LA GERANCE SRL
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24
B-1420 BRAINE L'ALLEUD
TÉL. 02/387 10 04
info@lagerance.be

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/03/2026 À 18:00

0096 - RÉSIDENCE CHAMP DE MAI (0819.325.544)
AVENUE DU CHAMP DE MAI 16
1410 WATERLOO

Lieu de l'assemblée : dans une salle de l'Hôtel Vander Valk de Waterloo
Chée de Tervuren, 198
1410 Waterloo

Procès verbal

Sur convocation du syndic, LA GERANCE SRL, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

36 copropriétaires sur 54 totalisant 6 738,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. DÉTERMINATION DE LA DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

La prochaine assemblée générale se tiendra le jeudi 25 mars 2027.

2. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Président : Monsieur Bollens
Secrétaire : Monsieur Buelens, représentant le syndic L.A. Gérance srl

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Le rapport du conseil de copropriété est joint au présent PV.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à tous les copropriétaires avec la convocation.

Le montant des caméras votées l'année passées sera prélevé au fond de réserve au lieu d'être porté en charges. Il en est de même pour l'entretien du sol en marbre réalisé en 2025.

Le montant de la réfection du drainage vertical réalisé début 2026 sera également prélevé au fond de réserve.

Le montant des deux années d'entretien des jardins privatifs doivent être vérifiés et, au besoin, faire l'objet d'une note de crédit.

L'assemblée générale, approuve les comptes de l'année 2025.
Monsieur Pilloy, représentant 174/10000e vote contre. Il lui est conseiller de prendre contact avec le réviseur aux comptes afin de l'éclairer. Monsieur Lafontaine représentant 367/10000e s'abstient.

5. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Monsieur Lafontaine représentant 367/10000e s'abstient concernant le syndic.

6. TRAVAUX PRÉVUS DANS L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

a) Placement d'une caméra supplémentaire et d'un éclairage automatique à l'entrée du bâtiment
Monsieur Buelens explique en séance que suite aux récentes tentatives de cambriolage, il lui a été demande de voir pour placer une caméra supplémentaire à l'entrée du bâtiment afin de pouvoir observer les allées et venues.
Monsieur Buelens présente en séance le devis de la société Patelec pour une caméra ainsi qu'un éclairage extérieur pour un montant de 984,58€ tvac.
Apres en avoir débattu, à l'unanimité, l'assemblée générale accepte cet ajout.
Ce montant sera prélevé au fond de réserve.

7. TRAVAUX PRÉVUS DANS L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

b) Remplacement des portes, appareillages de commande et signalisation des 3 ascenseurs

Monsieur Buelens rappel la présence de Monsieur Geradon, Account Manager chez Kone pour présentation du projet los de l'AG de l'année passée.

Il explique que les portes cabines sont totalement usés ce qui est normale, à chaque appel et destination, la porte opère 4 mouvements (2 ouvertures et 2 fermetures) ce qui représente des millions de mouvements depuis l'origine.

Par ailleurs, les Appareillages de commandes et signalisation vieillissent fortement et il conseil de les remplacer aussi.

il ajoute que l'adaptation de nouvelle porte cabine (nouvelle génération) risque de ne pas fonctionner optimalement avec les appareillages existants (compatibilité difficile et risque de disfonctionnement).

En réalisant les portes cabines ET les appareillages, l'ACP économise une fois les points suivants :

- Réception par votre SECT
- Mise en place du chantier Equilibrage du contrepoids
- Transport
- Dossier administratif de la commande

Ce qui représente +/- 2000 € htva par ascenseur .

Par ailleurs et dans le cas d'une commande pour l'ensemble, la société Kone vous accorde une garantie de 5 ans sur le matériel installé et vous offre 6 mois d'entretien gratuit et ainsi que ramener votre contrat d'entretien à une redevance annuelle de 2.590€ tvac par ascenseur (contrat omnium et 24/7 connected + gestion téléphonie GSM) au lieu de 2946,58€ TVAC actuellement.

Pour ces travaux complets, l'ensemble des ascenseurs demandent un budget avoisinant les 100.000,00€.

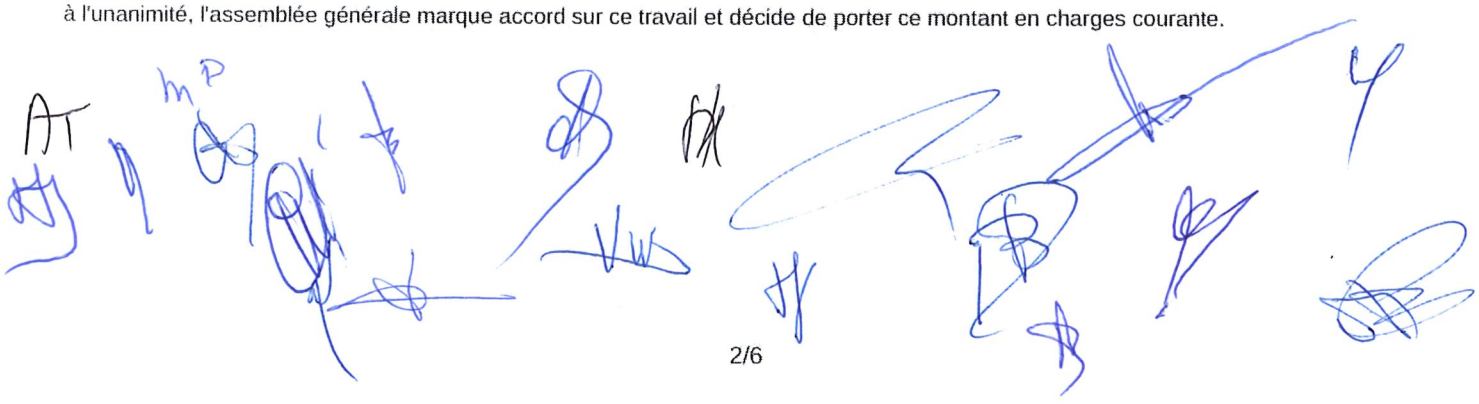
Monsieur Lafontaine explique qu'il n'y a aucune obligation légale.

à l'unanimité, l'assemblée générale rejette ces travaux.

8. TRAVAUX PRÉVUS DANS L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

c) Remplacement des lampes de secours qui ne sont plus aux normes
Monsieur Buelens explique que, lors d'une inspection, 23 lampes de sécurités ne sont plus conformes et qu'il faut les remplacer. La société Patelec propose de réaliser ce travail et fournit un devis d'un montant total de 5745,20€ tvac.

à l'unanimité, l'assemblée générale marque accord sur ce travail et décide de porter ce montant en charges courante.



9. TRAVAUX PRÉVUS DANS L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

d) Travaux d'étanchéité des murs enterrés des garages - proposition de confier l'étude à un architecte

Suite aux problèmes récurrents d'infiltrations dans les garages situés sous les jardins à l'arrière de l'immeuble, Monsieur Buelens explique à l'assemblée générale qu'il a fait appel à un architecte afin d'inspecter la situation appuyé par un sondage dans les garages concernés.
Le rapport de l'architecte est disponible sur l'intranet de L.A. Gérance alloué à votre immeuble. Vu que le problème observé est très localisé, il est conseillé de réaliser un second drain verticale de l'autre côté des garages et de profiter pour refaire l'étanchéité le cas échéant de manière localisée à l'endroit du puit.
Pour réaliser ce travail, la société Vidange Thomas qui a donné satisfaction lors de la précédente intervention similaire dans l'urgence, propose de réaliser ce travail pour un montant de 12.084,00€ tvac.

à l'unanimité, l'assemblée générale accepte ces travaux et décide de prélever ce montant au fond de réserve.

10. TRAVAUX PRÉVUS DANS L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

e) Proposition de procéder au remplacement du système de vidéophonie

Remplacement de la parlophonie.
Il est proposé à l'assemblée générale de procéder au remplacement de la parlophonie.

Monsieur Buelens présente les offres en séance :
- une offre de la société Vista Security pour un système moderne de marque BTICINO pour la somme de 4.505 € tva comprise en frais communs. A ce montant s'ajoute le prix du parlophone/vidéophone au choix en frais privatifs (Parlophone main libre = 159,24 € - Vidéophone = 303,78 € - Vidéophone Wifi = 509,46 € TTC).

- une offre de la société Bagelec pour un produit identique pour la somme de 7.532,67 € tva comprise en frais communs. A ce montant s'ajoute le prix du parlophone/vidéophone au choix en frais privatifs (Parlophone (cornet) = 87,87 € - Vidéophone = 354,78 € - Vidéophone Wifi amovible grand écran = 684,65 € TTC).

- une seconde offre de la société Bagelec pour un produit identique mais en gardant le tableau et les boutons actuels pour la somme de 8468,34 € tva comprise en frais communs. A ce montant s'ajoute le prix du parlophone/vidéophone au choix en frais privatifs (Parlophone (cornet) = 87,87 € - Vidéophone = 354,78 € - Vidéophone Wifi amovible grand écran = 684,65 € TTC).

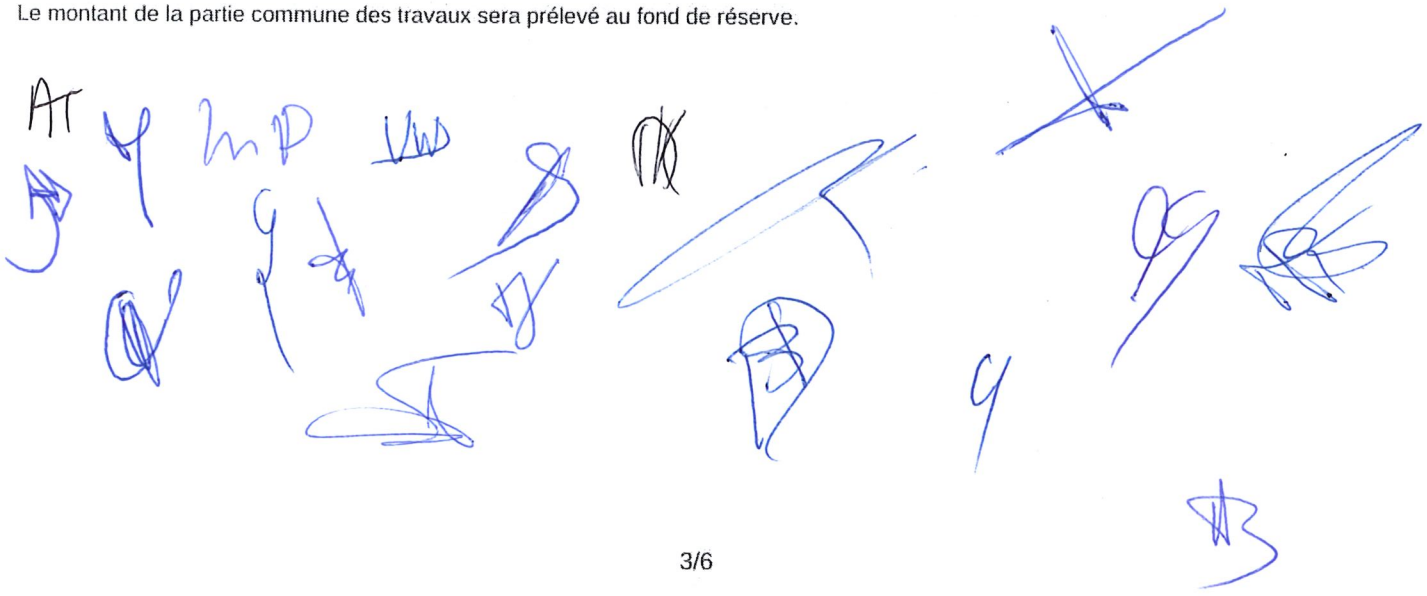
- une 3e offre de la société Bagelec pour un système Intratone (sans combiné intérieur, tout passe par internet et arrive sur votre poste téléphone fixe, sur votre GSM ou sur votre tablette - non fourni) mais en gardant le tableau et les boutons actuels pour la somme de 8686,38 € tva comprise en frais communs. pas de frais privatifs.

- une autre offre pour un système intratone (uniquement via les téléphones fixe et mobile) de la société AVL pour la somme de 5312,35 € tva comprise en frais communs, incluant un nouveau système de sonnettes communs. Cette société propose en outre, pour ceux qui le souhaitent, un poste intérieur compatible pour 280,90€, non obligatoire.

- une offre pour un système intratone (uniquement via les téléphones fixe et mobile) de la société AZ Security pour la somme de 7.373,36 € tva comprise en frais communs, incluant un système de sonnettes communs identique à celui de la société AVL. Un abonnement supplémentaire pour la transmission des donnée vidéo auprès d'intratone est à prévoir.

à l'unanimité, l'assemblée générale marque accord sur ces travaux et décide de confier le remplacement de la vidéophonie à la société Vista Security pour un système moderne de marque BTICINO pour la somme de 4.505 € tva comprise. Un formulaire sera envoyé à tous les propriétaires pour le choix du poste privatif.

Le montant de la partie commune des travaux sera prélevé au fond de réserve.



11. DEMANDE D'AUTORISATION DE PROCÉDER AU PLACEMENT DE VOLETS AUX FENÊTRES ET PORTES-FENÊTRES.

Il est demandé l'accord de l'assemblée générale pour le placement de volets privatifs aux rez de chaussées. Ceux-ci devront obligatoirement être dans un caisson. Tant le caisson que le volet devront être de la même couleur que les châssis : RAL 3005.

L'assemblée générale passe au vote dont les résultats figurent dans le tableau ci-dessous.

Les copropriétaires qui le souhaitent peuvent dès lors placer des volets au niveau de leur appartement à leurs frais et sous leur entière responsabilité. Toute demande devra être soumise au conseil de copropriété et au syndic pour validation notamment au niveau du caisson.

Majorité des 4/5	Oui	6 153,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**6 153,00**	-
	Abstentions	585,00	-
Non			
Abstention	Monsieur LAFONTAINE Yves - Madame DE CAMILLIS Anne		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR.

- Proposition d'interdire dans l'immeuble les locations de courte durée organisées professionnellement et systématiquement (Airbnb,...)

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide d'interdire les locations de courte durée organisées professionnellement et systématiquement. Il s'agit des locations de vacances et les plateformes comme Airbnb.

- Propreté des locaux poubelles

Il est rappellé à l'ensemble des occupants l'importance de respecter les consignes de tri dans le local poubelle.

chacun doit déposer les déchets dans les conteneurs appropriés et ne laisser aucun reste de nourriture ou déchet non vidé dans les cartons. Il faut veiller à maintenir le local poubelle propre et en bon état afin d'éviter d'attirer des nuisibles.

Une affiche de sensibilisation rappelant ces règles sera prochainement placée dans le local poubelle.

- Interdiction de déménager par les ascenseurs

Pour des raisons évidente de maintient du bon fonctionnement des ascenseurs, il est rappelé qu'il est interdit de déménager pas les ascenseurs et qu'il faut obligatoirement louer un lift extérieur. Cette règle est trop peu respectée et pourrait être la cause de certaines pannes.

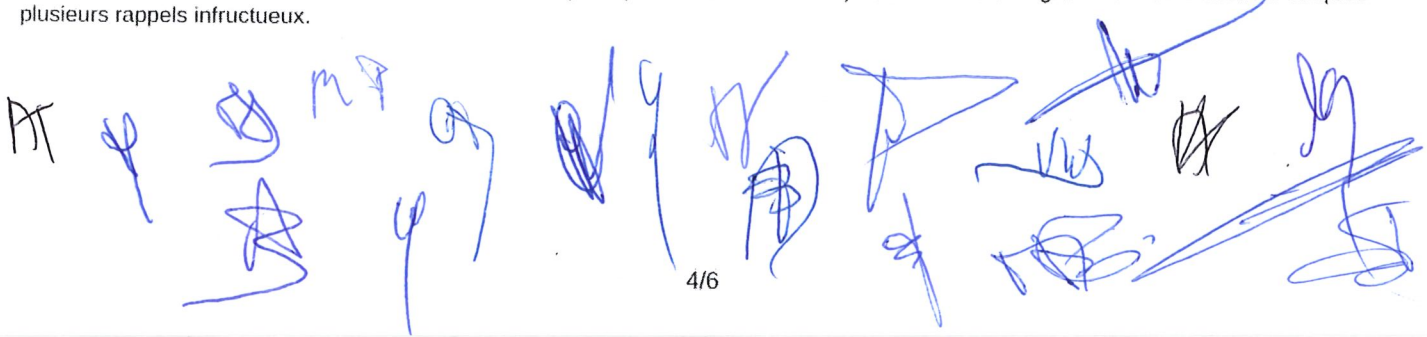
Il est également demandé de rappeler aux occupants de ne strictement rien entreposé dans les communs, que ce soit un meublé ou une paire de chaussure.

Il est important de rappeler les règles aux locataires. Merci aux propriétaires qui n'occupent pas le bien de veiller à transmettre ces messages aux occupants.

13. PARC JMS - MANDAT

<u>Mandat général au conseil de copropriété et au responnsable du parc pour les décisions liées au parc JMS :</u>

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne mandat à Madame Wiliquet en tant que responsable du parc et au conseil de copropriété pour tous travaux concernant le Parc JMS (à décider en collaboration avec les copropriétés Jupiter et Saturne). Ce mandat est élargit pour décider d'ester en justice ainsi que de choisir le conseil juridique, en cas de non respect récurrent du règlement d'ordre intérieur et après plusieurs rappels infructueux.



14. JARDIN ET PARC JMS : DEMANDE DE CHANGER DE FOURNISSEUR POUR L'ENTRETIEN DU PARC - DÉCISION

Suite aux plaintes récurrentes concernant le jardinier, les syndics en charge du parc ont procédé à un appel d'offre sur base du cahier des charges initialement présenté.

Offres annuelles TVAC reçues :

- Entreprises Deshorme : 53.361,00 € / an TTC
- Redforest : 25.935,72 € / an TTC (identique au contrat actuel)
- Garden For You : 26.136,00 € / an TTC
- Progarden : 38.332,80€ / an TTC
- Bardax Brother : 57.741,20€ / an TTC

l'assemblée générale à l'unanimité vote pour confier à Garden For You l'entretien du parc.

15. JARDIN ET PARC JMS : POINT SUR LA PRÉSENCE DES CARAVANES

- Point sur la présence des caravanes

Monsieur Buelens explique que depuis à peu près 1 an, des caravanes se sont garées sur le parking du parc, que de nombreuses démarches ont été effectuées à l'encontre de ces caravanes, que ce point à fait l'objet d'un ajout dans le règlement d'ordre intérieur prévu à la suite de cet ordre du jour et que les propriétaires des caravanes s'obstinent malgré toutes insistance de les retirer. Que ce dossier a même fait l'objet de plaintes pour harcèlement de la part de certains propriétaires de ces caravanes à l'encontre de Madame Lee et du Syndic. Il il n'y a donc plus d'autre choix que d'ester en justice ce qui relève de la compétence de l'Assemblée générale.

16. JARDIN ET PARC JMS : INSTAURATION D'UN ROI (RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR) SPÉCIFIQUE POUR LE PARC

Monsieur Buelens lit en séance le ROI proposé.

à l'unanimité, l'assemblée générale marque accord sur ce nouveau ROI et donne mandat au conseil de copropriété et aux responsables du parc pour le choix d'un conseil juridique et, au besoin, ester en justice en cas de non-respect du règlement d'ordre intérieur.

Le nouveau ROI pour le parc JMS est joint au présent PV.

17. RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

Un listing des contrats est joint au présent rapport.

18. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Le budget annuel de l'année 2025 a été envoyé à tous les copropriétaires en annexe de la convocation à la présente assemblée générale. L'assemblée générale, à l'unanimité, demande de monter le budget à 125000€ et approuve le budget global annuel.
Le montant concernant le remplacement des lampes de secours de 5745,20€ sera ajouté au budget.

- demande de définir un montant au delà duquel un prélèvement sur le fond de réserve sera systématique

à l'unanimité, l'assemblée générale rejette cette proposition.

- proposition d'alimenter un fond spécial en prévision de la modernisation des ascenseurs

à l'unanimité, l'assemblée générale rejette cette proposition.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de porter l'alimentation du fonds de réserve à concurrence de 30.000 € pour l'année 2026.

19. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic L.A. Gérance, est reconduit à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

20. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le conseil de copropriété est élu, à l'unanimité, comme suit :

Président : Monsieur Bollens
Assesseurs : Monsieur Rankoussi et Monsieur Beaussart.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide de continuer à confier le rôle de commissaire aux comptes à un professionnel et donne mandat au conseil de copropriété pour œuvrer au mieux pour la copropriété.

21. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 21:15.

