | 73 879,08        |
| 4100005 - M. AKACHAR Rachid                      | 127,25           | 440 - Fournisseurs                             | -61,62           |
| 4100006 - M. BAUDIER Patrick                     | 735,63           | 4400020 - ELECTRABEL-ENGIE BE81 0003 2587 3924 | -196,23          |
| 4100007 - Mme SNAPS Christiane                   | 179,27           | 4400044 - BELMMAR                              | 300,11           |
| 4100008 - SRL JOLO INVEST                        | 146,74           | 4400045 - DECUBBER                             | -434,60          |
| 4100009 - M. SAHEL Karim                         | 833,73           | 4400049 - IMMO PLAQUETTE                       | 269,10           |
| 4100010 - M et Mme SARGSIAN-BAGDASSOUIAN         | 531,61           |                                                |                  |
| 4100011 - Mme BEN KOUIDER Fathia                 | 32,24            |                                                |                  |
| 4100012 - DEKELVER Christophe                    | 65,24            |                                                |                  |
| 4991 - Arrondis débiteurs                        | 0,01             |                                                |                  |
| 5503 - Compte épargne Belfius - BE72088294891816 | 74 024,89        |                                                |                  |
| 5512 - Compte vue - BE65068947823096             | 1 251,63         |                                                |                  |
| <b>Total actif</b>                               | <b>78 017,46</b> | <b>Total passif</b>                            | <b>78 017,46</b> |

---

**\* LOI DU 18 JUIN 2018 SUR LA COPROPRIETE**

**Article 577-8/2 : COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Proposition de clause à insérer dans le règlement d'ordre intérieur**

**1er cas : Syndic copropriétaire et Commissaire aux comptes non rémunérés :**

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

**2ème cas : Syndic copropriétaire rémunéré ou syndic professionnel et commissaire aux comptes copropriétaire non rémunéré :**

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver. Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

**3ème cas : Syndic copropriétaire rémunéré ou syndic professionnel et commissaire aux comptes copropriétaire rémunéré :**

Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic ou tout professionnel pouvant prouver une expérience en copropriété. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés. Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non-approbation.

---

