



SRL B SYNDIC
RUE DU MOULIN, 7
B-1340 OTTIGNIES
TÉL. 010/41.35.35
info@bsyndic.be
Num. IPI : 505.173

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CARENCE DU 10/02/2026 À 10:00

0020 - ELISABETH (0844.642.247)
RUE CHARLES SAMBON, 22-26
1300 WAVRE

Lieu de l'assemblée : Bureau B Syndic
Rue du Moulin, 7
1340 Ottignies

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL B Syndic, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Carence.

6 copropriétaires sur 12 totalisant 627 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0043 - Madame Henry Pauline représentant 68 / 1 000 quotités
- C0046 - Madame de Bellefroid Marie représentant 131 / 1 000 quotités
- C0048 - M. et/ou Mme Capelle-Dufour représentant 73 / 1 000 quotités
- C0053 - Madame Hoslet Viviane représentant 73 / 1 000 quotités
- C0054 - MC PATRIMOINE représentant 209 / 1 000 quotités
- C1032 - Monsieur Courard Tanguy représentant 73 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0042 - Madame Baudoux Alexandra représentant 58 / 1 000 quotités
- C0044 - Monsieur Wilms Christophe représentant 58 / 1 000 quotités
- C0045 - Monsieur François Philippe représentant 78 / 1 000 quotités
- C0049 - Madame Collinet-Dewit représentant 68 / 1 000 quotités
- C0050 - Monsieur Mayne c/° Maître Mihaela JANTEA représentant 68 / 1 000 quotités
- C0937 - M. et/ou Mme YUN DAWEI représentant 43 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION D'UN PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Mr Courard est élu président.

B Syndic assure le secrétariat.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DATÉ DU 30/06/2025 ET DÉCHARGE À DONNER À B SYNDIC POUR SA GESTION

Les comptes sont approuvés.

Décharge est donnée à B Syndic pour sa gestion au 30/06/2025.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR SA GESTION AU 30/06/2025

Décharge est donnée au vérificateur aux comptes pour sa gestion au 30/06/2025.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX DE RÉFECTION DES CORNICHES. VOTE SUR LES TRAVAUX

Les propriétaires décident de faire réaliser les travaux de la corniche inférieure pour le prix de 48.606,17 € HTVA + 12.950 € HTVA pour l'installation de chantier.

Majorité des 2/3	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



5. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX DE RÉFECTION DU TOIT PLAT. VOTE SUR LES TRAVAUX

Les propriétaires décident de ne pas effectuer tous les travaux de la toiture plate mais uniquement le placement d'un capot pour le prix d'environ 6.200 € TVAC.

Majorité des 2/3	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX. PRÉSENTATION DU DEVIS DE HUET TOITURES ET VOTE

Les propriétaires acceptent le devis de la société Huet pour le prix d'environ 71.500 € TVAC hors taxe d'échafaudage de la Commune et éventuel supplément pour le placement du capot sur la toiture plate.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX. PRÉSENTATION DU DEVIS DE L'ARDOISIÈRE ET VOTE

Ce point est sans objet.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.



8. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX. PRÉSENTATION DU DEVIS DE ARS FAÇADE ET VOTE

Ce point est sans objet.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

9. DOSSIER RELATIF AUX TRAVAUX. PRÉSENTATION DU DEVIS DE LA PASSION DU TOIT ET VOTE

Ce point est sans objet.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

10. EN CAS D'ACCORD SUR LES TRAVAUX, VOTE SUR LE MODE DE FINANCEMENT

Les propriétaires décident de financer ces travaux par un apport de 20.000 € prélevé sur le fonds de réserve et le solde par des fonds propres.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. EN CAS DE DEMANDE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX PAR CRÉDIT BANCAIRE, VOTE SUR LE MANDAT À CONFIER À B SYNDIC, REPRÉSENTÉ PAR PATRICIA DUCHAMPS POUR CONCLURE AU NOM DE L'ACP UNE DEMANDE D'EMPRUNT BANCAIRE AUPRÈS DE BELFIUS POUR LE MONTANT DES TRAVAUX VOTÉ

Ce point est sans objet.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

12. A LA DEMANDE DE MADAME DE BELLEFROID : PROPOSITION DE PLACER UN ÉCLAIRAGE AUTOMATIQUE SUR LE PARKING. DISPOSITIONS À PRÉVOIR

B Syndic informe les copropriétaires qu'il n'y a pas de possibilité de raccordement électrique actuellement pour raccorder la barrière ou un éclairage du parking.

La mutuelle va se renseigner sur une éventuelle possibilité de se raccorder dans ses bureaux.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

13. MOTORISATION DE LA BARRIÈRE DU PARKING ET DISPOSITIONS À PRÉVOIR POUR L'ALIMENTATION ÉLECTRIQUE

Ce point a été évoqué ci-dessus.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. VALIDATION DE L'AVENANT AU CONTRAT DE B SYNDIC RELATIF AUX PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES, POUR L'EXERCICE EN COURS

Les propriétaires valident ce point.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. RENOUVELLEMENT DU FONDS DE RÉSERVE

Il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve cette année au vu des gros travaux prévus.

Majorité absolue	Oui	0	0,00 %
	Non	627	100,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui			
Non	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

16. APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE 2025-2026 REPRIS EN ANNEXE

Le budget de 16.030 € est approuvé.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. BUDGET À PRÉVOIR POUR LES GROS TRAVAUX

Ce point a été évoqué ci-dessus.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. RENOUELEMENT DU MANDAT DU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES

Mme Henry est réélue.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

Le mandat de B Syndic est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Majorité absolue	Oui	627	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	627	-
	Abstentions	0	-
Oui	Madame Henry Pauline - Madame de Bellefroid Marie - M. et/ou Mme Capelle-Dufour - Madame Hoslet Viviane - MC PATRIMOINE - Monsieur Courard Tanguy		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:00.

BILAN COMPTABLE APRÈS RÉPARTITION AU 30/06/2025

FAIT LE : 15/12/2025
IMMEUBLE : 0020 - ELISABETH (0844.642.247)
RUE CHARLES SAMBON, 22-26
1300 WAVRE

Actif		Passif	
311 - Stock clés entrée	135,34	100 - Fonds de roulement permanent	5 000,00
313 - Stock émetteurs barrière	174,67	14 - Résultat exercice	0,03
410 - Copropriétaires	1 811,04	160 - Fonds de réserve général	35 920,77
4100041 - Madame Hernalsteen Chantal	98,11	410 - Copropriétaires	94,15
4100042 - Madame Baudoux Alexandra	606,01	4100043 - Madame Henry Pauline	16,41
4100045 - Monsieur François Philippe	275,35	4100044 - Monsieur Wilms Christophe	14,65
4100048 - M. et/ou Mme Capelle-Dufour	252,97	4100046 - Madame de Bellefroid Marie	33,77
4100049 - Madame Collinet-Dewit	92,69	4100053 - Madame Hoslet Viviane	19,05
4100050 - Monsieur Mayne c/° Maître Mihaela JAN...	346,74	4100937 - M. et/ou Mme YUN DAWEI	10,27
4100054 - MC PATRIMOINE	139,17	440 - Fournisseurs à payer	1 138,00
5300 - Compte épargne - BE33088288939046	35 131,19	4400068 - ENGIE - ELECTRABEL	18,00
5500 - compte vue - BE70068935516325	4 900,85	4400099 - HOSLET	1 120,00
		494 - Arrondis créditeurs	0,14
Total actif	42 153,09	Total passif	42 153,09

[Handwritten signatures and initials in blue ink]