



Résidence «CAMBRE 336»
Rue de la cambre 336
1200 Bruxelles
BCE: 0887890884

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 9 février 2026

Au bureau du syndic PARTE – Boulevard de la plaine 17 à 1050 Ixelles

1. Validité de l'Assemblée Générale

6 Copropriétaires sur 7 sont présents ou représentés.
752 quotités sur 1000 sont présentes ou représentés.

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

2. Organisation de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

a. Confirmation ou modification éventuelle de la quinzaine légale - majorité absolue

Quinzaine du mois de février pas de modification.

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

Lundi 8 février 2027 – à 15h00.

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

Ne confère point décharge du syndic, vu les manquements du syndic durant la période 2025.

5. Rapport du Syndic sur l'exercice écoulé



6. Comptabilité :

- a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Madame Floridia – Demande un listing des fournisseurs

Factures CEPPI – facturés à l'ensemble des propriétaires – rectification à faire en privatif (3*100 euros).

Demande – des comptes répartis locataire /propriétaires correctement suivant les années précédentes.

Frais de rappel – A annulé – suivant la réponse obtenue voir frais répartis loc/proprio.

- b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue.

Approuvé les comptes sous réserves des corrections mentionnés au point a.

- c. *Modification de la période comptable au XX-XX – majorité absolue.*

Point non venu.

- d. *Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels – majorité absolue*
Décompte trimestrielle.

- e. Apurement des postes ouverts au bilan – majorité absolue
Pas d'apurement à prévoir.

- f. Etat des arriérés de charges et actions réalisées

Pas d'arriérés de charges.

- g. *Emprunts en cours*

Pas d'emprunts en cours.

7. Procédures judiciaires

- a. Etat des procédures judiciaires en cours

Pas de procédures judiciaires.

8. Sinistres

- a. Sinistres clôturés sur l'exercice écoulé

Aucun.

- b. Etat des sinistres en cours :

Bilantaire ou en cours, il n'y a pas de sinistre.

- c. *Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré – majorité des 2/3*

Pas d'intervention d'assurance si frais en-dessous de la franchise.

- d. *Détermination des imputations des frais (franchise / frais dossier) majorité des 4/5*

- i. *Lorsque le dossier est déclaré à l'assurance.*



ii. *Lorsque le dossier n'est pas déclaré à l'assurance*
Points reportés à l'année prochaine.

9. Décharges et quitus pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 - majorité absolue

- a. Conseil de Copropriété
Décharges et quitus donnés.
- b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes
Décharges et quitus donnés.
- c. Syndic pour sa gestion
Décharge non reprise auprès de la gestion, si le transfert entre le syndic et le nouveau se passe bien, la décharge sera donnée.

10. Elections - majorité absolue

- a. *Constitution du Conseil de Copropriété*
- b. Election des membres du Conseil de Copropriété
Prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.
- c. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
Prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.

11. Souscription de nouveaux contrats

- a. Assurance Responsabilité Civile (RC) conseil de copropriété et commissaire ou collègue de commissaires aux comptes

Reportés à la prochaine assemblée générale

- b. Assurance Protection juridique (PJ)

Reportés à la prochaine assemblée générale

12. Mandats

- c. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue
Prochaine assemblée générale avec le nouveau syndic.
- d. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Mandat au conseil.
- e. *Détermination du montant et de la nature des travaux (remise en état/Entretien/Amélioration) pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat par travaux ou jusqu'à la prochaine Assemblée Générale – majorité des 2/3*

Pas de montant fixe.



13. Adaptation des statuts à la loi du 18 juin 2018 – obligation

- a. Information relative à l'adaptation des statuts à la loi du 18 juin 2018
- b. Mandat à donner à un notaire – majorité absolue
- c. Mandat à donner au Syndic pour la signature – majorité absolue
- d. Points à ajouter au règlement de copropriété
 - i. Clause pénale mauvais payeurs – majorité des 4/5
 - ii. Hébergement touristique – changement de destination – majorité des 4/5

Et/ou

14. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels – majorité absolue

15. Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) – articles à valider

- a. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3
- b. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue
- c. Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes – majorité absolue
- d. (si projet soumis antérieurement) Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018).

16. Obligations légales

- I. Inventaire Amiante – majorité absolue
 - a. Information relative à l'inventaire amiante
A voir avec le nouveau syndic
- II. Permis d'environnement – majorité absolue
 - a. Information relative au permis d'environnement
Pas de permis d'environnement.
- III. Mise en conformité électrique des parties communes – majorité absolue
 - a. Information relative à la mise en conformité électrique des parties communes
A voir avec le nouveau syndic.
- IV. Normes incendie des parties communes – majorité absolue
 - a. Information relative au norme incendie des parties communes
En ordre pour donner suite aux permis : **PU/1826562/2021**

17. Travaux et financements.

- a. Plan pluriannuel des travaux – PEB.

18. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

19. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

A voir avec le nouveau syndic.

20. Budget - majorité absolue

- a. Présentation du budget de dépenses courantes.
- b. Validation du budget et détermination des provisions à appeler (mensuelles/trim)
Les décomptes sont trimestriels, le budget n'est pas fixe.
- c. Fonds de roulement



Le fonds de roulement s'élève à 6830.45 euros

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

Le fonds de réserve s'élève à 16012.88 euros.

Pas d'alimentation du fonds de réserve.

21. Election du Syndic - majorité absolue

a. Contrat de gestion

i. Reconduction/élection du Syndic Parte

ii. Mandat à donner pour la signature du contrat

Point non relevé, vu que la copropriété ne réélit pas le syndic.

b. RGPD

i. Information relative au dossier RGPD

ii. Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention

Point non relevé, vu que la copropriété ne réélit pas le syndic.

6. Election du Syndic - majorité absolue.

L'assemblée générale décide d'élire le syndic MGS – Mr Meganck - à partir du 01 avril 2026, la mission du syndic (actuel) PARTE s'arrêtant au 31 mars 2026.

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.


Jean-Pierre Hader


M. Florin

