

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE « BORD DE SENNE » BCE 0474.882.702**

Sur convocation du syndic, les copropriétaires de la Résidence " BORD DE SENNE " se sont réunis en Assemblée Générale statutaire le 25 mars 2025, en la salle de l'établissement « MAD Coworking » situé Rue de Mons 37 à 7060 Soignies.

La séance est ouverte à 18 H 00

ORDRE DU JOUR

1. Vérification du quorum

Nombre copropriétaire : 21 / 23

Quotités : 9 371,00 / 10 000,00 (Réduit : 9 371,00 / 10 000,00)

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

2. Désignation du président de séance (Majorité absolue)

L'assemblée nomme Monsieur \$ pour tenir la présidence de la séance à l'unanimité

Le secrétariat est assuré par le syndic \$ représentée par \$

**3. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes de gestion de l'année 2025
(Majorité absolue)**

Monsieur \$ a vérifié la comptabilité et en fait rapport.

Le rapport de la commissaire aux comptes a été envoyé à tous les propriétaires lors de l'envoi du décompte.

Les comptes sont approuvés à l'unanimité

4. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic (Majorité

absolue) L'assemblée donne décharge à l'unanimité

5. Emmen du conseil de copropriété (Majorité absolue)

Les candidats suivants se représentent pour être dans le Conseil de Copropriété :

Assesseur : Monsieur

Assesseur : Monsieur

Assesseur : Monsieur

L'assemblée accepte à l'unanimité.

6. Election du commissaire aux comptes (Majorité absolue)

Monsieur Legast se représente au poste de commissaire aux comptes et est réélu l'unanimité

7. Budget prévisionnel (Majorité absolue)

Le budget a été vu et prépare en collaboration entre le commissaire aux comptes.

Compte tenu du nouveau budget, le syndic propose de garder les mêmes provisions.

Un budget de 40 000,00€ pour la résidence est proposé et est accepté par l'assemblée

Un budget de 6 000,00€ pour les maisons est proposé et est accepté par l'assemblée.

Oui à l'unanimité.

0. Approvisionnement du fonds de réserve (Majorité absolue)

La législation impose de verser minimum 5 % du total des dépenses de l'exercice précédent.
Les charges de l'année 2025 se sont montées à 40 393,06€, hors appels de fonds de réserve, appel extraordinaire et frais privatifs.
La somme minimum à réclamer est de 2 019,65E par an

Les copropriétaires décident de maintenir l'appel de fonds de réserve annuel à 10 000 € à répartir en 4 trimestres.

1. Reconduction du mandat de syndic (Majorité absolue)

Le syndic, \$, est reconduit pour 1 an à l'unanimité.

0. Rapport des fournitures régulières

	Syndic
	Protection juridique
	Responsabilité civile
	Nettoyage des communs
	Banque
	Contrôle ascenseur
	Entretien ascenseur
	Electricité des communs
	Protection incendie (extincteurs)
	Exutoire de fumées + centrale alarme
	Assurance incendie
	Jardinage

a. Remplacement (le 4 patins contrepoids sur l'ascenseur du 35 (Majorité absolue

Le syndic expose la situation.

Un devis de l'ascensoriste, \$

L'assemblée accepte à l'unanimité.

2. Etat des sinistres en cours

Sinistre 4 - Infiltration banque :

Plusieurs détections de fuite ont été réalisée durant l'année afin de connaitre la cause du sinistre.

A la suite des rapports, plusieurs travaux ont été entrepris par le syndic afin de remédier aux causes.
(Remise en état des joints de terrasses par la société \$, Réparations sur la toiture, remise en état étanchéité des tiratrek des 2 cheminées ...)

Le couvreur conseillait de refaire les 3 autres cheminées. Le budget est +- 1000 € HTVA. Une infiltration étant toujours présente dans la cave de Mme \$, Le syndic a demandé de refaire les 3 autres cheminées également.

Un rapport de recherche mentionne également que les joints autour des châssis sont manquants à l'avant. A cet effet, la société \$ a remis un devis pour refaire les joints aux niveaux des châssis pour un montant de 2332,00€ TVAC.

L'acte de base prévoit que ce point est commun. L'assemblée accepte cette décision à l'unanimité

Il est demandé de tenir informé le syndic en cas d'apparition de nouvelle infiltration. Cela afin de pouvoir éliminer toutes les causes possibles.

Il est également conseillé à chaque propriétaire et/ou occupant de vérifier les joints d'étanchéité des douches/baignoires.

Oui à l'unanimité

Sinistre 6 — Infiltration cave n°8

Il s'agit de la cave de Madame \$

La cause de l'infiltration serait liée à une fuite depuis la gaine technique.

Sinistre 7 : infiltration par châssis - Appartement n°7

Il s'agit d'une infiltration par les châssis de chez Madame \$

Alpi service va s'occuper de faire des joints autour des châssis.

Sinistre 8 : infiltration Etude Notaire Bricout

Le DIU mentionne un Derbigum mais il s'agit en réalité d'un EPDM. Pour avoir une réparation qui tient, il faut connaître avec exactitude le type d'EPDM. Sans cela, les réparations se décollent.

Le couvreur mentionné dans le DIU a été contacté mais ne donne pas suite.

L'architecte de l'immeuble a été contacté mais n'a plus connaissance du type d'EPDM placé.

Il est décidé d'effectuer la réfection de la toiture du bureau du Notaire Bricout.

Mandat est donné au conseil de copropriété et au syndic pour le choix du couvreur et du devis

Budget maximum 15 000

Montant prélevé du fonds de réserve immeuble

12. Protection incendie — centrale de détection incendie (Majorité absolue)

Le syndic expose la situation.

Plusieurs sociétés sont intervenues dans la résidence concernant la centrale de détection incendie.

Chacune d'elles nous a indiqué qu'il s'agissait en réalité d'une centrale d'intrusion et non d'une centrale incendie.

Précédemment, il n'y avait pas de contrat d'entretien pour ces centrales. Le syndic a envoyé des photos de la centrale à plusieurs sociétés et seule la société Serex a bien voulu intervenir.

Il est demandé de réunir une offre à la société Serex

13. Suivi (les points décidés lors des précédentes assemblées (pour information))

AG 2024 :

- Installation des boîtes à eaux descentes de toitures maisons :
Pas encore réalisé car la société choisie lors de l'AG était dans le rouge à l'ONSS.
A cet effet, le syndic a demandé au dernier couvreur intervenu dans la résidence de remettre une offre.
Celle-ci est présentée à l'AG.

Le montant HTVA est de 2256.00 €

L'assemblée accepte à l'unanimité

AG 2025 :

- Fibre Optique : Installée par Proximus, Le notaire nous a signalé quelques dégâts dans les communs. Une intervention a été demandée au sous-traitant de Proximus.
- Protection incendie : Voir point 12.

A la demande de Monsieur \$:

14. L'installation d'un portail devant le parking extérieur situé derrière Belfius (Majorité absolue)

Le notaire expose la situation.

Il demande de placer un portail devant le parking extérieur situé derrière la banque Belfius.

Une offre est présentée à l'assemblée pour un montant de 9373,36€ HTVA.

Le portail sera équipé d'une porte manuelle et d'un passage piéton avec la même serrure que les autres portes extérieures de la résidence.

Le notaire propose de payer le portail sous déduction de l'intervention de l'assurance (3380,27€ HTVA) à condition que la clé qui donne accès au parking soit conservée uniquement par l'étude, le syndic et les services de secours. Les propriétaires et/ou occupants recevront une clé pour le portail piéton.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

A la demande de \$:

15. Fermeture du la petite grille à sur le côté qui donne accès aux maisons (Majorité à déterminer)

Madame \$ expose la situation.

Il est demandé aux propriétaires de rappeler à leur occupant d'accompagner la petite grille lorsqu'ils passent via la grille.

Ce point ne nécessite pas de vote.

La séance est levée à 19h30