Boulevard de la Plaine 17,
Brussel 1050 Bruxelles.
BE 0756.903.470
I.P.I.: 800.049

Bruxelles Sud

Tel. : 02 644 58 34
Web : www.parte.be
Mail: bruxellessud@parte.be

Association des Copropriétaires
Résidence ENSOR DELVAUX
Avenue Marcel Thiry 107-109-111
Allée Louise Van den Plas 1 – 3
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BCE: 0537.332.092

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire - BIS

Le 02 avril 2026 à 17h00
Tenue dans les bureaux du Syndic

1. **Validité de l'assemblée générale**
   Couet & Associés ouvre la séance à 17h00 et déclare celle-ci valable, 33 Copropriétaires sur 101 sont présents ou représentés et totalisent 32033 quotités sur 100.000.
   La règle du double quorum n'est pas d'application ici vu qu'il s'agit de la deuxième séance.

2. **Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue**
   À l'unanimité Monsieur Dylan Vellut est nommé Président de séance.
   À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. **Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue**
   L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation pour le 11 mars 2027 à 09h00 du matin, même endroit.

4. **Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**
   -Remplacement d'un extracteur d'air dans les caves par la société FILTER&CO
   -Interventions de VIESSMAN et CALORITEC suite à une panne d'une chaudière en novembre 2024 : remplacement électrodes et d'un bloc combiné gaz.
   Interventions de la société CALORITEC à la suite de fuites : Remplacement tronçon tuyauterie eau chauffage au BLOC E du 2ème au 4ème étage en janvier 2025 + Fuite au niveau d'un raccord compteur dans la gaine technique au 7ème étage dans le BLOC E
   -Remplacement des adoucisseurs par la société EURODYNAMICS
   -Débouchage de 2 descentes d'eau pluviale par la société ESB
   -Retrait d'encombrants dans les parties communes par la société de nettoyage CLEAN&CO
   -Placement d'un cadenas au niveau du portail de la grille menant aux jardins côté de l'allée Louise Van den Plas par l'homme à tout faire Monsieur Linskens
   -Réparation de la clôture entourant les jardins suite à une intrusion par la société de jardinage HD GARDEN
   -Remplacement de divers éclairages par la société ADSK
   -Petites interventions diverses dans l'immeuble par l'homme à tout faire Monsieur Dardenne : plafonnages, réglages de portes coupe-feu, fixation plinthes, nettoyage entrée, nettoyage et réparation pierres bleues, placement de butoirs de portes, remise en état dallage entrées, nettoyage panneaux sonnettes, remplacement ampoules....

-Sécurisation de toutes les 10 portes d'entrées par la société HOUSE PROTECT : placement de sécustrips au niveau des premières portes et activation du système de fermeture de porte automatique + placement de lecteurs de badges au niveau des 2ème portes d'entrée
-Pose d'un nouveau cylindre au niveau de la porte du local adoucisseur par la société HOUSE PROTECT
-Diverses interventions au niveau des 3 portes de garage par la société ALL-ACCESS
-Placement d'un miroir assurance une meilleure visibilité à l'entrée et sortie de la porte de garage de gauche et placement d'un panneau de signalisation par l'homme à tout faire Monsieur Dardenne
-Divers dépannages de la société ADSK au niveau des installations de parlophonie
-Remplacement de la plaque de signalisation de l'ascenseur au 6ème étage du BLOC E par la firme KONE

-Dans le cadre de la procédure à l'encontre du promoteur (corrosion traversante de conduites de chauffage) :
-Première expertise par l'expert mandaté par la copropriété, Monsieur Fabeq le 15/05/2025
-Expertise en présence de l'ensemble des parties le 16/07/2025
-Expertise technique le 25/08/2025
-Assemblée extraordinaire du 06/10/2025

5. Comptabilité

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Monsieur de Baenst expose son rapport qui a été annexé à la convocation et répond aux questions des copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2025 mais émet quelques remarques :

Compte tenu de dispositions comptables, les comptes arrêtés au 31/10/2025 ont été correctement rédigés et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la copropriété. Je vous propose de les approuver sans réserve.

Je me permets de compléter mon rapport par les informations suivantes qui ne sont pas de nature à modifier l'approbation des comptes :

- *Félicitations au syndic pour le suivi du dû par les copropriétaires. Au 31/10/25 je relève 8 copropriétaires redevable de plus de 1.000€. Au 16/02/2026 je constate que ces comptes ont été apurés à l'exception du compte d'un copropriétaire.*
- *A l'actif du bilan je relève un montant de 656,45€ dut par Besix. Ce montant remonte à l'ancien syndic. Avons-nous une chance de récupérer ce montant ? Dans la négative je propose de le passer par pertes et profits.*
- *Au bilan de 2022 Je retrouve déjà un montant de 233,23€ pour un stock de filtres. Le stock existe-t-il réellement, cela fait quatre ans que ce stock ne bouge pas. Est-il localisé ? Probablement aussi à passer par pertes et profits. Lors de la dernière assemblée générale ordinaire il avait été décidé de changer le système de téléphonie des ascenseurs, c'était un*

investissement mais il permettait de faire, de sérieuses économies. L'investissement est reporté vu le coût d'un investissement plus important et urgent en relation avec le remplacement des tuyaux montant l'eau chaude aux étages.

Je vous invite à approuver les présents comptes arrêtés au 31/10/2025, car ils sont conformes à la réalité.

L'Assemblée donne son accord sur l'apurement du montant en lien avec BESIX et les filtres à travers les charges courantes.
Pour les filtres, le Syndic se renseignera au préalable auprès de la société Filter and Co.

L'Assemblée en prend acte.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (période du 01/11/2024 au 30/09/2025)

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe l'Assemblée que vu que les décomptes annuels viennent seulement d'être transmis (le 10/03/2026), qu'aucun arriéré n'est à déclarer.

d. Apurement des postes ouverts au bilan - majorité absolue

Le Syndic informe l'Assemblée que comme indiqué par le Commissaire aux comptes, seul un montant reste ouvert au bilan :

4998001 - Factures imputées à besix (ancien syndic)

Le Syndic interroge la copropriété sur ce montant

A l'unanimité, l'Assemblée décide d'apurer ces montants à travers les charges courantes.

Aussi, le Syndic informe l'Assemblée que le stock télécommandes ne correspond pas à la réalité. Le syndic se chargera avec la collaboration de Monsieur de Baenst de réajuster les montants vs le stock.

Actif	
311 - Stocks clés	352.31
312 - Stocks télécommandes garage	1 234.87
315 - Stock filtres	233.23

6. Procédures judiciaires en cours – point d'information

Le Syndic rappelle qu'à l'occasion de l'assemblée générale extraordinaire tenue en juin 2025 que la copropriété a décidé se désister de l'instance introduite le 22 septembre 2025. Ce choix est motivé par la volonté d'éviter une procédure trop longue et de privilégier la recherche de solutions constructives avec BESIX, sans que cela n'implique une quelconque reconnaissance préjudiciable de leur part.

En ce qui concerne les frais et indemnités de procédure, l'avocat en charge du dossier, Maître Foriers, a transmis ses conclusions le 11 février dernier officiellement au Tribunal de l'Entreprise Francophone de Bruxelles en lui donnant acte de son désistement et de statuer sur les frais conformément à ses arguments (chacun supportant ses frais, ou indemnités limitées au strict minimum légal) :
-Position principale : L'ACP propose de supporter ses propres dépens. Elle soutient que si une indemnité de procédure doit être payée, elle ne doit concerner que BESIX RED (seule partie avec un lien d'instance direct) et s'élever au montant minimal de €1.569,77
-Arguments : La procédure est à ses débuts et les conclusions déposées par BESIX ne sont que de "pure forme". L'ACP estime qu'il n'est pas justifié de lui imposer les frais exposés par les autres parties intervenantes.
-Position subsidiaire : Si le tribunal devait accorder des indemnités à d'autres parties, l'ACP demande qu'elles soient réduites au minimum légal pour les demandes non évaluables en argent, soit €117,73

Le Syndic, à la demande du Conseil de Copropriété, tente d'organiser une réunion avec BESIX au préalable à cette assemblée mais la gestionnaire de dossier n'est pas encore revenue avec des propositions de dates.

L'Assemblée demande au Syndic et au Conseil de Copropriété de demander au Syndic de négocier les honoraires de l'avocat, surtout dans le cas où des indemnités sont réclamées à la copropriété.

L'Assemblée demande au Syndic de tenir une assemblée générale extraordinaire dans le cadre du remplacement des tuyaux de chauffe en lien avec la procédure judiciaire.
L'Assemblée demande au Syndic d'obtenir des offres d'expert qui auront la mission d'établir un cahier de charges et de procéder à un appel d'offres + suivi chantier.
Le Conseil de Copropriété est mandaté pour le choix de l'expert.

7. Sinistres - Etat des sinistres en cours (information)

Le Syndic informe l'Assemblée que quelques sinistres sont en cours de traitement :
494016 - Infiltrations terrasse AUPAIX D5.1 - D6.1
Le Syndic informe l'assemblée que ces infiltrations sont dues à des joints défectueux et que les réparations sont en cours.

494017 - SN17 - 2026 - DE - Infiltration MASTROCINQUE
Ce dossier est lié a des infiltrations dans la buanderie de l'appartement B0.1.
La société FLOWCUS qui a procédé a une recherche de fuite a indiqué ceci en conclusion de son rapport :

Suite à nos investigations, nous avons identifié la source des infiltrations dans le parking situé au niveau -1 ainsi que dans l'appartement de Monsieur Bensusan, propriétaire occupant, situé au rez-de-chaussée, côté droit de l'immeuble n°109.

L'origine de ces infiltrations provient d'un défaut d'étanchéité de la descente d'eaux pluviales qui collecte les eaux de la toiture de l'immeuble. Une vidéo sera annexée au rapport.

Lors de l'inspection à l'aide de la caméra, il n'a malheureusement pas été possible de visualiser l'intérieur du tuyau en raison de l'écoulement continu d'eau depuis la toiture, lequel coulait le long du câble de la caméra et obstruait la lentille.

Pour mettre un terme à ces infiltrations, deux options s'offrent à vous :

1. Effectuer un nouveau passage caméra lorsque les conditions seront sèches et que l'écoulement d'eau depuis la toiture aura cessé, afin de localiser précisément le défaut d'étanchéité.
2. Procéder à l'ouverture du haut de la gaine technique en toiture, ce qui permettrait un accès direct pour identifier et réparer de manière précise le défaut d'étanchéité. Cette option est plus radicale mais offre une solution définitive.

Le syndic a contacté la société FLOWCUS afin d'examiner la possibilité d'une nouvelle recherche, en proposant d'y associer la société VIGO, qui assure l'entretien annuel de la toiture. Il est actuellement en attente de leur retour.

Tronçon tuyau chauffage à remplacer au BLOC B 6ème étage
Le Syndic informe l'Assemblée de ce travail nécessaire et indique avoir demandé et rappelé à CALORITEC d'agir rapidement.

Suite à notre passage du 10 mars 2026, nous avons constaté que le tuyau de chauffage situé dans l'armoire technique du palier du 6e étage de l'immeuble n°109 présente un état de corrosion avancé.

Il est vivement recommandé de procéder à son remplacement dans les plus brefs délais afin de minimiser les risques de futur sinistre dans l'immeuble.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour toute intervention nécessaire.

Infiltrations local compteurs et local adoucisseur

Le syndic informe l'assemblée que, de manière occasionnelle, les deux locaux présentent une importante présence d'eau au sol. Initialement, il était supposé que cela était dû à l'obstruction des avaloirs extérieurs, mais il apparaît que le problème est plus complexe.
En effet, le syndic a mandaté la société FLOWCUS pour effectuer une recherche, laquelle a abouti aux conclusions suivantes :

> Suite à nos investigations, nous pensons avoir identifié l'origine des infiltrations dans le local électrique situé au niveau -2.
>
> Ces infiltrations semblent provenir d'un défaut d'étanchéité du mur de soubassement, plus précisément au niveau du percement destiné au fourreau, par lequel les eaux de pluie s'infiltrent lors des intempéries.
>
> Afin de mettre un terme à ces infiltrations, il est recommandé de procéder à l'ouverture du sol devant le rez-de-chaussée commercial afin de localiser précisément le percement du fourreau et de rétablir l'étanchéité à cet endroit.
> Cette intervention permettra d'empêcher l'infiltration des eaux de pluie à l'intérieur du bâtiment.

Le Syndic informe l'Assemblée que la cabine haute tension de SIBELGA se trouve juste à coté et qu'il est également nécessaire d'explorer ce local.
SIBELGA a indiqué ceci au Syndic :
Nous avons bien reçu votre mail du 19/03/2026.
Nous vous invitons à nous communiquer le numéro de la cabine concernée afin de transférer votre demande au bon service. En cas de danger, n'hésitez pas à contacter notre service d'urgence au 02 274 40 66.

Le Syndic va se charger d'informer SIBELGA.
Le Syndic informe l'Assemblée que dans le cadre des interventions nécessaires, que la société ID CONSTRUCTION interviendra à ce niveau et propose de mandater le Conseil de Copropriété pour toute décision à prendre dans ce dossier.

Infiltrations au -1 au niveau de l'emplacement de parking privatif numéro 1

La société FLOWCUS en charge de la recherche a indiqué au Syndic que plusieurs appartements doivent être visités afin de déterminer la cause des infiltrations :
Il nous faut le D0.4, D1.4 et D2.4 (noms+coordonnées).
Il a pu vérifier les DX.5 qui étaient présents.
Le Syndic a pris contact par email avec les copropriétaires de ces lots.

<u>Infiltrations dans les parkings au -2</u>

Le Syndic a demandé à la société FLOWCUS de lancer une recherche.
En voici le rapport qui a été communiqué au copropriétaire concerné :

L'origine des infiltrations provient de la douche de l'appartement de Monsieur Sergi Battochio de Donno, situé au 1er étage. Le siphon n'est plus connecté, laissant l'eau s'écouler à l'extérieur, en raison d'un manque avéré de stabilité de la douche.

Cela explique également que les joints autour de la douche soient défectueux. Une fissure a également été constatée sur la baignoire/douche.

Pour remédier définitivement à ces infiltrations, il est recommandé de retirer le bac de douche afin de rétablir sa stabilité. Cela permettra un raccordement correct entre le siphon et l'évacuation de la douche, de refaire les joints autour de la douche lors de la repose du bac et, si possible, de réparer la fissure.
Dans le cas où la fissure ne serait pas réparable, nous recommandons la pose d'un nouveau bac de douche.

L'Assemblée en prend acte.

8. Décharges et quitus pour la période du 01/11/2024 au 31/10/2025- majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A la majorité requise....

I. *Décharge et quitus à donner à Monsieur Gueben*
L'Assemblée donne son accord

II. *Décharge et quitus à donner à Monsieur de Santana*
L'Assemblée donne son accord

III. *Décharge et quitus à donner à Madame Rezette*
L'Assemblée donne son accord

IV. *Décharge et quitus à donner à Monsieur de Baenst*
L'Assemblée donne son accord

V. *Décharge et quitus à donner à Monsieur Costa*
L'Assemblée donne son accord

VI. *Décharge et quitus à donner à Madame Lucas*
L'Assemblée donne son accord

b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Madame Rezette, Monsieur de Santana, Monsieur de Baenst, Monsieur Gueben, Madame Lucas et Monsieur Costa, Madame Immonen sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, l'Assemblée demande au Syndic une offre pour un contrôle des comptes à une société externe. Le Conseil de Copropriété est mandaté pour le choix final.

10. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.
À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant et de la nature des travaux (remise en état/Entretien/Amélioration) pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat par travaux ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant d'un budget annuel de €10.000,00htva/an

11. Travaux et financements

a. Point d'information sur les petites interventions réalisées par l'homme à tout faire dans les parties communes de la copropriété

Le syndic informe l'assemblée que le Conseil de copropriété a mandaté Monsieur Dardenne, homme à tout faire, afin de réaliser diverses petites réparations au sein de la copropriété, dans le but de maintenir un bon standing et d'éviter la dégradation des parties communes.
À ce jour, depuis octobre 2025, le montant des travaux réalisés s'élève à environ €5.000,00TVAC.
Ces interventions comprennent notamment des travaux de plafonnage, des réglages de portes, la remise en état de plinthes, le nettoyage et le remplacement de pierres bleues, ainsi que le remplacement de butoirs de portes, entre autres.
Le syndic a proposé aux membres du Conseil de suspendre ces travaux avant l'assemblée, afin d'en informer l'ensemble des copropriétaires et ce, également en amont du chantier de remise en peinture des halls, dans un souci de meilleure visibilité.

L'Assemblée en prend acte.

b. <u>Point d'information sur la mise en peinture/réfection des halls d'entrée</u>

Le syndic a informé, par e-mail, que le chantier confié à la société WALRAVENS débutera le mercredi 8 avril. La durée des travaux n'est pas encore connue, mais le syndic tiendra les copropriétaires informés de toute information utile relative au chantier de mise en peinture et de pose de carrelage mural dans les halls et les sas de la copropriété. Le devis initial a été revu en concertation avec les membres du Conseil de copropriété.
Le syndic précise que le carrelage provient du magasin GIOVANNI CARRELAGE, situé à Vilvorde (supplément de €5.797,06TVAC). Celui-ci a été livré cette semaine, et la société WALRAVENS en a été informée.

TRAITEMENTS

Plafond
Poncer et mastiquer
Mettre 1 couche de primer
Finir avec 1 couche de peinture acrijl

Murs
Protection du sol
Pose de carrelage mural max 60x60 et rejointoiement
Placer du silicone entre le sol et le mur

		Couleur	Prix/U	Unité	QP	Total
Louise Van den Plas 1						
Entrée bâtiment						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	13,00	325,00 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	47,00	3.055,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	5,00	150,00 €
Entrée ascenseur						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	4,50	112,50 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	14,00	910,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	20,00	600,00 €
Louise Van den Plas 3						
Entrée bâtiment						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	9,00	225,00 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	25,00	1.625,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	m²	14,00	420,00 €
Entrée ascenseur						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	17,00	425,00 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	52,00	3.380,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	25,00	750,00 €
Total Excl TVA :						**11.977,50 €**

			Prix/U	Unité	QP	Total
Avenue Marcel Thiry 107						
Entrée bâtiment						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	11,50	287,50 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	34,00	2.210,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	20,00	600,00 €
Entrée ascenseur						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	11,00	275,00 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	26,00	1.690,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	20,00	600,00 €
Avenue Marcel Thiry 109						
Entrée bâtiment						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	7,00	175,00 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	35,00	2.275,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	10,00	300,00 €
Entrée ascenseur						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	13,50	337,50 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	37,00	2.405,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	25,00	750,00 €
Avenue Marcel Thiry 111						
Entrée bâtiment						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	8,50	212,50 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	37,00	2.405,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	14,00	420,00 €
Entrée ascenseur						
Plafond	2 couches de peinture	Ral 9010	25,00	m²	13,50	337,50 €
Murs	Pose carrelage mural		65,00	m²	37,00	2.405,00 €
	Founiture et pose profils		30,00	mc	20,00	600,00 €
Total Excl TVA :						**18.285,00 €**

Travaux de peinture					
Face de porte + chambranle					
Lavage et dégraissage.					
Ponçage léger et petites réparations si nécessaire.					
Application de 1 couche de primer.					
Finition avec 1 couche de peinture acrylique.					
(nouvelle porte + chambranle : 3 couches de peinture)					
Louise Van den Plas 1					
Face de porte + chambranles	Ral 9010	4,00	face	120,00	480,00 €
côté de la boîte aux lettres	?	1,00		100,00	100,00 €
Louise Van den Plas 3					
Face de porte + chambranles	Ral 9010	4,00	face	120,00	480,00 €
côté de la boîte aux lettres	?	1,00		80,00	80,00 €
Avenue Marcel Thiry 107					
Face de porte + chambranles	Ral 9010	6,00	face	120,00	720,00 €
côté de la boîte aux lettres	?	1,00		80,00	80,00 €
Avenue Marcel Thiry 109					
Face de porte + chambranles	Ral 9010	4,00	face	120,00	480,00 €
côté de la boîte aux lettres	?	1,00		80,00	80,00 €
Avenue Marcel Thiry 111					
Face de porte + chambranles	Ral 9010	2,00	face	120,00	240,00 €
Nouvelle porte + chambranles (3 couches de peinture)	Ral 9010	2,00	face	170,00	340,00 €
côté de la boîte aux lettres	?	1,00		80,00	80,00 €
Total Excl TVA :					**3.160,00 €**

Suppléments :
* Fourniture et pose de profils de finition en aluminium pour les angles muraux sortants : 13,80€/ml
(voir notre mail du 05/11/2025) - quantité à définir lors du placement

TOTAL TVAC = €35.427,85

12. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

a. *Nous souhaiterions mettre à l'ordre du jour la question du remplacement des interphones, qui demeurent défectueux (demande de Monsieur Hoc – BLOC A)*

Monsieur Hoc explique la situation et demande au Syndic d'obtenir des propositions (système sans fil…) pour un changement de toutes les installations (communes et privatives).

Le Syndic se chargera tout de même de demander un second avis à la société PARLOPHONE.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Syndic	Couet & associés
Entretien ascenseurs	KONE
Assurance Incendie	ETHIAS
Chauffage	CALORITEC
Courtier	VALEX ASSURANCES
Conteneurs	Bruxelles Propreté
Controle local dégazage	DAELEMANS
Entretien pompes de relevage, surpresseur et récupération de l'eau de pluie	CALORITEC
Système de protection incendie	HELP FIRE
Parties vertes	HD GARDEN
Nettoyage parties communes	CLEAN & CO
Portes de garage	ALL-ACCESS
Relevés compteurs	TECHEM
Entretien toitures vertes	VIGO
Entretien Adoucisseur	EURODYNAMICS
Entretien ventilation commune	FILTER & CO
Controle ascenseurs	ATK
Electricité parties communes	OCTA+
Eau parties communes	VIVAQUA
Gaz	TOTAL ENERGIES
Livraison sels adoucisseur	MONSIEUR LINSKENS
Protection Juridique	ARAG
Assurance RC	VIVIUM

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de €258.000,00
Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du 01/01/2026 suite à l'envoi d'un seul courrier.

Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

c. Fonds de roulement

En date du 02/04/2026 le fonds de roulement s'élevait à €76.999,94
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de €250.000,00, soit €75.000,00

À l'unanimité, l'Assemblée Générale de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à €60.757,99
À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de €5.000,00 par mois par des appels mensuels à compter du 01/05/2026 (soit €60.000,00.

14. Election du Syndic - majorité absolue

a. Contrat de gestion

i. Reconduction/élection du Syndic Parte

À la majorité requise, l'Assemblée générale, désigne en qualité de syndic la société Parte Expert BV, inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le numéro BE 0763.362.284, société agréée IPI (n° 800049) et membre du groupe Parte Group BV, dont le siège social est situé Jan Van Gentstraat 7 boîte 402, 2000 Anvers.

ii. Mandat à donner pour la signature du contrat

Le contrat de gestion 2026 est signé par le président de séance.

b. RGPD

I. Information relative au dossier RGPD

Le Syndic a transmis l'adaptation du contrat de sous-traitance.

II. ii. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention
La nouvelle convention est signée par le président de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h45

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.