

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Odon Warland 35
Avenue Odon Warland 35
1090 - Jette

KBO / BCE : 0561.738.975

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 21/01/
2026 à 17:00

21/01/2026

Objet : Certifié conforme - Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21/01/2026 à 17:00

Veuillez trouver dans ce document la version certifiée conforme à l'original.

Ce document a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérées via la plateforme YouSign.

Vous pouvez consulter la version signée sur le lien suivant

- PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 janvier 2026 - Signé <https://paraf-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/6221/document-signé-c59a968a-b61e-48a6-8982-64507dce2609.pdf> / signé par Laurent de SELYS (Président) le 21/01/2026, Mathieu de Biourge (Secrétaire) le 21/01/2026

À propos de la signature électronique

La signature électronique est un procédé **technique et juridique** permettant à une ou plusieurs personnes d'exprimer leur consentement à un document numérique. Elle repose sur trois critères fondamentaux :

- L'identification du signataire,
- La preuve de son consentement,
- La garantie de l'intégrité du document (celui-ci ne peut plus être modifié après signature).

Le procédé utilisé est conforme aux exigences du **règlement européen eIDAS** et à sa retranscription dans le droit français (articles 1366 et 1367 du Code civil).

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique visible. Sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature peuvent être communiquées.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Odon Warland 35
Avenue Odon Warland 35
1090 - Jette

KBO / BCE : 0561.738.975

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 21 janvier 2026 à 17:12

Moyens & Supports : Distanciel -
<https://magic.copromatic.com/assemblee/AGEA4CB2>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 21 janvier 2026, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 1-1) Élection du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 2-1) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes - Sans vote
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/09/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 3-1) Approbation des comptes de la période susmentionnée - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 3-2) Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 4) Rapport du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 5) Règlement d'Ordre Intérieur - Sans vote
- 5-1) Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 5-2) Statut à donner et décision à prendre sur le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur et sa mise à jour au fur et à mesure des nouvelles législations / décisions - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 6) Les Statuts – Mise en conformité - Sans vote
- 6-1) Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et transcription auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 6-2) Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété des clauses en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

- 7) Budgets de l'exercice 2025-2026 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 7-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 7-2) Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 8) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 9) Augmentation du patrimoine de l'Association - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 9-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 9-2) Bâtiment A + B - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 9-3) Bâtiment A - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A
- 9-4) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10) Décharges aux organes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11) Nominations des nouveaux organes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11-1) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11-2) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11-3) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11-4) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 11-5) Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 13) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents : de SELYS - de LIMELETTE (46) , Wilmart (27)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 2/
14 copropriétaires totalisant 73/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BALIDEMAJ ardit (23) , BEERSAERTS Pacale (24) , de CRAYENCOUR Dimitri (82) , de SAUVAGE VERCOUR - STEFANESCU (23) , DEGIVE Kim (26) , DONCK Claire c/ o M r EVERA ERTS Jean (35) , JOPPART Marc (23) , KOYUNCU YLDIZ-ALI (573) , PETEN - VAN DEN BERGEN (48) , RINALDI Jeremie (22) , RODRIGUEZ MURONI (24) , ROUSSEVA (24)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont absents et non représentés : 12/14 copropriétaires totalisant 927/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 73 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 73 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 1/2. Élection du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. de Selys à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 73 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 73 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Sont arrivé•e•s en cours de séance : de SAUVAGE VERCOUR - STEFANESCU (23) représenté•e•s par Laurent de Selys , PETEN - VAN DEN BERGEN (48) représenté•e•s par Laurent de Selys , RODRIGUEZ MURONI (24)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", à 168 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 832 quotes-parts absents.

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 3 copropriétaires totalisant 95 quotes-parts

de SAUVAGE VERCOUR - STEFANESCU (23) représenté•e•s par Laurent de Selys , PETEN - VAN DEN BERGEN (48) représenté•e•s par Laurent de Selys , RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 73 quotes-parts :

ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 73 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

Est arrivé•e en cours de séance : JOPPART Marc (23)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", à 191 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 809 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2 - 1/1. Rapport du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/09/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
est considéré-e défaillant-e* : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue -
Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Rapport du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le Conseil de copropriété fait rapport de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire durant la séance

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5) Décision n°5

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

5 - 1/2. Statut à donner sur le cadre légal en matière RGPD et décision à prendre quant à la mise en conformité du Règlement d'Ordre Intérieur. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

RGPD = Règlement Général sur la Protection des Données.

Qu'est-ce qu'une donnée personnelle ?

C'est toute information qui permet d'identifier une personne, directement ou indirectement (par un nom, un numéro de téléphone, etc.). Si une information permet de remonter à une personne physique, alors c'est une donnée personnelle !

En quoi consiste le « registre des données » ?

C'est un document obligatoire pour l'Association des copropriétaires. Il liste les données personnelles collectées, les raisons de leur traitement, les personnes qui y ont accès, etc.

Important : ne pas tenir ce registre peut entraîner de lourdes sanctions financières en cas de contrôle.

Le « Responsable du traitement » qui s'en occupe ?

C'est l'Association des copropriétaires elle-même, représentée par son Syndic.

En conséquence, le Syndic suggère à l'Assemblée Générale de se conformer aux dispositions légales afin de ne pas être pénaliser.

L'Assemblée Générale vote pour approuver les clauses relatives au Règlement Général sur la Protection des Données, telles que jointes à la convocation, en vue de leur intégration au Règlement d'Ordre Intérieur de l'Association.

Ces clauses seront annexées au présent Procès-Verbal.

Par cette décision de l'Assemblée Générale, accord exprès est donné au Syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales dans le cadre de la gestion de la chose commune.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 2/2. Statut à donner et décision à prendre sur le nouveau Règlement d'Ordre Intérieur et sa mise à jour au fur et à mesure des nouvelles législations / décisions Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le Règlement d'Ordre Intérieur a été joint aux convocations.

Ce Règlement d'Ordre Intérieur est divisé en trois parties :

- Les dispositions légales ;
- Les règles de « vie en commun » dans la copropriété ;
- Le Règlement Général de la Protection des Données privées.

La partie « vie en commun » dans la copropriété sera adaptée au fur et à mesure que l'Association tiendra ses séances d'Assemblées Générales. Chaque modification à ce chapitre devra être demandé par écrit au Syndic au minimum 3 semaines avant le début de quinzaine d'Assemblée Générale Ordinaire et fera l'objet d'une résolution qui sera soumise au vote de la majorité absolue.

La partie « dispositions légales » quant à elle, sera mise à jour par le Syndic à chaque fois que l'Association sera contrainte de le faire en raison de nouvelles législations, et ce sans vote préalable de l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale vote pour approuver le Règlement d'Ordre Intérieur et se déclare valablement informée sur le sujet.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

Les Statuts – Mise en conformité Sans vote

Explication / vulgarisation :

Les Statuts sont des documents officiels, appelés "Actes authentiques", qui doivent être rédigés au moment de la création d'une copropriété.

Pour votre copropriété, le 26/06/2014 le notaire s'était assuré que les clauses renseignées étaient :

- Légales et correspondant à l'espace du bâti ;

- Opposables aux tiers par le biais de la transcription.

Or depuis l'année 2014, le temps s'est écoulé et de nombreuses législations ont changées notamment celle sur la copropriété dont la dernière modification a été apportée en date du 04/02/2020.

Également depuis la naissance de la copropriété, plusieurs décisions ont été prises lors des différentes Assemblées Générales sans avoir été rapportées dans les Statuts.

Il est important de noter que, bien que la copropriété ait développé ses propres règles internes au fil des années lors des séances, ces règles ne sont pas opposables à des tiers tant qu'elles n'ont pas été enregistrées par un notaire.

Les règles fondamentales qui régissent la copropriété ne s'appliquent actuellement pas aux locataires par exemple. De même, les copropriétaires qui aurait acheté leur bien après une décision d'Assemblée Générale qui les impacterait ne seraient pas dans l'obligation de respecter ladite décision.

Le Syndic rappelle dès lors à l'Association qu'il est impératif de procéder à une mise en conformité des Statuts (Acte de base et Règlement de copropriété), cette démarche a pour objectif de s'assurer que toutes les résolutions prises dans le cadre des Assemblées Générales sont opposables à l'égard de toutes personnes disposant d'un droit réel (propriétaires) ou personnel (locataires) au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale vote pour procéder à mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et pour transcrire l'Acte authentique auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale.

Concernant le travail de mise en conformité et de transcription, l'Assemblée Générale vote pour donner mission d'y procéder à l'étude notariale «Regis Dechamps Notaire-Notaris » pour un montant de 3140€ HTVA.

Ce montant correspondant au devis détaillé ci-après :

- La dactylographie des Statuts existants ;
- La mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012, 2018 et 2020, par voie d'adaptation du texte des statuts existants, avec suivi des modifications ;
- L'examen des procès-verbaux d'assemblées générales des 3 dernières années en vue d'intégrer les décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au Règlement d'Ordre Intérieur selon le cas ;
- La nouvelle numérotation du Code Civil ;
- Toutes les taxes et frais propres à un acte authentique (droits d'enregistrement (50 €), droit d'écriture (100 €), la transcription (230 €), la TVA, etc, sous réserve de modification légale desdits frais).

Le devis concerne la mise en conformité des statuts d'une copropriété avec les nouvelles lois ; il ne comprend pas les éventuelles modifications statutaires que la copropriété souhaiterait effectuer (par exemple, rectification de quotes-parts par rapport aux actes notariés officiels, modification d'une clé de répartition de charges par rapport aux actes notariés officiels, modification de la description des lots privatifs, etc.). Le cas échéant, celles-ci feront l'objet d'un devis spécifique.

L'Assemblée Générale vote pour financer la mise en conformité par le biais des charges courantes.

6 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et transcription auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, vote pour procéder à mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et pour transcrire l'Acte authentique auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale.

Concernant le travail de mise en conformité et de transcription, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour donner mission d'y procéder à l'étude notariale «Regis Dechamps Notaire-Notaris » pour un montant de 3140€.

Ce montant correspondant au devis détaillé ci-après :

- ◆ 3.140 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots ;
- ◆ + 25 € TVAC par lots supplémentaires au-delà de 15 lots jusqu'à 100 lots (soit un maximum de 5.265 € TVAC pour les ACP de 100 lots et plus) ;
- ◆ + 150 € TVAC par acte de base modificatif éventuel à intégrer.

Ce prix sera facturé à l'Association en partie par la société « SyndicSupport » (pour l'élaboration d'un avant-projet) et en partie par le notaire Régis Dechamps et sera entièrement payable à l'ouverture du dossier.

Cette mission comprend :

- ◆ La dactylographie des statuts existants ;
- ◆ La mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012, 2018 et 2020, par voie d'adaptation du texte des statuts existants, avec suivi des modifications ;
- ◆ L'examen des procès-verbaux d'assemblées générales des 3 dernières années en vue d'intégrer les décisions ;

- ◆ Toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas ;
- ◆ La nouvelle numérotation du Code Civil ;
- ◆ Toutes les taxes et frais propres à un acte authentique (droits d'enregistrement (50 €), droit d'écriture (100 €), la transcription (230 €), la TVA, etc, sous réserve de modification légale desdits frais).

Le devis concerne la mise en conformité des statuts d'une copropriété avec les nouvelles lois ; il ne comprend pas les éventuelles modifications statutaires que la copropriété souhaiterait effectuer (par exemple, rectification de quotes-parts par rapport aux actes notariés officiels, modification d'une clé de répartition de charges par rapport aux actes notariés officiels, modification de la description des lots privatifs, etc.).

Le cas échéant, celles-ci feront l'objet d'un devis spécifique. Frais de gestion facturés par le syndic : Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter au notaire sont forfaitisés à 800,00 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, vote pour financer la mise en conformité par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6 - 2/2. Décision à prendre quant à rajouter au Règlement Général de copropriété des clauses en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Des clauses établies par un avocat ont été annexées aux convocations.

Explication :

L'objectif est double : d'une part, instaurer une mesure de "pénalité" pour les copropriétaires en retard dans le paiement de leurs charges, et d'autre part, motiver l'ensemble des copropriétaires à régler leurs charges de copropriété à temps afin d'éviter d'encourir ces frais supplémentaires.

L'Assemblée Générale vote pour fixer une indemnité équivalente à 12% de la somme impayée, et ce sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts. En outre les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an à dater de leur échéance après expiration des 30 jours susmentionnés.

L'Assemblée Générale vote pour qu'en cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif (par exemple en cas d'indivision) ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'Association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au Syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

7) Décision n°7

Budgets de l'exercice 2025-2026 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 28 987.00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Le Syndic informe qu'en cas de décompte annuel, le calcul des provisions sur charges de l'exercice sera calculé sur base de ce budget.

Les appels de provision sur charges sont trimestriels, toutefois les copropriétaires qui désirent effectuer des versements mensuels (ou établir un ordre permanent auprès de leur banque) sont libres de le faire en divisant le montant de l'appel trimestriel par trois afin de verser chaque mois ce montant en lieu et place du versement trimestriel.

Dès lors les provisions sur charges suivantes seront établies :

- Appel 1/4 de 7246.75€ exigible le 01/10/2025 ;
- Appel 2/4 de 7246.75 € exigible le 01/01/2026 ;
- Appel 3/4 de 7246.75 € exigible le 01/04/2026;
- Appel 4/4 de 7246.75 € exigible le 01/07/2026 ;

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale renseigne ci-après la liste des frais extraordinaires prévisibles ainsi que les différents budgets alloués par poste : hors permis d'urbanisme et honoraires d'architecte.

- Isolation de la toiture (+/- 200m²): selon les plans à disposition du syndic un isolant d'une épaisseur de +/-13 cm serait présent au sein de la toiture, la nature de l'isolant n'est cependant pas préciser.
- Isolation façade arrière (+/- 153m²) : pour un montant de estimé de 30 600€
- Isolation façade avant (+/- 221m²) pour un montant de estimé de 45 000€
- Isolation des pignons gauche ((+/- 28m²) et droit (+/-26 m²) pour un montant de estimé de 15000€
- Panneau solaire : surface de toiture principale : estimé 200m² : 15000-40 000€ selon les KW désiré .
 - Au vu de l'espace disponible au niveau de la gaine technique l'ACP pourrait envisager la mise en place de panneaux solaires privatif.
- Réfection parlophone : pour un montant de estimé de 5000€ (filaires) - 3500€ (non filaire)
 - Augmentation de la sécurité de l'immeuble et raccordement de la porte d'entrée au appartement.
- Réfection boîtes aux lettres pour un montant de estimé de 7500€
- Total hors panneaux solaires et parlophone : 143 900 €**
- Soit 6000-8000€ par propriétaires

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Une liste des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Augmentation du patrimoine de l'Association Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 1/4. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Rappel :

Le fonds de roulement représente la somme qui être doit versé sur le compte courant de l'Association et qui va permettre au Syndic de payer les charges ordinaires (=périodiques) tout au long de la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire doit verser sa quote-part dans le fonds de roulement dès son entrée dans la copropriété. Il récupérera cette quote-part lors de la vente de son bien (= le fonds de roulement appartient au copropriétaire !).

En théorie, la quote-part d'un copropriétaire dans un fonds de roulement ne doit être versée qu'une seule fois. Toutefois, en pratique, plusieurs facteurs peuvent affecter le besoin en fonds de roulement ce qui entraîne dès lors son augmentation :

- Le pouvoir d'achat a fortement augmenté (= importantes inflations successives, crises, etc.) ;
- L'Association possède de nombreuses créances envers ses copropriétaires (= présence de nombreux copropriétaires endettés) ;
- L'Association possède de nombreux comptes d'attente (= compte sinistre, compte de régularisation, etc.).

Le besoin en fonds de roulement est calculé par le Syndic selon un calcul précis et à chaque fois que l'analyse financière le justifie. L'approbation de l'augmentation se fait par l'Assemblée Générale.

Pour comprendre le calcul du BFR (= besoin en fonds de roulement), voir l'annexe « Association des copropriétaires Harmonie 12 » annexée aux convocations de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

Pour notre Association, le montant présent sur le fonds de roulement au 30/09/2025 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 7000 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 24000 € multiplié par 5/12ième soit 10 000 €. (B)

A cela s'ajoutent les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 30/09/2025 (= date de la dernière clôture des comptes) à 0 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : -239.24 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 10239.24 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 3239.27 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 3239.27 € par le biais de 1 appels de fonds exigibles à date suivante : 15/02/2026

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 2/4. Bâtiment A + B - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale - Bâtiment A + B

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de :
1790 0001 Fonds de réserve A - Clé générale - Bâtiment A + B : 1930.74

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 5 000 € par le biais de 2 appels de fonds trimestriels d'un montant de 2500 € chacun exigibles aux dates suivantes : 15/03/2026 ; 15/04/2026

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 3/4. Bâtiment A - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de :
1793 0001 Fonds de réserve Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A : 22 047.59€

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 10 000 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 2500 € chacun exigibles aux dates suivantes : 15/05/2026 ; 15/06/2026 ; 15/08/2026 ; 15/09/2026.

L'Association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent.

Sur une base de calcul de 446 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 388 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 58 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (58)

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9 - 4/4. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

Cette décision est déclarée sans objet

10) Décision n°10

Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

10 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 1/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale vote pour élire M. de Selys comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 2/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Stefanescu comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 3/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Peten et M. Joppart comme membres du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 4/5. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Stefanescu comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11 - 5/5. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 167 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 167 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 09/12/2026 à 17:00 sous format virtuel ou hybride.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essaiera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal. (= tenue à distance).

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal (= tenue physique ou hybride).

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 191 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 18:07 .

Fait à :

.....

Le Président :

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....