



SYNDIC ET GESTION DE COPROPRIÉTÉ
VENTE ET LOCATION
EXPERTISE ET CONSEIL
GESTION DE PATRIMOINE IMMOBILIER

WWW.IMMOCEGI.BE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE « PALAIS DES ADUATIQUES »
QUI S'EST TENUE EN DATE DU MARDI 3 JUIN 2025

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

L'an deux mil vingt-cinq, le trois juin à 17h30, s'est tenue l'assemblée générale ordinaire de la résidence « PALAIS DES ADUATIQUES » située avenue de Tervueren 49-51-53 à 1040 Bruxelles suite à la convocation adressée aux copropriétaires en date du 15 mai 2025 par la srl CEGI. La réunion s'est déroulée dans l'appartement de Me Grognard sis dans la résidence (n°51 - 2^{ème} étage).

1. ACCUEIL ET PRESENCES – ANNONCE DU QUORUM

Maître Grognard ouvre la séance à 17h40 et souhaite la bienvenue aux copropriétaires présents.

Il est constaté que les deux quorums prévus par la loi sont atteints, comme indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Total Immeuble	Présent	Représenté	Total
Nombre de quotités	380	276	63	339
Nombre de propriétaires	20	13	4	17

L'assemblée peut donc valablement délibérer sur les points inscrits à l'ordre du jour.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'alsemberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)475 70 56 14 - info@immro.cegi.be
Agent immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPM Bruxelles - TVA BE 0421861809

2. NOMINATION DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE, DE DEUX SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE

Conformément aux prescrits de la loi sur la copropriété, le syndic signale qu'un copropriétaire doit nécessairement présider la réunion.

Maître Grogard est proposé pour assumer ce rôle. Ce dernier accepte et obtient l'accord de l'assemblée générale.

Aussi, le syndic fait appel à deux scrutateurs afin de vérifier la liste des présences ainsi que les votes intervenant en cours d'assemblée. Madame Lefebvre et Monsieur Coessens acceptent d'assurer ce rôle. Ils en sont remerciés.

Le syndic assurera le rôle de secrétaire.

Maître Grogard adresse un message d'accueil à l'assemblée.

3. CHARGES COMMUNES :

3.1. Rapport de gestion sur l'exercice écoulé (01.01.2024 au 31.12.2024)

Principales dépenses :

- Réfection de l'étanchéité de la coursive dans le jardin par VIMAR.
- Remplacement d'ardoises cassées sur les tourelles, réparation de la corniche côté 53 et hydrofugation du pignon côté 53 par ACRO-CITY.
- Remplacement de deux vitres de tabatière par la vitrerie GASPAR.
- Rescellement des dalles de la cour des garages par LENO CONSTRUCT.
- Remplacement de deux taques d'égout dans la cour des garages par ECO PRO TECH.
- Diverses réparations du zinc en toiture par ALPIBAT.
- Remplacement de l'installation de parlophonie au n°49 par la firme PARLE-AU-PHONE.
- Traitement des ferronneries autour du jardin par LENO CONSTRUCT. Retoucher certains points d'ancrage.
- Remise en état de la buanderie de M. et Mme Zimmermann suite à un dégât des eaux non déclaré (fuite sur un tuyau de décharge dans le faux-plafond).
- Réglage de la porte d'entrée du 51-53 par l'Atelier Ferin.
- Paiement du solde pour la mise en conformité de l'ascenseur du 51-53.

Le total des dépenses s'est élevé à 100.809 € en 2024, contre 98.960,92 € lors de l'exercice 2023.

16.000 € ont été appelés pour alimenter le fonds de réserve A+B, et 10.000 € pour alimenter celui de la partie A.

Sinistres :

- Dégât des eaux dans l'appartement de M. et Mme Visani suite à une fuite sur un radiateur. La compagnie d'assurance a procédé à l'indemnisation.
- Tentative d'effraction sur la porte d'entrée de l'appartement de Mme Llewellyn. L'assurance est intervenue également.

Le comparatif des dépenses des dernières années se présent comme suit :

RUBRIQUES	REALISE 2021	REALISE 2022	REALISE 2023	REALISE 2024
1/ PRIME ASSURANCES	12.535,52 €	13.280,93 €	14.822,02 €	15.604,03 €
2/ INVESTISSEMENTS	- €	- €	- €	- €
Travaux				10.262,92 €
TFT FONDS DE RESERVE	- €	- €	- €	- 10.262,92 €
3/ FRAIS COPROPRIETE	1.365,13 €	2.402,60 €	8.784,67 €	8.156,93 €
Frais divers	940,18 €	1.845,97 €	8.403,58 €	6.342,81 €
Intérêts et frais	424,95 €	428,63 €	381,09 €	658,52 €
Sinistres	- €	128,00 €	- €	1.155,60 €
4/ APPELS DE FONDS A+B	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	16.000,00 €
9/ GESTION APPARTEMENTS	7.130,52 €	7.180,76 €	8.196,33 €	8.117,16 €
10/ ENTRETIEN IMMEUBLE COTE A	11.468,87 €	13.974,67 €	14.790,00 €	12.761,09 €
Nettoyage	8.843,22 €	9.053,88 €	9.053,88 €	9.053,88 €
Electricité	1.147,32 €	3.936,32 €	2.535,03 €	1.650,37 €
Divers	1.478,33 €	984,47 €	3.201,09 €	2.056,84 €
11/ ENTRETIEN IMMEUBLE GENERAL	423,19 €	1.184,82 €	378,70 €	722,26 €
Divers	423,19 €	1.184,82 €	378,70 €	722,26 €
12/ ASCENSEURS COTE A	1.841,41 €	4.677,56 €	2.126,97 €	2.007,73 €
Entretien	1.112,99 €	1.135,59 €	1.230,53 €	1.264,98 €
Contrôle AIB	346,28 €	680,19 €	248,20 €	393,90 €
Electricité	186,04 €	525,38 €	- 197,50 €	244,69 €
Divers/dépannage s	196,10 €	2.336,40 €	845,74 €	104,16 €
13/ JARDINS COTE A	881,13 €	254,10 €	937,75 €	931,70 €
15/ CHAUFFAGE	20.041,76 €	31.492,17 €	24.526,05 €	28.984,94 €
16/ ENTRETIEN CHAUFFAGE COTE A	1.522,58 €	1.291,64 €	1.416,74 €	722,61 €
Entretien	618,83 €	662,15 €	701,97 €	- €
Mikrophos	146,28 €	157,30 €		- €
Réparations	757,47 €	472,19 €	714,77 €	722,61 €



41/ FRAIS COMMUNS COTE B	576,85 €	660,12 €	616,89 €	460,05 €
Electricité	405,46 €	660,12 €	616,89 €	460,05 €
Divers	171,39 €	- €	- €	- €
42/ ENTRETIEN IMMEUBLE COTE B	4.503,84 €	4.897,65 €	4.955,63 €	4.785,29 €
Nettoyage	4.421,55 €	4.527,00 €	4.527,00 €	4.527,00 €
Divers	82,29 €	370,65 €	428,63 €	258,29 €
43/ ASCENSEURS COTE B	1.579,42 €	1.777,38 €	2.757,14 €	1.072,66 €
Entretien	1.205,25 €	1.213,11 €	2.655,29 €	- €
Contrôle AIB	173,14 €	264,82 €	124,10 €	826,48 €
Electricité	201,03 €	299,45 €	- 22,25 €	221,18 €
Divers /dépannages				25,00 €
44/ EAU COTE A	7.740,46 €	7.767,08 €	9.831,36 €	9.630,92 €
45/ EAU COTE B	1.215,32 €	985,00 €	1.882,94 €	1.741,29 €
46/ FONDS DE RESERVE COTE A	12.000,00 €	12.000,00 €	12.000,00 €	10.000,00 €
47/ FRAIS PROPRIETAIRES COTE A	1.669,06 €	854,15 €	2.963,48 €	2.470,25 €
Travaux				11.639,25 €
TFT FONDS DE RESERVE				- 9.169,00 €
48/ FRAIS PROPRIETAIRES COTE B	- 2,60 €	0,15 €	- 25,75 €	2.640,09 €
Travaux	- €	- €	- €	2.640,09 €
TFT FONDS DE RESERVE	- €	- €	- €	- €
TOTAL	106.492,46 €	124.680,78 €	130.960,92 €	126.809,00 €
TOTAL hors appels fonds de réserve	74.492,46 €	92.680,78 €	98.960,92 €	100.809,00 €

Les comptes au bilan arrêté au 31.12.2024 sont détaillés comme suit :

Actif		Passif	
311 - Stocks clés partie a	240,04	10 - Fonds de roulement	13 166,47
312 - Stocks badges	68,32	14 - Résultat exercice	0,25
313 - Stocks télécommandes	335,79	160 - Fonds de réserve a+b	90 257,33
410 - Copropriétaires	33 492,70	16002 - Fonds de réserve a	76 846,80
440 - Fournisseurs	1 395,13	16003 - Fonds de réserve b	24 139,05
494 - Compte de régularisation	0,25	410 - Copropriétaires	1 278,04
49900 - Compte d'attente	306,70	440 - Fournisseurs	3 299,63
5501 - Compte vue réserve B - BE57363539125535	29 373,38		
5502 - Compte vue réserve A - BE90363539125232	39 398,76		
5503 - Compte vue réserve A+B - BE24363539125838	89 290,20		
5511 - Compte vue roulement - BE32310007431502	15 086,30		
Total actif	208 987,57	Total passif	208 987,57

3.2. Rapport du vérificateur aux comptes pour la période du 01.01.2024 au 31.12.2024

L'exercice 2024 a été vérifié par M. Hombert. Son rapport est lu en séance par Maître Grognard.

Monsieur Hombert a pu constater la correspondance entre les factures et les sorties financières ainsi que celle entre le bilan et les comptes en banque. Il recommande à l'assemblée générale d'approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

3.3. Approbation des comptes du 01.01.2024 au 31.12.2024 et du bilan arrêté au 31.12.2024

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires approuvent les comptes de l'exercice 2024, ainsi que le bilan arrêté au 31.12.2024.

3.4. Décharges :

3.4.1. Commissaire aux comptes

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 2024.

3.4.2. Conseil de copropriété

Il est rappelé que le conseil de copropriété est actuellement composé de Messieurs [REDACTED] et [REDACTED].

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au conseil de copropriété pour l'exercice 2024.

3.4.3. Syndic CEGI srl

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 3.4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires donnent décharge au syndic CEGI srl pour sa gestion technique, administrative et comptable pour l'exercice 2024.

3.5. Décomptes de charges – Questions des copropriétaires

Mr Decoster signale que la présentation des décomptes n'est pas très lisible et demande à ce que ces derniers soient simplifiés.

Concernant le site web, certains documents importants relatifs à l'immeuble ne sont pas en ligne. CEGI ajoutera les éléments manquants (contrats, PV's, etc.)

Suite au passage du prestataire de la sécurité des incendies, le technicien a signalé que les extincteurs étaient dépassés et qu'un remplacement était à prévoir.

Les loyers trimestriels pour la loge et une cave ne sont pas comptabilisés dans les décomptes.

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Alsersberg, 614A - 616 - 1180 Bruxelles
 T : +32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) • F : +32 (0)2 75 70 56 14 - info@immo-cegi.be
 Agent immobilier agréé (PI 104326 / 565833 - RPIA Bruxelles - TVA BE 0421 861 609

En ce qui concerne les rappels de paiement, la facturation est à charge du copropriétaire défaillant. Cependant, Mr Decoster mentionne que, selon lui, c'est contraire au code civil.

3.6. Evaluation des contrats et des fournisseurs

Monsieur Swaelens procède à l'énumération et à l'évaluation des contrats de service en cours.

- Assurance incendie et périls connexes : AG Insurance via le courtier Vincent Lemaigre.
- Protection juridique : ARAG via le courtier Meuwès et Gulbis
- Curage des égouts : Louis le déboucheur
- Maintenance porte de garage : All Access
- Nettoyage de l'immeuble : JD Cleaning
- Entretien du jardin : FLORA
- Mazout (partie A) : Confort Energy
- Maintenance chaufferie (partie A) : Matec
- Electricité : TotalEnergies
- Maintenance des ascenseurs : Liftinc (partie A) et Coopman Orona (partie B)
- Contrôle ascenseurs : Vinçotte

4. PARTIES A + B

4.1. Réfection des cheneaux en toiture : état de la situation et mesures à prendre

Pour rappel, ACRO-CITY a procédé au remplacement des ardoises cassées au niveau des tourelles. A cette occasion, ACRO-CITY a constaté que les boiseries étaient passablement dégradées.

Suite à cela, la firme ALPIBAT a été mandatée suite à des infiltrations dans les mansardes et même dans un appartement. ALPIBAT a mis en lumière une série de fissures dans le zinc des cheneaux au niveau des mansardes (aussi bien en façade avant qu'en façade arrière), lesquelles ont été réparées avec du produit d'étanchéité liquide, en insistant sur le fait qu'il s'agissait de réparations provisoires. Un remplacement des cheneaux est à envisager, tout comme le traitement de toutes les boiseries de cette zone.

Un renouvellement complet des cheneaux et un traitement voire un remplacement des boiseries ne peut se faire correctement qu'au moyen d'échafaudages, ce qui sous-entend des frais conséquents. Aussi, compte tenu de la technicité du travail, et la nécessité d'un contrôle précis, l'assistance d'un architecte pourrait s'avérer utile.

A titre informatif, deux devis ont été obtenus à ce stade :

- SOS ROOF : 264.382,02 € tva

- DELLEUSE : 147.234 € tva, hors échafaudages et hors traitement des boiseries

Après discussion, il est décidé de procéder à une inspection régulière des cheneaux et des boiseries, et d'envisager dans les 5 à 10 ans une réfection complète.

Le point sera rajouté à l'ordre du jour de l'année prochaine pour discuter des futures actions à prendre.

4.2. Infiltrations dans les caves sous la coursive – Drainage du jardin

Malgré les travaux réalisés par VIMAR au niveau de la coursive (réfection complète de l'étanchéité), il subsiste une infiltration dans la cave de M. et Mme Zimmermann lors d'intenses épisodes pluvieux.

La situation a de nouveau été examinée dernièrement. Une hypothèse probable est la suivante :

Au droit de la cave en question, où ressortent les 2 petits tuyaux d'aération des caves, il n'y a que 3 dalles de coursive (plutôt que 4 ailleurs). Dès lors, la gaine de ventilation, accolée à la façade, est fort proche de la fin de la coursive, et si le terrain n'est pas drainant, ce qui est manifestement le cas, l'eau de pluie diffuse vers cette gaine de ventilation en brique qui n'est plus du tout étanche aujourd'hui. D'où les infiltrations en cave.

Tenant compte de ce qui précède, il est proposé de réaliser un drainage tout le long de la coursive.

La firme FLORA propose les travaux suivants :

- Creuser une tranchée de 40 cm de profondeur et 30 cm de largeur ;
- Mise en place d'un géotextile ;
- Mise en place de cailloux ;
- Placement d'un drain ;
- Recouvrir de terre ;
- Semer du gazon.

Prix demandé : 2.250 € htva

Après discussion, il est procédé au vote sur le devis de FLORA.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

Point 4.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	291	0	48

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

CABINET D'EXPERTISE & GESTION IMMOBILIÈRE

CEGI srl - Chaussée d'Ixhemberg, 614A - 616 - 1100 Bruxelles
T. + 32 (0)2 346 03 24 - Service de garde (Syndic) + 32 (0)2 75 70 56 14 - info@immo-cegi.be
Agent immobilier agréé IPI 104326 / 505833 - RPIA Bruxelles - TVA BE 0421 861 809

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur le devis de FLORA. Les détails techniques seront discutés entre l'entreprise et le conseil de copropriété.

4.3. Sécurité dans l'immeuble – Mesures à prendre

Par deux fois, des voleurs ont tenté de s'introduire dans l'appartement de Mme Llewellyn en passant par la fenêtre de la cage d'escalier entre le 6^{ème} et le 7^{ème} étage.

CEGI a demandé au serrurier Nicoli de bloquer l'ouverture de cette fenêtre pour éviter de nouvelles tentatives d'intrusion. L'idée de visser le châssis de fenêtre du 6^{ème} est évoquée.

Il est procédé au vote sur cette dernière proposition.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

Point 4.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

5. PARTIE A :

5.1. Problématique des bouchons dans la décharge de cuisine côté 51 – Mesures à prendre

L'eau est à nouveau remontée dans l'évier de la cuisine de M. et Mme Zimmermann au 5^{ème} étage de la partie A.

Le déboucheur Brav'Eau est intervenu à partir du 6^{ème} étage dans un premier temps, et du 4^{ème} étage ensuite, pour évacuer le bouchon.

Il s'avère que cette colonne de décharge en fonte présente un rétrécissement dû à l'usure et aux dépôts accumulés avec le temps. Brav'Eau recommande une inspection par caméra de toute la colonne, et un curage régulier pour éviter ces remontées.

En cas de remplacement de cette décharge, la firme suggère de la déporter sur la façade arrière, ce qui permettrait de ne pas casser toutes les cuisines de la colonne.

Après discussion, il est proposé de planifier un curage annuel de cette décharge et de faire passer une caméra dans la canalisation.

Quorum requis : Majorité des 2/3 des voix

Résultats du vote :

Point 5.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	274	0	65

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie B

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition.

5.2. Entretien du jardin

Le jardin est aujourd'hui entretenu, à la demande, par la société FLORA. Les prestations reviennent entre 400 € et 600 €.

Mme [REDACTED] a reçu le devis de la société de jardinage CPM GARDEN qui intervient dans l'immeuble voisin.

Pour une tonte par mois (de mars/avril à novembre/décembre), et deux tailles par an, la firme demande 2.038,85 € tvac par an.

Par ailleurs, CPM GARDEN propose la création d'un parterre de roses pour environ 600 €.

La firme FLORA propose 2 tontes par mois d'avril à octobre, 4 tailles par an et l'apport d'engrais pour 2.716,45 € tvac par an.

Après discussion, il est procédé au vote sur la proposition de contrat de CPM GARDEN, et la création d'un parterre de roses.

Quorum requis : Majorité absolue des voix

Résultats du vote :

Point 5.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	190	69	80

Les personnes qui votent contre : Bulletins de vote n°1 et 10

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie B + bulletin de vote n°12

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur les propositions.

6. PARTIE B :

6.1. Remplacement des compteurs d'eau par des modèles à radiofréquence

TECHEM propose le remplacement des compteurs d'eau froide des appartements de la partie B par des modèles à radiofréquence désormais obligatoires pour la transmission des données de consommation (directive européenne).

Pour la location des compteurs, incluant leur placement, les décomptes ainsi que l'option Techem Smart System (pour le suivi des consommations en cours de période), TECHEM demande 20,21 € tva par appartement et par an auquel il convient d'ajouter les frais de déplacement (55 € + tva).

A noter que si des vannes d'arrêt sont défectueuses, TECHEM les remplace pour 34,50 € htva. Le prix est le même pour placer un clapet anti-retour pour ceux qui le souhaitent.

Après discussion, il est procédé au vote sur l'offre de TECHEM.

Quorum requis : Majorité absolue des voix

Résultats du vote :

Point 6.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	65	0	274

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie A

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur l'offre de TECHEM.

7. DIVERS : INFORMATION DES COPROPRIETAIRES – APPLICATION CEGI

Point traité au 3.5

Mr Decoster évoque l'idée de placer une rampe au niveau de l'allée du garage. Cette demande sera examinée et le point sera ajouté à l'ordre du jour de la prochaine AG.

8. BUDGETS :

8.1. Fonds de réserve Parties A et B

Le fonds de réserve A+B s'élève à ce jour à 93.257,33 €. Il est alimenté à concurrence de 3.000 € par trimestre.

Après discussion, il est procédé au vote sur le maintien de l'alimentation à 3.000 € par trimestre.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 8.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur un budget de 3.000 € par trimestre.

8.2. Fonds de réserve Partie A

Le fonds de réserve de la Partie A s'élève à ce jour à 78.846,80 €.

Après discussion, il est proposé de maintenir l'alimentation de ce fonds à concurrence de 2.000 € par trimestre.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 8.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	274	0	65

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie B

Décision : Les copropriétaires décident de maintenir l'alimentation de ce fonds de réserve à 2.000 € par trimestre.

8.3. Fonds de réserve Partie B

Le fonds de réserve de la Partie B s'élève à 24.139,05 €.

Il est proposé à l'assemblée de ne pas alimenter ce fonds de réserve.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 8.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	65	0	274

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : Les copropriétaires de la Partie A

Décision : Les copropriétaires marquent leur accord sur la proposition du syndic.

9. ELECTION ET/OU REELECTION :

9.1. Conseil de copropriété

Le Conseil de copropriété sortant est composé de Messieurs Grognard, Coessens, Decoster et De Saedeleer.

Tous les quatre se représentent dans leur fonction.

Il est procédé au vote.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 9.1.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Le Conseil de copropriété, composé de Messieurs Grognard, Coessens, Decoster et De Saedeleer, est reconduit à l'unanimité.

9.2. Commissaire aux comptes

La vérification des comptes est assurée par Monsieur Hombert.

Ce dernier se représente.

Le vote porte sur la réélection de Monsieur Hombert pour la vérification des comptes.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 9.2.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Monsieur Hombert est réélu à l'unanimité en tant que commissaire aux comptes.

9.3. CEGI srl

Les copropriétaires sont invités à se prononcer sur la reconduction du mandat de CEGI srl.

Quorum requis : Majorité absolue

Résultats du vote :

Point 9.3.	OUI	NON	ABSTENTION
Résultat des votes	339	0	0

Les personnes qui votent contre : NEANT

Les personnes qui s'abstiennent : NEANT

Décision : Les copropriétaires votent à l'unanimité pour la reconduction de CEGI srl en tant que syndic de la copropriété.

Tous les points ayant été débattus, la séance est levée à 19h40.

Le Président, Maître Grogard,



Pp CEGI srl,

Christophe SWAELENS & Julie ROUFFART



ACP ADUATIQUES

Avenue de Tervueren 49-51-53

Rapport du commissaire aux comptes AG 03/06/2025

La période de vérification se situe sur les 4 trimestres de l'année 2024.

Comme chaque année, je vérifie les décomptes trimestriellement, avant l'envoi aux copropriétaires.

A chaque fois, l'appartenance des factures à l'immeuble est vérifiée ainsi que l'état du compte courant et compte épargne par rapport au bilan émis par notre syndic.

Je ne vérifie pas les décomptes privés, laissés au bon soin de chaque copropriétaire.

J'ai contrôlé que le bilan concorde avec la comptabilité ; les montants du compte à vue et compte épargne sont corrects.

Ces contrôles effectués par pointages m'a permis de constater l'exactitude de la comptabilité et l'existence de pièces probantes pour chaque opération vérifiée.

Je n'ai pas de remarques particulières à formuler concernant ces décomptes.

Ceci clôture ma vérification des comptes.

Marc Hombert





**LISTE DES PRESENCES PAR ORDRE D'ARRIVEE - ACP
PALAIS DES ADUATIQUES - ASSEMBLEE GENERALE DU 3
JUN 2025**

NUM		QUOTITE	REPRESENTE	QUOTITE	TOTAL
1		27		20	47
2		15			15
3		18		8	
				22	48
4		15			15
5		13			13
6		27			27
7		13		13	26
8		22			22
9		27			27
10		42			42
11		27			27
12		15			15
13		15			15
TOTAL		276		63	339

Partie A 274
Partie B 65

4

GA

