

**Association des Copropriétaires Résidence «VITAL RIETHUISEN» Avenue Vital Riethuisen 30  
1083 Bruxelles BCE : 0782.752.980  
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 février 2025 à 17h00 TENUE DANS  
les bureaux du syndic Rue de l'Eglise 3 à 1082 Bruxelles**

Le 20 février 2025, les copropriétaires de l'immeuble ACP VITAL RIETHUISEN 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.

Nombre copropriétaire : 6 / 9

Quotités : 532 / 1 000 (Réduit : 532 / 1 000)

Séance ouverte à 17h38

**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 nommé président de séance. (Signature de la liste des présences par le président et le secrétaire).

**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 l'adaptation des statuts et du règlement d'ordre intérieur, réalisation de l'audit énergétique et présentation en visioconférence, travaux de modernisation de l'ascenseur.
- b) Intervention/ travaux,  
Débouchage sterput,

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

Le commissaire aux comptes, signale avoir contrôlé les comptes et confirme leur bonne tenue.

**5. Approbation des comptes du 01.01.2024 au 31.12.2024- (répartition des charges et bilan) – décharge au syndic,**

A l'unanimité les comptes sont approuvés.

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

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

Néant.

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

| Compte             | Solde débiteur 19.02.25 |
|--------------------|-------------------------|
| C0005 - [REDACTED] | 339.50                  |
| C0006 - [REDACTED] | 1146.11                 |
| C0007 - [REDACTED] | 364.58                  |
| C0008 - [REDACTED] | 182.25                  |
| C0009 - [REDACTED] | 1287.96                 |



|         |            |         |
|---------|------------|---------|
| C0010 - | [REDACTED] | 1395.81 |
| C0012 - | [REDACTED] | 198.38  |

**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.

Il est demandé de réduire le nombre de passage, un passage toutes les deux semaines.

Accord unanime.

Kone- entretien ascenseur – contrat de 5 ans, prochaine échéance 31/12/2029, préavis 6 mois.

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

Axa – police incendie

Il est proposé de mettre en place un RC conseil de copropriété et commissaire aux comptes (obligatoire) via Axa pour un montant annuel de 126€ - Accord unanime

L'assemblée 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. Sinistres : état des dossiers en cours,**

2 dossiers sont en cours, un dégât des eaux et le second « tempête ».

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

A l'unanimité il est fixé le montant de 1000€. (Maintien du montant voté lors de l'assemblée 2024)

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

Décharge est donnée à l'unanimité.

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

Décharge est donnée à l'unanimité.

**16. Décharge au syndic LV IMMO,**

Décharge est donnée à l'unanimité.

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

[REDACTED] est nommée à l'unanimité

**18. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes.**

A l'unanimité [REDACTED] est nommé.

**19. 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€ (idem que 2024).

**20. Détermination de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire,**

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. Pour rappel, il s'agit de la seconde quinzaine du mois de février. En 2026 cette quinzaine tombe pendant les congés de Carnaval, il est donc exceptionnellement décidé de fixer la date durant la première quinzaine.

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

05 février 2026 à 17h.

A l'unanimité, le point est approuvé.

**21. 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.

**22. Adaptation des statuts – approbation du projet envoyé à tous le 25-03-2024.**

Approbation unanime.

Départ de [REDACTED] Jalo Invest) qui donne procuration à [REDACTED]

**23. Création d'un règlement d'ordre intérieur, constitution d'un comité en charge de la réalisation du projet.**

A l'unanimité, un comité composé de [REDACTED] est nommé.

Le syndic enverra un règlement type à adapter par le comité, qui sera ensuite adressé aux copropriétaires et soumis à approbation lors de la prochaine assemblée.

**24. Permis d'environnement.**

Aucun permis ou déclaration est nécessaire pour la copropriété.

**25. Mise en conformité de l'installation électrique des communs.**

Pour information, l'installation a obtenu un rapport conforme, valide jusqu'au 16/11/2028.

**26. 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. Il sera demandé au conseil de confirmer la situation.

**27. Audit énergétique (exigence PEB), Suivi du rapport, tableau récapitulatif en annexe, détermination d'un plan d'action.**

Recommandations dans l'ordre de réalisation à prévoir :

- a) Travaux privatifs : (voir rapport pour les appartements concernés)
  - 1. Installation d'une nouvelle chaudière à condensation,
  - 2. Placement de thermostat intelligent,
  - 3. Placement de vannes thermostatiques,
- b) Rénovation des toitures plates
- c) Isolation de la toiture inclinée arrière (rez)
- d) Isolation des plafonds et murs contre cave et garages,
- e) Isolation des façades privatives côté cour arrière et plancher extérieur,
- f) Isolation des façades arrière,
- g) ... (voir rapport pour détail)

A l'unanimité il est décidé de lancer une étude pour la rénovation de la toiture de l'immeuble et de la façade arrière.

A l'unanimité, mandat est donné au syndic pour le choix de l'architecte, financement via le fonds de réserve.

**28. Chaudières individuelles, conformité tubage cheminée - Etude de faisabilité pour planifier le remplacement des chaudières atmosphériques.**

Le syndic rappelle les normes en vigueur concernant l'interdiction de placer des chaudières atmosphériques. Seules les chaudières à condensation peuvent être à présent placées. Le syndic attire l'attention sur le fait qu'un tubage ne peut être compatible pour une chaudière atmosphérique et une chaudière à condensation en même temps.

Le syndic rappelle que les chaudières et chauffe-eau doivent respecter la législation en la matière concernant l'entretien et le placement de nouveaux appareils.



Toutes les informations peuvent être obtenues suivant le lien suivant :

<https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/controles-et-entretien-de-la-reglementation-chauffage-et-climatisation-peb>

A partir du 1er janvier 2025, un rapport d'analyse de la faisabilité doit être réalisé en vue de remplacer toutes les chaudières et les chauffe-eau atmosphérique (B11BS) raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion par des appareils de chauffage plus performants.

La copropriété signale que chaque appartement possède un conduit privatif.

**29. Ascenseur, suivi de la conformité et travaux à prévoir suivant les rapports d'inspection préventif,**

En attente d'un retour de Kone.

Mandat au conseil pour l'acceptation des travaux à effectuer. Financement via le fonds de réserve.

**30. Suivi du dossier infiltration par cheminée,**

Ctrf le point 33 du PV du 22 février 2024.

« [REDACTED] vérifiera le taux d'humidité en septembre et en informera le syndic ».

Le syndic interroge [REDACTED] sur l'état actuel de la situation. [REDACTED] e syndic informé.

**31. Information quant à la possibilité de mise en place d'un compte à terme,**

Information reçue de la banque en mars 2024:

Le compte à terme est un compte supplémentaire à ouvrir.

il s'agit d'un placement sur des périodes allant de 1 mois à 1 an avec au départ de la période d'un taux brut défini. Les fonds restent, contrairement au compte épargne, bloqués jusqu'à l'échéance choisie. En cas d'interruption avant cette échéance, il y a des pénalités à payer. L'échéance du placement, les fonds peuvent être soit reverser sur le compte de paiement, soit être renouvelé pour la même période automatiquement.

Le taux d'intérêt annuel brut est établi en fonction du montant et de la durée choisie.

Exemple indicatif à ce jour pour un montant de minimum 50.000 eur :

1 mois : 2,60%

2 mois : 2,74%

3 mois : 2,87%

L'assemblée ne prend pas de décision.

**32. Fermeture du local vélo (décision précédente assemblée),**

Pour rappel, lors de l'assemblée 2024, il a été décidé une prise en charge par les copropriétaires.

L'idée était de placer un cadenas.

La décision est maintenue.

**33. Intervention à prévoir au niveau de la corniche avant droite inférieure,**

Suite au sinistre dégâts des eaux 5D, une offre a été obtenue de la part de SOS ROOF pour un montant (à actualiser) de 2025,66€ TTC.

Accord unanime et financement via le fonds de réserve.

**34. Financement des travaux votés**

Point 27 : via le fonds de réserve.

Point 33 : intervention corniche: via le fonds de réserve

**35. 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            | 3800   | Belmar             |
| Ascenseur - entretien            | 1700   | Kone               |
| Ascenseur - contrôle périodique  | 350    | BTV                |
| Ascenseur - ligne téléphonique   | 375    | Proximus           |
| Assurances                       | 2200   | Axa                |
| Honoraires syndic                | 5200   | LVIMMO             |
| Frais bancaire                   | 400    | Belfius            |
| Divers                           | 1000   |                    |

|                      |       |
|----------------------|-------|
| TOTAL frais courants | 15525 |
|----------------------|-------|

Le syndic propose de calculées les provisions sur base d'un montant annuel de 16.000€.

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.

Ce point est approuvé à l'unanimité

**36. Fonds de roulement,**

En date du 31/12/2024, le fonds de roulement s'élève à 4200€

Le syndic signale que pour garantir les liquidités de la copropriété, un fonds de roulement devrait être crée représentant 35% du budget annuel soit 5435€.

Le syndic signale que si par manque de liquidité, un appel de fonds devrait être émis un montant de 5€/propriétaire sera facturé à la copropriété.

A l'unanimité il est décidé de l'augmenter de 1235€ via un appel de fonds.

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

En date du 31/12/2024. Le fonds de réserve s'élève à 76.387,66€.

A l'unanimité il est décidé de maintenir l'alimentation du fonds à concurrence de 750€ par mois

**38. Information : nouvelles obligations 2025 concernant le ramonage annuelle des cheminées de feu de bois/pellet,... et le placement de détecteur de fumée dans tous les logement,**

Ramonage : obligation de ramonage annuelle des cheminées de feu de bois/pellet

Détecteurs de fumée :

Depuis le 1er janvier 2025, tous les logements doivent être équipés de détecteurs incendies, et ce qu'il s'agisse de logements mis en location ou de logements occupés par leurs propriétaires. Les modalités pratiques (quels détecteurs choisir, où les placer, etc.) sont reprises dans le texte publié au Moniteur belge. Notons qu'une exception est prévue pour les bailleurs qui avaient installé, avant la date de publication de l'arrêté (soit le 1/12/2023), des détecteurs conformes à l'ancien règlement. Ces bailleurs peuvent maintenir ceux-ci sans ajouter l'interconnexion ou le système centralisé jusqu'à la date de remplacement de l'appareil et au plus tard jusqu'au 1er janvier 2028.

**39. 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 18h35

Signature du président,

[REDACTED]

Signature du secrétaire,

[REDACTED]



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

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 20/02/2025 À 17:00

FAIT LE : 19/02/2025

IMMEUBLE : 0065 - ACP VITAL RIETHUISEN (0782.752.980)  
AVENUE RIETHUISEN , 30  
1083 BRUXELLES

| Copropriétaire                      |  | Lots             |  | Quotités |       | Signature |             |
|-------------------------------------|--|------------------|--|----------|-------|-----------|-------------|
| Nombre total de copropriétaires : 9 |  |                  |  | Clé      | Total | Présent   | Procuration |
|                                     |  | 3D               |  | 0001     | 9     |           |             |
|                                     |  | 2D, 2G, GARAGE A |  | 0001     | 19    |           |             |
|                                     |  | 5D               |  | 0001     | 9     |           |             |
|                                     |  | 5G               |  | 0001     | 7     |           |             |
|                                     |  | 4G               |  | 0001     | 7     |           |             |
|                                     |  | 4D               |  | 0001     | 9     |           |             |
|                                     |  | REZ              |  | 0001     | 12    |           |             |
|                                     |  | 1D, 1G, GARAGE B |  | 0001     | 18    |           |             |
|                                     |  | 3G               |  | 0001     | 7     |           |             |
| TOTAL QUOTITÉS                      |  |                  |  | 0001     | 100   |           |             |

Certifiée sincère et vérifiable, la feuille de présence est arrêtée à 6 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 532 parts.



BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 31/12/2024

FAIT LE : 27/01/2025  
IMMEUBLE : 0065 - ACP VITAL RIETHUISEN (0782.752.980)  
AVENUE RIETHUISEN , 30  
1083 BRUXELLES

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

| Actif                                            |           | Passif                           |           |
|--------------------------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| 410 - Copropriétaires                            | 4 125,62  | 100 - Fonds de roulement général | 4 200,00  |
| 494001 - SIN240516                               | 776,83    | 160 - Fonds de réserve général   | 76 387,66 |
| 5503 - Compte épargne Belfius - BE72088294891816 | 75 719,68 | 440 - Fournisseurs               | 34,47     |
| Total actif                                      | 80 622,13 | Total passif                     | 80 622,13 |

