

Association des Copropriétaires  
Résidence «Trianon»  
Boulevard de Smet de Nayer 52-56  
1090 Jette  
BCE: 0850.163.824

## Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

**Le mercredi 08 octobre 2025 à 17h00**

**Tenue dans la salle "Excelsior"**

**8, Rue de l'Église Saint Pierre – 1090 Jette**

1. Validité de l'assemblée générale

25 Copropriétaires sur 47 sont présents ou représentés et totalisent 5658 quotités sur 10.000.  
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité Monsieur Chaval est nommé Président de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

À l'unanimité des voix, Monsieur Bouchat est élu scrutateur.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

À l'unanimité requises, L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le 08 octobre 2026  
au même endroit, même heure (17h00 – Salle Excelsior)

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le conseil de copropriété fait la lecture de son rapport (envoyé par email le 07-10-25) sur l'année écoulée. Ce dernier sera annexé au présent procès-verbal

5. Comptabilité

5.1. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

Monsieur Neuforge fait l'explication de son rapport sur l'exercice écoulé à l'assemblée générale et propose donc de valider les comptes

Madame Charlier, Madame Mvula, Monsieur Fulger, Madame Irohale et Monsieur Serbouti ont rejoint l'assemblée générale

5.2. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve les comptes clôturés au 30/06/2025 et celui-ci reçoit sa décharge

5.3. Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à la date de ce jour, il y a un solde débiteur de 35.681,57€. Le syndic rappelle que pour la bonne gestion de l'immeuble, chaque propriétaire débiteur doit faire le bon paiement en temps et en heure.

6. Procédures judiciaires en cours

2

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il y a actuellement une procédure envers le propriétaire [REDACTED] pour recouvrement de charge. En date du 11 septembre 2025, l'avocate, Me Capon a signalé au syndic qu'une saisie immobilière a été acté.

7. Sinistres

7.1. Etat des sinistres en cours (information)

Le syndic informe qu'à la clôture comptable, il y a 7 sinistres encore ouverts au bilan. Le syndic contactera chaque sinistré afin d'avancer sur ces dossiers.

7.2. Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 4/5

Le syndic propose que les sinistres dont la cause est privative, soit à charge du résident/propriétaire. Le syndic indique également que pour chaque sinistre annoncé, celui-ci demandera au courtier/assurance si la cause est reprise en privative ou commune.

Pour rappel, lors de la dernière assemblée générale, il avait été décidé ceci :

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (Exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

7.3. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré 2/3

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide, comme l'année dernière de ne pas déclarer de sinistre en dessous de 3000€

8. Décharges et quitus - majorité absolue

8.1. Conseil de Copropriété

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété.

8.2. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

8.3. Syndic pour sa gestion

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

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

Le syndic informe que les membres du conseil de copropriété désirent se représenter pour l'année 2025 – 2026. Il est dès lors proposé de voter membre par membre.

Monsieur Roslane est réélu par l'assemblée générale pour une année supplémentaire.  
Madame Dandois s'abstient

Monsieur Palissot est réélu à l'unanimité pour une année supplémentaire

Monsieur Chaval est réélu par l'assemblée générale pour une année supplémentaire.  
Madame Dandois s'abstient

## 9.2. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

Monsieur Neuforge ne désire pas se représenter comme commissaire aux comptes.

De ce fait, Monsieur Palissot se présente pour le poste de commissaire aux comptes

À la majorité des voix, Monsieur Palissot est élu comme commissaire aux comptes.  
Monsieur Serbouti vote contre

## 10. Travaux : Fermeture suite aux travaux réalisés par la société Goossens Pro

Le syndic informe l'assemblée générale que suite aux travaux sur le remplacement des décharges verticales, une offre a été demandée pour la fermeture et remise en état après travaux. Le syndic rappelle toutefois que les propriétaires ayant une toilette suspendue (en autre) ne pourront bénéficier de cette remise en état étant donné que cela est une modification au préalable du système d'évaluation toilette.

### 10.1. Approbation de l'offre et du montant

À la majorité des voix, l'assemblée générale approuve l'offre de Goossens Pro pour un montant de 675€ HTVA par unité, soit 23.625€ au total.

Monsieur Serbouti vote contre et Monsieur Jacques s'abstient

### 10.2. Mode de paiement – Proposition de financement via le fonds de réserve

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de financer le travail via le fonds de réserve

## 11. Travaux : Réalisation d'une porte de garage entre les deux allées de garage

### 11.1. Approbation de l'offre et du montant

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de ne pas donner suite à cette demande

### 11.2. Mode de paiement

Voir point 11.1

## 12. Proposition de Madame Lauwers : Placement d'un Système de déblocage porte de garage par l'extérieur

Le syndic laisse la parole à Monsieur Neuforge. Celui-ci indique qu'il serait préférable d'avoir une serrure extérieure afin d'ouvrir les volets de garage en cas de panne et ce, pour un montant par porte de 295,58€ TVAC (coffre à clé inclus)

Il est également expliqué par le syndic qu'en cas d'installation de ces serrures, les 4 boxes de l'immeuble voisin devront potentiellement avoir une clé également et ce, non facturé

À la majorité des voix, l'assemblée générale décide de postposer ce point à la prochaine assemblée générale

13. Proposition de Madame Lauwers : Remplacement des vannes d'arrêt avant compteurs individuels

Le syndic laisse la parole à Monsieur Neuforge dans ce dossier. Celui-ci informe que suite à un sinistre, il était impossible de fermer la vanne d'arrêt avant le compteur pendant que le résident n'était pas présent chez lui ce qui a causé des dégâts plus importants.

À la majorité des voix, l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour la validation d'une offre (après obtention de deux devis) pour le remplacement de toutes les vannes d'arrêt avant compteur avec pour budget maximum de 5000€ TVAC. Monsieur Bouchat s'oppose et Monsieur Palissot s'abstient.

14. Travaux : fermeture des contours de la porte du local entretien

Il est proposé de réaliser une fermeture des contours de la porte du local entretien mais compte tenu des points plus importants, le syndic propose de postposer ce point à une assemblée générale ultérieure

14.1. Approbation de l'offre et du montant

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale postpose ce point à la prochaine assemblée générale

14.2. Mode de financement

Voir point 14.1

15. Dossier chauffage

15.1. Explication du dossier en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une réunion s'est tenue avec la société Elaerts, le syndic et le conseil de copropriété au sein de la résidence. Celui-ci a notifié qu'il allait donc réaliser les réparations suite aux malfaçons réalisés mais il est clair que T4M a sa part de responsabilité également dans ce dossier et ce, principalement pour les suivis du chantier et de la réception de celui-ci.

Comme indiqué, Elaerts fera le nécessaire mais il ne peut réaliser la conformité gaz par appartement. Par contre, celui-ci réalisera bien le DIU (Dossier d'Intervention Ultimeur).

Madame Lauwers et Monsieur Serbouti ont quittés l'assemblée générale

15.2. Décision à prendre pour le suivi du dossier

Il est de ce fait proposé de poursuivre le dossier avec Maitre Mostin, que Elaerts, à ses frais, mettent en conformité les malfaçons constatées et d'engager la discussion avec T4M dans ce dossier. Ceci serait également encadré par Maitre Mostin y compris dans le cadre d'une procédure judiciaire à l'encontre de T4M.

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

16. Dossier contentieux : Marouani

16.1. Approbation d'un plan d'apurement suite au retour de l'avocat

Voir point 6 : Le syndic a eu pour retour qu'un acte de saisie immobilière a été mis en place par les huissiers de justice

17. Information et statut concernant les box garage du rez-de-chaussée.

Le syndic informe l'assemblée générale que les 4 garages qui appartiennent à l'immeuble voisin ont une servitude et ne doivent pas intervenir dans les frais liés aux garages. Ceci dit, il serait opportun de mettre en place un système de caution permettant d'éviter tout débordement.

Madame Moslih signale toutefois que 3 propriétaires sur 4 ont payés au syndic leur télécommande.

18. Mise à jour des statuts de l'immeuble et le ROI

L'assemblée générale est informée que le notaire n'a pas relu ni fait de modifications. De ce fait, il est proposé de postposer ce point à la prochaine assemblée générale

Le syndic informe également l'assemblée générale que l'ancien ROI est toujours d'application.

Le syndic propose qu'en cas d'incivilité constatée (non-respect du ROI), une pénalité forfaitaire de 100€ par jour (principalement place de parking) à partir du moment où l'incivilité a été constaté et notifié au syndic. Si une facture a été délivré pour un travail supplémentaire (encombrant, nettoyage,...) le montant de la facture sera répercuté sur le décompte du propriétaire concerné

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

19. Mandat à donner pour la visualisation des images caméras

Il est rappelé à l'assemblée générale que les images caméras ne peuvent uniquement être visualisées qu'en cas d'incivilité constatée suivant le ROI ou à la demande de la police en cas de vol. Il est strictement interdit de visualiser les images caméras en dehors de ces points

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat à Monsieur Palissot pour la visualisation des caméras. Le syndic est mandaté comme back-up en cas d'impossibilité de Monsieur Palissot

20. Travaux : Serrure : Accès en cas de panne de la porte de garage donnant sur la cour arrière

Ce point a été débattu au point 11

21. Situation non régularisée du lot commercial 0-C (chaufferie)

Le syndic informe l'assemblée générale que le commerce est actuellement en vente et ce dernier est également suivi par Maître Mostin dans le cadre du dossier Elaerts.

22. Travaux : Mise en conformité ascenseur

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il est impératif de réaliser la mise en conformité des ascenseurs et ce, pour la sécurité de tous. Si l'assemblée générale décide de ne pas réaliser les travaux escomptés, ce dernier sera dans l'obligation de mettre les ascenseurs à l'arrêt

23. Travaux : Court et moyen terme Rénovation balcon, toiture, ... (informatif)

Sur base du rapport de l'architecte Goubau, celui-ci indique dans un premier temps que l'immeuble a un état général plutôt bon.

Travaux à court terme (0 à 2 ans)

**Sécurité & urgence**

- **Escalier vers la toiture :**
  - Rehausser le garde-corps, prolonger la main courante, poser une trappe sécurisée et ajouter signalétique + éclairage.
  - **Délai : le plus vite possible.**
- **Garde-corps des balcons :**
  - Non conformes (risque pour enfants). Informer les occupants et prévoir leur mise aux normes.
  - **Délai : immédiat.**

**Bétons et balcons**

- **Balcons façades arrière et avant :**
  - Terminer les réparations commencées (bétons éclatés, armatures rouillées).
  - Vérifier et refaire l'étanchéité des balcons + remplacer avaloirs.
  - **Délai : dès que possible.**
- **Bétons du sous-sol :**
  - Réparer les poutres et colonnes détériorées (ragréage complet, antirouille).
  - Faire vérifier la stabilité par un ingénieur.
  - **Délai : avec les réparations des balcons.**
- **Étanchéité du parking souterrain / cour :**
  - Faire sondages + réparer les infiltrations par le dessus (pas seulement le dessous).
  - **Délai : dès que possible.**

**Évacuation / égouts**

- **Inspection endoscopique complète du réseau** et mise à jour des plans d'égouttage.
  - **Délai : en même temps que l'intervention prévue.**

**Documentation**

- **Constituer le dossier technique complet de l'immeuble (DIU, plans, permis, rapports, historique).**
  - **Délai : sans attendre.**

## Travaux à moyen terme (3 à 6 ans)

### **Toitures**

- **Toitures principales :**
  - Nouvelle étanchéité + isolation thermique + réfection des rives, solins, joints de maçonnerie.
  - Faire vérifier la stabilité par ingénieur (fissures légères observées).
  - **Délai : max. 5 ans (ou dès que possible pour bénéfice énergétique).**
- **Toitures des garages :**
  - Restauration ou superposition d'une nouvelle couche d'étanchéité.
  - Option : verdurisation / potager si structure OK.
  - **Délai : max. 5 ans, idéalement avec les autres toitures.**

### **Isolation**

- **Façades arrière :**
  - Étude de faisabilité et travaux d'isolation thermique extérieure à planifier.
  - **Délai : étude dès que possible, travaux dans les 3 à 6 ans.**
- **Plafond du passage carrossable :**
  - Isolation thermique à ajouter.
  - **Délai : avec isolation façade ou dès que possible.**

## 24. Dossier Ascenseur : Mise en conformité obligatoire

### 24.1. Présentation du rapport SECT et de Lift Expertise

Le syndic informe l'assemblée générale que depuis plusieurs années, les ascenseurs devaient nécessiter d'une mise en conformité. Les rapports SECT sont clairs. Les ascenseurs doivent être mis à l'arrêt. En cas de contrôle du SPF Finance, la copropriété risque une pénalité élevée et il est donc préférable de faire les travaux nécessaires.

### 24.2. Présentation et approbation des devis

Le syndic présente les offres de OTIS et BR-Electrimek

- OTIS : pour un montant total de 22.791,48€ TVAC
- BR-Electrimek : pour un montant de 21.421,54€ TVAC

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve l'offre de BR-Electrimek pour un montant TVAC de 21.421,54€

### 24.3. Mode de paiement

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de financer le montant via le fonds de réserve

## 25. Remplacement du réseau horizontal au -1

Malgré les demandes, le syndic n'a pu obtenir les offres de la société Mecheddal et Goossens Pro en temps et en heure. Compte tenu des travaux ascenseur, le syndic propose de postposer ce point à l'année prochaine

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de postposer ce point à la prochaine assemblée générale

25.1. Approbation de l'offre

Voir point 25

25.2. Mode de paiement

Voir point 25

26. Monsieur Gerin : Proposition d'installer une mini-clôture entourant tout le jardinet afin d'éviter que des personnes ne s'assoient

Monsieur Gerin ayant quitté l'assemblée générale, celui-ci ne peut exposer ce point

27. Budget - majorité absolue

27.1. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic expose verbalement la liste des fournisseurs de l'immeuble

27.1.1. Amiante (point informatif)

Le syndic fait la lecture du rapport de la société Pegase concernant l'amiante. Il est clair que ce rapport n'indique pas si de l'amiante est présente au sein de l'immeuble. Il est toutefois rappelé que l'inventaire amiante doit être fait chaque année.

27.1.2. Nettoyage

Compte tenu des remarques concernant le nettoyage, deux offres ont été demandés afin d'anticiper un remplacement de contrat :

- Monsieur Marc : pour un montant de 1340€ HTVA
- TRE Clean : pour un montant de 1300€ HTVA
- Maniacal Cleaning : pour un montant de 700€ HTVA

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de maintenir le contrat actuel de TRE Clean et donner mandat au conseil de copropriété afin de négocier la possibilité d'avoir des conteneurs avec TRE Clean ou une autre société.

27.1.3. Ascenseur

Suite au point conformité ascenseur, il est proposé de changer de prestataire pour l'entretien des ascenseurs et ce, en signant l'offre de BR-Electrimek

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve le changement de prestataire et valide l'offre de BR-Electrimek

27.2. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À la clôture comptable, le budget réalisé de la copropriété est de 102.911,59€. Il est proposé de ce fait, pour l'année 2025 – 2026, un budget prévisionnel de 105.000€

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale valide le budget de 105.000€. Ceci sera mis à jour à partir du mois de novembre 2025.

### 27.3. Fonds de roulement

À la clôture comptable, le fonds de roulement s'élevait à 23.173,87€

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale décide de maintenir ce fonds de roulement

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

À la clôture comptable, le fonds de réserve s'élevait à 147.049,34€. En date de ce jour, celui-ci est à hauteur de 42.248,23€

Il est proposé d'appeler un montant total de 100.000€ pour l'année 2025 - 2026

Compte tenu des travaux à réaliser, il est proposé d'appeler un montant de 60.000€ et ce, en plus des 40.000€ appelé de base.

- 40.000€ pour les travaux ascenseur et fermeture (devis Goossens Pro)
- 20.000€ pour le renflouement de la différence de 20.000€ au fonds de réserve actuel.
- 40.000€ pour le fonds de réserve en cas de travaux

Les 60.000€ seront appelés sur une période de 3 mois

Les 40.000€ seront appelés tout au long de l'année

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

## 28. Mandats

### 28.1. 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.

### 28.2. 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.

28.3. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 3.500 € HTVA.

29. RGPD

29.1. Information relative au dossier RGPD

Le syndic informe l'assemblée générale que suite à la modification de la législation concernant le RGPD, l'assemblée générale doit donner son accord afin que le syndic puisse utiliser les coordonnées personnelles de chaque propriétaire afin de les contacter

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale approuve ce point

29.2. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale donne mandat au président de séance pour la signature du document RGPD

30. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité des voix, l'assemblée générale reconduit le syndic Parte Bruxelles Sud pour une année supplémentaire.

Monsieur Chaval président de séance signera le nouveau contrat

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée générale se termine à 23h20