

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE
LA RESIDENCE « VAL RIANT » - 0871-501-646**

Sur convocation du syndic, les copropriétaires de la Résidence "Val riant" ont été conviés à assister à une Assemblée Générale Ordinaire le 1^{er} avril 2025 en l'établissement « Cap Innove » situé Rue de la Recherche 15 à 1400 Nivelles.

La séance est ouverte à 17h30

ORDRE DU JOUR

1. Vérification du quorum

Présents ou représentés : 54.980 / 100.000

53 / 97 copropriétaires présents ou représentés

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement délibérer

2. Désignation du président de séance (quorum > 50%)

Madame CHABOT est désignée présidente de séance à l'unanimité

Le secrétariat est effectué par le syndic Ageci-Europe srl représentée par Monsieur Mathurin Adrien

**3. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes de gestion de l'année 2024
(quorum > 50%)**

Madame Savelkoels a procédé à la vérification des comptes chaque trimestre avant la communication de ceux-ci aux copropriétaires. Celle-ci fait rapport à l'assemblée et propose d'approuver les comptes de 2024.

Le nouveau syndic AGECI-Europe attire l'attention sur le fait qu'il a encodé et envoyé le décompte du 1^{er} trimestre 2024 mais que ceux-ci sont sous la responsabilité de l'ancien Syndic Office des propriétaires.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité.

**4. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic
(quorum > 50%)**

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

5. Élections (quorum > 50%)

5.1. du commissaire aux comptes

Madame Savelkoels se représente et est réélue à l'unanimité

Madame Groult se présente pour assister Mme Savelkoels et est également élue à l'unanimité

5.2. du conseil de copropriété

Mesdames Chabot, Flémal et Goddère se représentent et sont réélues à l'unanimité

Madame Groult pose sa candidature et est acceptée à l'unanimité

Madame De Passe pose sa candidature et est acceptée à l'unanimité

5.3. du syndic

Le syndic AGECI-Europe est réélu pour une durée de 1 an à l'unanimité

6. Rapport des contrats de fourniture régulière

AG Insurance	Assurance responsabilité civile
AGECI Europe	Syndic
Archi PJ	Architecte
Caloribel	Répartiteurs et compteurs d'eau froide
Comfort Energy	Mazout
Concordia	Assurance incendie
De Ridder	Chauffagiste
Kone	Ascenseurs
Monsieur Merabet	Concierge
Safe and Sound	Protection incendie
SWDE	Eau
Total	Electricité
Village n°1	Entretien des abords

6.1. Entretien des abords

Madame Goddère a rencontré 3 sociétés pour l'entretien des abords dont la société actuelle.

Voici les différentes offres reçues :

Village n°1 (contrat actuel) : 4475.40 € TVAC / an

Les courants d'herbe : 4307.60 € TVAC / an

Prévinair Dimitri : 4114 € TVAC / an

Madame Goddère préconise de prendre la société « Les courants d'herbe »

L'assemblée décide de choisir la société Courants d'herbe à l'unanimité

Il est décidé de mettre fin au contrat avec Village n°1 à l'échéance la plus proche.

6.2. Entretien de l'adoucisseur

Le syndic informe les copropriétaires qu'il n'y pas de contrat d'entretien de l'adoucisseur pour le moment.

Aquagroup est passé en février 2025 et informe que tout est correct.

Cependant, Monsieur Morton (propriétaire non occupant) a effectué des tests et indique qu'à certain moment l'eau n'est plus adoucie (peut-être) pendant la régénération. Celui-ci propose de changer l'heure et diminuer l'arrivée d'eau de la ville pour descendre les degrés français

Mandat avait été donné au conseil de copropriété pour remplacer l'adoucisseur d'eau pour un montant de 12000 € lors de l'AG 2024.

Une offre a été demandée auprès de Deridder et celle-ci est de 14000 € HTVA.



Pour Aquagroup, il n'est pas nécessaire de remplacer celui-ci. Le syndic conseille cependant de faire appel à une société pour entretenir celui-ci.

3 offres sont proposées à l'assemblée :

Aquagroup (Société actuelle) : 148.83 € TVAC

Deridder (chauffagiste de la résidence) : 303.90 € TVAC

Ecowater : 310.58 € TVAC

L'assemblée souhaite attendre avant d'effectuer le remplacement de l'adoucisseur

Mandat est donné au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour l'entretien.

Oui à l'unanimité

7. Budget prévisionnel 2025 (quorum > 50%)

Le budget prévisionnel 2025 a été envoyé avec la convocation.

Le fonds de roulement se monte à 49.621,65 €

Le fonds de réserve se monte au 03/01/2025 à 162.062,90 €

La comptabilité de la résidence étant en trimestrielle, le budget prévisionnel est pour information.

Le budget 2025 est accepté à l'unanimité

8. Approvisionnement du fonds de réserve (quorum > 50%)

La législation impose de verser minimum 5 % du total des dépenses de l'exercice précédent.

Les charges de l'année 2024 se sont montées à 290.794,97 €, hors appels de fonds de réserve de 160.000,00 €.

La somme minimum à réclamer est de 14.539,75 € par an, soit 3.634,94 € par trimestre.

Pour en revenir à ce qu'il se faisait avant, l'assemblée décide de faire des appels de :

15 000 au 1^{er} trimestre 2025

20 000 au 2^{ème} trimestre 2025

20 000 au 3^{ème} trimestre 2025

15 000 au 4^{ème} trimestre 2025

Oui à la majorité

Votes contre : - Mercier, Goossens ,

9. Augmentation du fonds de roulement (quorum > 50%)

Le fonds de roulement de la résidence doit correspondre à environ 4/12^e du budget de la résidence.

Le budget 2025, sans le fonds de réserve de 160.000 €, étant de 342,820,03 €, le fonds de roulement devrait être de 114.273,34 €.

Pour le moment, le fonds de roulement de la résidence est de 49.621,65 €.

L'assemblée décide d'effectuer 4 appels de fonds de roulement de 10 000 € dès le 1^{er} trimestre 2025.

Cela afin d'arriver à un fonds de roulement de 89.621,65 €

Oui à la majorité

Votes contre : Mercier, Goossens

10. Étrennes du concierge (quorum > 50%)

Chaque année, l'assemblée se prononce sur les étrennes du concierge.

Comme l'année passée, il est décidé de donner un montant de 450 € pour le concierge et 50 € pour la voirie.

Ce montant sera versé avant la fin d'année.

Oui à la majorité

Votes contre : Mercier, Goossens

11. Remplacement du concierge lors de ses congés (quorum > 50%)

Lors des congés du concierge, Madame Bequet et Madame Hammond s'occupaient de le remplacer.

Madame Hammond a vendu son appartement et Madame Bequet ne souhaite plus continuer à remplacer le concierge.

A cet effet, le syndic s'est renseigné auprès de sociétés de nettoyage afin qu'elles effectuent l'intérim lors des congés de Monsieur Merabet.

Le syndic a essuyé pas mal de refus des sociétés pour le peu de jour à prester.

Cependant, Urban service a quand même remis une offre de 36,50 € HTVA / heure pour le remplacement du concierge.

L'assemblée décide d'accepter l'offre d'Urban Service à l'unanimité.

12. Rapport de l'audit énergétique

Suite au point 9.1 de l'assemblée de mars 2024 dans le cadre d'une isolation des pignons pour un budget de 500 000 €, il a été demandé de faire passer un audit afin d'éventuellement obtenir des primes.

Le syndic AGECEI-Europe a passé commande auprès d'un certificateur et demandé les accès nécessaires.

Le conseil de copropriété ainsi que le commissaire aux comptes ont assisté à la réunion de présentation de cet audit et ont posé des questions à l'auditeur.



L'auditeur a attiré l'attention sur le fait qu'il était important d'isoler les appartements mais surtout de remplacer les châssis.

Une isolation des façades est un plus mais l'impact financier par rapport aux économies d'énergies à réaliser est faible.

A cet effet, l'assemblée ne souhaite plus procéder à une isolation des pignons pour comme cela avait été initialement prévu lors de l'AG de 2024.

13. Travaux à réaliser (quorum > 2/3)

13.1 Bardage des cheminées, isolation des murs et de la toiture

Des infiltrations se produisaient dans les appartements du dernier étage de la résidence.

Ces infiltrations étaient présentes avant la reprise en gestion du syndic actuel.

Suite aux rapports de recherche, le syndic AGECEI-Europe a fait passer un menuisier pour réparer/colmater les châssis du local technique du dernier étage.

Les infiltrations se sont arrêtées dans certains appartements mais lorsqu'il y avait des fortes pluies pendant une longue période, de l'eau continuait à s'infiltrer dans certains appartements.

Après avoir fait passer un couvreur (Art-Toit), il s'est avéré que c'était les briques des cheminées et du local technique du dernier étage (« cabanon ») qui sont en cause. Celles-ci sont poreuses et produisent des infiltrations.

Une réparation provisoire a été effectuée afin de placer une étanchéité sur ce local technique. Depuis, il n'y a plus eu d'infiltration.

Une proposition est faite par l'entreprise Art-toit afin de barder l'entièreté de ce local technique avec un bardage de type Cedral.

Montant des travaux proposée par l'entrée Art-toit

49 437 € HTVA (6% TVAC)

Vote contre : Leblanc – Mercier – Barkani – Deschamps

L'assemblée accepte à l'unanimité

Le montant des travaux sera prélevé du fonds de réserve

13.2 Étanchéité des pignons

A la suite du point 12 de l'assemblée où il a été décidé de ne pas isoler les pignons (façades latérales), le syndic attire l'attention sur le fait qu'il faut régulièrement entretenir et inspecter ceux-ci.

Une offre de Cordacrotech est présentée en assemblée générale pour procéder à une inspection, refaire certains joints et placer un hydrofuge sur les deux façades latérales.

Montant du devis : 17.400 € HTVA (18 444 € TVAC)

Le montant des travaux sera prélevé du fonds de réserve

L'assemblée accepte à la majorité

Vote contre : Mercier – Barkani – Deschamps - Goossens

13.3 Remplacement des portes d'entrée

Les premières portes d'entrée de la résidence devenant vétustes, le syndic s'est rendu sur place avec différentes sociétés afin de recevoir des offres de remplacement de porte.

A cet effet, le syndic a reçu deux offres :

Georges Dubray 20.559,20 € HTVA – 21792.75 € TVAC

Belisol 20.980,04 € HTVA – 22 238.84 € TVAC

L'assemblée décide de remplacer les portes à l'unanimité avec la société Dubray.

Le montant sera prélevé du fonds de réserve.

Oui à l'unanimité.

13.4 Placement de caméras de surveillance

Afin de garantir la sécurité des occupants, il a été demandé au syndic de réunir des offres pour le placement de caméra.

A cet effet, le syndic a reçu une offre de Green Light Security afin de placer une caméra à chaque entrée de la résidence ainsi qu'une caméra devant la porte de garage.

Budget HTVA (6%) 3030.00 € soit 3211.80 € TVAC

La majorité n'étant pas atteinte, le point est refusé

Pour 59.43 %

Contre 40.57 %

Le résultat des votes sera annexé au procès-verbal.

14. Travaux à prévoir dans le futur (points informatifs)

14.1 Remplacement de la chaudière

Il s'agit d'un point d'information qui ne nécessite pas de vote

14.2 Remplacement de l'adoucisseur

Voir point 6

14.3 Suivi dossier terrasses - phase 2

Pour donner suite au dernier rapport de l'architecte, le solde de la dernière facture n'a pas été payée.

En effet, le syndic doit passer commande pour le remplacement de plusieurs vitres (balustrades et séparations terrasses).

Le syndic attire également l'attention sur le fait que plusieurs terrasses ne sont pas bien entretenues. Il est indispensable de correctement entretenir celles-ci et refaire les joints autour des châssis privatifs.

15. Modifications du ROI (quorum > 50%)

15.1 Vidange des colonnes d'eau

Madame Chabot expose la situation. Celle-ci propose de ne permettre une vidange d'une colonne d'eau qu'une à deux fois maximum par an

Il est demandé de voter pour la fréquence : 1 fois par an en juin sauf urgence (fuite) qui sera traitée par le syndic

Mandat est donné au conseil de copropriété pour revoir le ROI

Oui à l'unanimité

15.2 Gestion des encombrants

Madame Flémal expose la situation

Il est stipulé qu'une zone (au -1 en dessous des escaliers) est prévue pour déposer des objets de tailles raisonnables et en bon état qui pourraient intéresser d'autres propriétaires/locataires (à l'instar d'une donnerie).

En ce qui concerne les encombrants de grandes tailles/usés/cassés etc il est demandé à chaque copropriétaire de se rendre au recyparc ou de faire appel à in BW si la personne ne sait pas s'y rendre.

Une amende est prévue dans le ROI à cet effet.

Un avis sera placé à l'endroit en question.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour revoir le ROI

Oui à l'unanimité

Votes contre – Goossens et Mercier

16. Local vélo (quorum > 50%)

16.1 Modification du fonctionnement du local

Madame Flémal expose la situation.

Le local vélo est saturé

Il est rappelé que le local vélos est un espace de stockage supplémentaire mis à disposition des propriétaires/locataires qui utilisent régulièrement leur vélo. Il ne s'agit en aucun cas d'un espace de stockage pour des vélos non utilisés.



Les locataires/propriétaires sont invités à stocker leur vélo dans leur cave, dans le garage ou les donner à une association s'ils ne s'en servent plus.

Oui à la majorité

Monsieur Leblanc s'abstient

16.2 Demande que les vélos non utilisés soient retirés du local

Il sera demandé à chaque personne qui dispose d'un vélo de se manifester afin de pouvoir avoir un listing. Les vélos non identifiés seront évacués de ce local et placés dans le garage. Puis évacués aux frais de la copropriété.

Oui à la majorité

Monsieur Leblanc s'abstient

16.3 Forfait pour l'utilisation du local : 25€/an

Mandat est donné au conseil de copropriété pour revoir le ROI en ce sens

Oui à la majorité

Votes contre : Deschamps et Barkani

Monsieur Leblanc s'abstient

A la demande de Monsieur Magiterri, propriétaire de l'appartement C02 :

17. Installation d'une borne de recharge électrique sur son emplacement de parking intérieur

Monsieur Magiterri n'est pas présent.

Rien n'est décidé pour ce point

La séance est levée à 21h00

13.4. PLACEMENT DE CAMÉRAS

Point refusé

Majorité des 2/3	Oui	29 535,00	59,43 %
	Non	20 160,00	40,57 %
	Voix exprimées	49 695,00	-
	Abstentions	5 285,00	-
Oui	Monsieur FRANCOIS Johan - Madame, Monsieur PHILLIPS - MARTORELL - Madame MINSART Simone - Madame MERCIER Anne-Marie - Madame LITVINENKO Diana - Madame, Monsieur LINDHOLM - CHEVAL - Madame, Monsieur LESSEIGNE - FIEVET - Madame LEMAIRE Florence - Monsieur THORON Nicolas - Madame MOTHEU Valérie - Madame DE PASSE Emilie - Madame VANCUTSEM Delphine - Madame ZORZETTI Lilliana - Madame VRANKEN Thérèse - Madame, Monsieur VAN DEN ENDE - ALLARD - Madame VAN CALSTER Nadia - Madame, Monsieur LEDOUX - FONTANARI - DE CROMBRUGGHE - DE LOORINGHE - MAXIME BAUDOUIN - CORINE SHIAO LI - MARIE JOSEPH - GHISLAIN - Madame DE BELDER Kristel - Monsieur COMPTE André - Madame BRULE Marianne - Madame BEQUET Ginette - BELLOTTO Walter - Madame, Monsieur GOOSSENS-SAUVENIER - Madame FRANCOIS Joëlle - Madame FLEMAL Blanche - Monsieur DUCHEMIN Philippe - Madame DRAPS Laura		
Non	Madame, Monsieur MORTON - HANIQUE Daniel - Brigitte - Madame MEURS Chloé - Madame SAVELKOELS Cindy - Madame GROULT Anaïs - Madame VISELE Yvonne - Madame VANHAVER Stéphanie - Madame VANDERBRIGGHE Marie Claire - Monsieur LEBLANC Jean - Madame LAURENT Dominique - Madame BRASSINNE Denise - Madame, Monsieur BONTE - SAVELKOELS - Madame, Monsieur BONTE - MACHARIS - Madame BARKANI Rachida - Monsieur DESCHAMPS Stéphane - Madame GREMMENS Cyrielle - Madame GOSSELIN Carine - Monsieur GOSSELIN Eddy - Madame GODDERE Marina - Madame DESPEER Carine - Madame, Monsieur BARAKAT - WILLEMS		
Abstention	Monsieur PETIT Jean-Philippe - Mesdames NGASSA Daphney - Chloé - Madame CHABOT Marie-Adeline - Monsieur DESONDRE Gaëtan - Monsieur GOFFIN Jacques		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.