

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Beausoleil 161
Avenue Eugène Plasky 161
1030 - Bruxelles

KBO / BCE : 0840.475.801

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 : 28 janvier 2026 à 18:03

Moyens & Supports : Présentiel - rue colonel
bourg 127 - 1140 evere (2ième étage) /
Distanciel - [https://magic.copromatic.com/
assemblee/AGB40D5B](https://magic.copromatic.com/assemblee/AGB40D5B)

Cher-e-s copropriétaires,

Le 28 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 - Sans vote
 - 1-1) Élection du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Sans vote
 - 2-1) Information à donner quant à la prime associée aux travaux de conformité électrique et décision à prendre quant à l'attribution des fonds. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 3) Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels - Sans vote
 - 3-1) Approbation des comptes de la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 3-2) Approbation du bilan arrêté au 30/09/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 4) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Statut à donner quant à la suite du dégât des eaux survenu au niveau des mansardes et décisions éventuelles à prendre. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 6) Statut à donner concernant la présence de déchets de type canettes au rez-de-chaussée et décisions éventuelles à prendre. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 7) Information à donner et décision à prendre concernant l'autorisation à accorder au voisin, (n° 165), pour l'installation d'un échafaudage en vue de l'isolation de son pignon côté n° 161. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8) Conformités réglementaires - Sans vote
 - 8-1) Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 8-2) Décision à prendre quant à procéder à la neutralisation de l'installation « citerne à mazout », - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
 - 8-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale



- 8-4) Décision à prendre quant à procéder au renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation d'une chaudière de plus de 100 KW - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8-5) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8-6) Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 9) Dossier « Rénovation des toitures plates » — Travaux - Sans vote
- 9-1) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de rénovation des toitures plates - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 9-2) Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9-3) Décision à prendre quant au mode de financement des travaux - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 10) Régime des assurances et sinistres - Sans vote
- 10-1) Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) doit indemniser le ou les sinistrés par le biais des fonds de l'Association - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 11) Règlement d'Ordre Intérieur - Sans vote
- 11-1) 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
- 11-2) 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
- 12) Les Statuts – Mise en conformité - Sans vote
- 12-1) Compte tenu du blocage de la mise à jour des statuts en raison des discordances entre certains appartements et leur description dans l'acte de base d'origine, proposition de limiter la mise à jour au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur (à l'exclusion de l'acte de base qui ne nécessite pas de mise à jour). - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 12-2) Moyennant un surcoût de 500 € TVAC par rapport au devis initial de 2020 (déjà payé) du notaire, proposition de modifier dans le règlement de copropriété la répartition des charges de copropriété afin de la faire correspondre avec les quotes-parts utilisées dans la pratique (et correspondant aux superficies réelles des appartements), comme suit : - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale
- 12-3) Approbation de la mise à jour du règlement de copropriété reprise en annexe de la convocation (je vous envoie en annexe le nouveau projet d'acte limité au RC), sous réserve de la décision prise au point 12.2 concernant la répartition des charges. - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 13) Budgets de l'exercice 2025/2026 et mode de fonctionnement comptable - Sans vote
- 13-1) Décision à prendre quant à modifier le fonctionnement comptable de l'Association - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 13-2) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 13-3) 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
- 14) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 15) Augmentation du patrimoine de l'Association - Sans vote
- 15-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 15-2) Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 15-3) 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
- 16) Décharges aux organes - Sans vote
- 16-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 16-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 16-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17) Nominations des nouveaux organes - Sans vote



- 17-1) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17-2) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17-3) Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17-4) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17-5) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 17-6) 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
- 18) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 19) Divers - Aucune décision - Sans vote
- 20) Lecture et signature du Procès-Verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émergée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle 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 :

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 303 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 97 quotes-parts absents.

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

L'Assemblée Générale vote pour élire M. Blondeau à la fonction de Président de séance.

Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le président de séance.

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 4 copropriétaires totalisant 74 quotes-parts

Sur une base de calcul de 229 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 229 quotes-parts

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

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

L'Assemblée Générale vote pour élire M. de Biourge (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Il est expressément rappelé que, conformément aux principes régissant la validité des décisions prises en Assemblée Générale, le Procès-Verbal de la séance doit impérativement être signé en fin de réunion par le secrétaire de séance.

À défaut de signature, le Procès-Verbal est considéré comme invalide. Cette irrégularité peut entraîner la nullité des

décisions qui y sont reprises et imposera, si nécessaire, au Syndic, la nécessité de reconvoquer une nouvelle séance afin de valablement délibérer sur les points concernés.

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 326 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir(s) et 74 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes n'a pas été transmis et le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes présente oralement les résultats de sa mission et recommande l'approbation des comptes

fait par de ses remarques :

- Modification entre l'ancienne gestion (numérotation sur les factures),
- Changement entre les quotités de l'acte de base et la clé utilisée depuis 1938,
- Délais fort long lors de l'établissement des décomptes de chauffage via Techem.
 - Demande d'aligner les décomptes de chauffage avec la clôture annuel des comptes de la copropriété.

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



2 - 1/1. Information à donner quant à la prime associée aux travaux de conformité électrique et décision à prendre quant à l'attribution des fonds.

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Dans le cadre d'une réunion avec le CDC, organisée suite à la reprise de la gestion de votre immeuble par notre bureau, il nous a été communiqué que l'immeuble avait procédé à sa mise en conformité électrique.

Sur cette base, nous avons introduit une demande de prime auprès de Révolution.

L'ACP se trouvait encore dans les délais légaux, ce qui nous a permis de faire valoir son éligibilité à l'obtention de cette prime.

La prime, référencée UR200017876, a été déclarée complète en septembre 2025.

Le document joint à la convocation précise toutefois que le dossier est actuellement en attente de la validation budgétaire et que le montant de la prime est provisoire, estimé à 2 014,79 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour imputer cette prime au fonds de réserve général.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :

ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

3) Décision n°3

Approbation des comptes et approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période du 01/10/2024 au 30/09/2025

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :

ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté au 30/09/2025 en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le bilan a été joint aux décomptes envoyés ainsi qu'aux convocations

L'Assemblée Générale approuve le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris la ventilation des soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Contentieux judiciaires

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

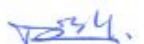
Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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



5) Décision n°5

Statut à donner quant à la suite du dégât des eaux survenu au niveau des mansardes et décisions éventuelles à prendre. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Lors de l'expertise réalisée dans le cadre du sinistre « dégâts des eaux » survenu en septembre 2024, référencé sous le numéro 4995 0006 – Sinistre du 01/09/2024 – Dégâts des eaux – appartement Colemonts, 7^e étage (chambre de bonne n°1) – réf. courtier 2024-94211, l'expert a constaté que l'un des vitrages situé dans la mansarde de Monsieur côté Plasky, était absent, contribuant ainsi à la détérioration du bâti. À titre préventif, une planche en bois avait été posée par un tiers.

Suite à l'envoi d'un courrier recommandé à _____, celui-ci nous est revenu par téléphone avec la mention que le vitrage ne serait pas manquant et qu'il est bien présent.

Dès lors, nous demandons à _____ de bien vouloir apporter la preuve que le vitrage est effectivement en place et que celui-ci, ainsi que le châssis, sont parfaitement étanches, afin de prévenir tout risque d'infiltration d'eau qui ne serait pas couvert par les assurances.

_____ signale que le châssis a été livré cependant _____ ne donne pas suite à l'entrepreneur. Mr (Bric&bois).

Pour faire avancer les choses, le syndic propose de concilier l'entrepreneur et _____ dans le cadre du placement du châssis afin de préserver le Bâti.

Dans l'éventualité d'un refus, une mise en demeure sera envoyée, tout sinistre associé au châssis seront prit en charges privatives de _____

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Statut à donner concernant la présence de déchets de type canettes au rez-de-chaussée et décisions éventuelles à prendre. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

De nombreuses plaintes ont été émises par les résidents de l'immeuble ainsi que par le voisinage. Celles-ci concernent la présence de canettes au rez-de-chaussée, lesquelles provoquent des nuisances, notamment lors des épisodes de pluie.

Il est dès lors demandé au propriétaire de procéder au nettoyage de sa terrasse et à l'évacuation des canettes lors des différents passages de Bruxelles-Propreté.

Il est toutefois à noter que tout ou partie de ces canettes ne proviennent pas de _____ Il semblerait en

effet qu'elles soient jetées depuis les étages/ le voisinage vers sa terrasse.

La copropriété souhaite néanmoins mettre un terme à ce cercle de nuisances récurrentes et désire convenir d'une solution concertée avec l'intéressé.

Nous souhaitons dès lors recevoir son retour à ce sujet.

Une demande de conciliation sera faite auprès de la commune de Schaerbeek, sans réaction de sa part, une mise en demeure sera à nouveau envoyée.

Mme Roemers au rez-de-chaussée gauche coté Plasky souhaite que la firme d'entretien passe nettoyer la terrasse lors des épisodes d'incivilité.

via son locataire signale que les détritux passent devant les châssis au niveau de la façade arrière.

L'assemblée générale décide de faire passer au besoins la firme de nettoyage au rez-de-chaussée pour nettoyer la terrasse de [redacted] lors de l'accumulation de déchets, les facturations associées aux prestations d'incivilités seront facturés aux propriétaires concernés. La demande devra être adressée au syndic par mail.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Information à donner et décision à prendre concernant l'autorisation à accorder au voisin, [redacted] (n° 165), pour l'installation d'un échafaudage en vue de l'isolation de son pignon côté n° 161. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le syndic transmet à l'assemblée les informations reçues : référence msg_1a1sq5e1

Je suis propriétaire du 165 avenue eugene plasky; voisin du 161 dont vous êtes le syndic.

Je souhaiterais réaliser des travaux d'isolation de la facade latérale (15cm) (qui déborde sur la maison).

Je souhaiterais échanger avec vous et avoir votre retour si cela pourrait être réalisé.

Pourrions nous en discuter par téléphone, et que vous m'indiquiez quelles sont les démarches à suivre?

Merci & cordialement,

Compléments suite au premiers échanges. : Cela devrait prendre maximum 2 semaines; cela serait réalisé par la société "1ste Build Expert Group SPRL"

Nous pensons le faire autour du mois de février / avril;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour autoriser au voisin, [redacted] (n° 165), pour l'installation d'un échafaudage en vue de l'isolation de son pignon côté n° 161.

(n° 165), pour



Il est demandé au voisin de prévoir une finition de ton clairs, Le cas échéants, une réunion sera organisée entre le voisin et le CDC.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Conformités réglementaires Sans vote

8 - 1/6. Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que les « normes de base » en matière de prévention incendie s'appliquent principalement aux bâtiments récents (dont la construction a été demandée après certaines dates réglementaires). En fonction de la date de construction du bâtiment, il est donc possible que ces normes ne soient pas légalement imposées à la copropriété.

Cependant, même si la loi ne l'exige pas toujours formellement, d'autres obligations – telles que les conditions de l'assurance incendie, l'exploitation des garages ou les prescriptions du SIAMU lors de certains travaux – peuvent de facto imposer le respect de ces normes.

Pour des raisons de sécurité et de conformité aux normes en vigueur, le Syndic recommande la mise en place des équipements suivants :

- Installation de détecteurs incendie équipés de batteries certifiées CE d'une durée de vie de 10 ans (prix unitaire : 100 € HTVA, fourniture et placement inclus).
- Mise en place d'extincteurs dans les étages et les caves.

Il est recommandé d'en installer un étage sur deux, ainsi que dans les locaux techniques (local poubelles, chaufferie, etc.).

En privatif :

- Kit incendie pour les logements <https://www.brico.be/fr/electricite/securite-de-la-maison/detecteurs-de-securite/detecteurs-de-fumee/kit-prevention-incendies-alecto-bpb16-batterie-10-ans/10100451>
- Mme Gondon rappelle également que les mansardes doivent également être équipées de détecteurs et disposé d'une conformité électrique
- Il est également rappelé aux propriétaires que la conformité électriques des appartements doit être effectuée tout les 25 ans, en cas d'incendie cette attestation sera requise.
- _____ informe l'assemblée que les mansardes ne seraient pas lié à la prise de terre.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour suivre les recommandations du syndic. il sera fait appel à la firme Bric & Bois pour un montant maximum de 100€ htva / détecteurs à savoir (cave, rez de chaussée, 2ième, 4ième, 6ième et 7ième, ainsi qu'un détecteur CO au niveau de la chaufferie.

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 meilleurs conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8 - 2/6. Décision à prendre quant à procéder à la neutralisation de l'installation « citerne à mazout », Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale prend note que la citerne à mazout est aérienne en cave .

La citerne dans le cadre de la transition au GAZ n'a pas été neutralisée, l'ACP est tenue légalement de neutraliser celle-ci.

L'Assemblée Générale prend note que la citerne à une capacité inconnue.

L'Assemblée Générale vote pour procéder à un contrôle des citernes de mazout.



Sur base du rapport, l'Assemblée Générale vote pour procéder à la neutralisation de l'installation « citerne à mazout ».

L'Assemblée Générale vote pour mandater le CDC, ce mandat sera confirmé au point 8.6.

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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8 - 3/6. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour financer le contrôle par les charges.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve.

L'Assemblée Générale, après en avoir vote pour augmenter le fonds de réserve existant par le biais de 1 appels de fonds spécifique qui sera effectué sur base de la firme sélectionnée ultérieurement.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8 - 4/6. Décision à prendre quant à procéder au renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation d'une chaudière de plus de 100 KW

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le syndic précise qu'il y a lieu de neutraliser la cuve de mazout avant d'entamer les démarches administrative du permis d'environnement, les équipements présent au sein de l'immeuble sont les suivants :

- Cuve de Mazout d'une capacité de inconnu
- Chaudière d'une capacité de + de 100 KW.

L'Assemblée Générale mandate le Syndic afin de procéder à l'instruction du dossier du permis d'environnement de l'Association. Cette mission sera exécutée selon les conditions prévues pour les prestations administratives complémentaires, soit selon le tarif horaire de 80,00 €/heure.

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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8 - 5/6. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour financer les travaux par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

8 - 6/6. Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s). Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

1). L'Assemblée Générale vote pour mandater le Conseil de copropriété afin d'aider l'Association à mettre neutraliser la citerne de mazout.

Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil, l'acte expressément demandé au Conseil de copropriété étant le choix du prestataire qui opérera la mise en conformité de l'installation électrique commune, selon les infractions renseignées dans le rapport de l'organisme de contrôle, pour un montant de 8000 € HTVA maximum. Ce mandat est conféré pour une durée d'un an, soit jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Dossier « Rénovation des toitures plates » — Travaux Sans vote

9 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de rénovation des toitures plates Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour effectuer les travaux de rénovation des toitures plates.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

9 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Retour de l'architecte du 20/01 :

1. Kaneo

Montant total du devis HTVA : 71.400€ (TTC : 75.684€)

Remarque :

- Le devis est dépourvu de détails. Les postes sont généraux et aucun prix unitaire n'est indiqué. Cela ne permet pas de contrôler si le prix attribué à chaque poste est correcte par rapport au marché.
- Le métré n'a pas été complété. Cela n'est pas indispensable mais si il n'est pas complété il devra être signé avec la clause que tous les postes qui figurent dans le métré ont bien été pris en compte et que tout est inclus dans le forfait envoyé.
- L'entreprise est une entreprise de chauffage, sanitaire et ventilation. Aucune certitude sur la capacité à rénover une toiture.

2. Scisprl

Montant total du devis HTVA : 74.239€ (TTC : 78.693€)

Remarque :

- Le devis est complet
- Le poste aménagement chantier Chap 2 n'a pas été complété (comparé à VIMAR).
- Entreprise spécialisée dans les toitures et entrepreneur réactif
- Date de démarrage possible : fin avril

3. Toitures Jullien

Montant total du devis HTVA : 107.032€ (TTC : 113.453€)

Remarque :

- Certains postes peuvent disparaître comme par exemple le décapage du roofing existant et la pose d'un nouveau pare-vapeur.

Comme indiqué dans le métré une variante serait de laisser le roofing existant jouant le rôle de pare-vapeur.

Dans ce cas de figure nous pourrions obtenir une réduction de +/- 15.000€tva. Un mail a été envoyé à l'entreprise dans ce sens.

- Entreprise spécialisée dans les toitures et entrepreneur réactif

4. Vimar

Montant total du devis HTVA : 113.612€ (TTC : 120.429€)

- Le devis est complet
- Les prix sont correctes mais des postes ont été rajoutés ce qui fait augmenter le devis.



Certains postes peuvent disparaître comme par exemple le décapage du roofing existant et la pose d'un nouveau pare-vapeur.

Comme indiqué dans le métré une variante serait de laisser le roofing existant jouant le rôle de pare-vapeur.

Dans ce cas de figure nous pourrions obtenir une réduction de +/- 27.000€htva.

Ce poste peut être discuter avec Vimar. J'ai essayé de les contacter mais j'attends encore leur retour.

- Entreprise spécialisée dans les toitures et entrepreneur réactif

Voici l'analyse du syndic,

Analyse des offres – Synthèse du syndic

- **Kanéó**
Le devis est jugé insuffisamment clair. La société est dès lors écartée.
- **SCI SRL**
Le chantier représenterait environ 50 % de son chiffre d'affaires, ce qui constitue un risque.
Par ailleurs, le cahier des charges ne détaille pas le coût lié à la responsabilité décennale.
Il est présumé que ce coût est inclus dans le devis transmis et qu'il ne fera pas l'objet d'un surcoût ultérieur.
Entreprise non recommandée.
- **Toiture Julien**
Sur base du cahier des charges et du retour de l'architecte, le devis serait revu à la baisse, passant de 113.453 € à 98.453 €. dont 2450 d'échafaudage hors réservation de voirie ?

sous réserve d'une première visite de chantier avec l'architecte qui pourrait diminuer à nouveau l'estimation du couts du chantier
Le chantier représente environ 1/8^e du chiffre d'affaires de l'entreprise.
Le cahier des charges ne mentionne pas explicitement le coût lié à la responsabilité décennale ; il est supposé que celui-ci est inclus dans le devis et ne générera pas de surcoût.
- **VIMAR**
Sur base du cahier des charges et du retour de l'architecte, le devis serait revu de 120.429 € à 93.429 €. dont 5.856 d'échafaudage + voirie .
Suite à un échange avec Vimar, le 28/01 à 114 000€ et non 93 000€. vimar stipule qu'une garantie doit être faite sur la étanchéité actuelle qui servirait de par-vapeur. sous réserve d'une première visite de chantier avec l'architecte qui pourrait diminuer à nouveau l'estimation du couts du chantier.
Le chiffre d'affaires de VIMAR étant supérieur à 5 millions d'euros, la capacité financière de l'entreprise ne pose pas de difficulté particulière.
Délai de chantier - sous réserve autorisation communale dans les 2 mois.
- Pour ce qui est des honoraires de l'architecte, 3 visites sont inclus dans l'offre forfaitaires, toutes visites complémentaires feront l'objet d'une facturation complémentaires. une facture de 7078.50€ a été reçues et financé par fonds de réserve.

Nous recommandons à l'ACP de constitué 40 000€ complémentaires en vue du chantier.

L'Assemblée Générale vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Vimar» selon son offre reçue le 28/01 (réf : msg_31aosvs4) pour un montant de 110.078 € TVAC. Il est demandé d'organiser une visite préalable entre l'entrepreneur et l'architecte et syndic dans le cadre du maintien de l'étanchéité actuelle comme par-vapeur. afin de réduire l'impact financier sur le projet de toiture.

Il est également demandé de confirmer si la toiture du cabanon ascenseur est prévu dans l'offre.



Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

9 - 3/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour financer les travaux par le biais des fonds de réserve suivant 1790 0001 Fonds de réserve à hauteur de 16 546.92 € et 1793 0001 Autres avances : 67 993.27 € pour un montant total de: 84540.19

Une différence de 25 537.81€ est à constituer.

L'Assemblée Générale vote pour augmenter le fonds de réserve existant par le biais de 1 appels de fonds unique exigibles à la date du 10/02/2026.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Régime des assurances et sinistres Sans vote

10 - 1/1. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) doit indemniser le ou les sinistrés par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance de la copropriété, mais dont le montant évalué serait inférieur au montant des franchises, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.



Le Syndic recommande à l'Association de déterminer un montant en dessous duquel le Syndic devra indemniser le ou les sinistrés sans passer par l'Assemblée Générale. Elle autorise ainsi le Syndic à ne pas déclarer lesdits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale fixe le montant en-dessous duquel le Syndic peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 3000 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

L'Assemblée rappelle également aux copropriétaires que les déclarations doivent être effectuées au syndic seul intermédiaire auprès de l'assurance.

Dans l'éventualité où un propriétaire déclare de lui-même un sinistre à l'assurance sans passer par le syndic les frais de gestion, franchise et autres seront imputés privativement.

L'Assemblée Générale mandate le CDC pour objectiver la couverture actuelle et modifier le contrat si les conditions et couvertures sont plus avantageuses auprès d'un autre courtier/compagnies d'assurance. .

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

11 - 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

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 pour l'Association 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 pénalisé.

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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

11 - 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

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 326 quotes-parts ;
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Les Statuts – Mise en conformité Sans vote



12 - 1/3. Compte tenu du blocage de la mise à jour des statuts en raison des discordances entre certains appartements et leur description dans l'acte de base d'origine, proposition de limiter la mise à jour au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur (à l'exclusion de l'acte de base qui ne nécessite pas de mise à jour). Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour accepter la proposition reprise dans le libellé du points :

- Compte tenu du blocage de la mise à jour des statuts en raison des discordances entre certains appartements et leur description dans l'acte de base d'origine, proposition de limiter la mise à jour au règlement de copropriété et au règlement d'ordre intérieur (à l'exclusion de l'acte de base qui ne nécessite pas de mise à jour).

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

12 - 2/3. Moyennant un surcoût de 500 € TVAC par rapport au devis initial de 2020 (déjà payé) du notaire, proposition de modifier dans le règlement de copropriété la répartition des charges de copropriété afin de la faire correspondre avec les quotes-parts utilisées dans la pratique (et correspondant aux superficies réelles des appartements), comme suit : Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour accepter la proposition reprise dans le libellé du points :

- Moyennant un surcoût de 500 € TVAC par rapport au devis initial de 2020 (déjà payé) du notaire, proposition de modifier dans le règlement de copropriété la répartition des charges de copropriété afin de la faire correspondre avec les quotes-parts utilisées dans la pratique (et correspondant aux superficies réelles des appartements), comme suit :
 - Le Tableau de répartitions a été joint à la présente convocation et sera joint au présent procès verbal.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

12 - 3/3. Approbation de la mise à jour du règlement de copropriété reprise en annexe de la convocation (je vous envoie en annexe le nouveau projet d'acte limité au RC), sous réserve de la décision prise au point 12.2 concernant la répartition des charges. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré vote pour accepter la proposition reprise dans le libellé du points :

- Approbation de la mise à jour du règlement de copropriété reprise en annexe de la convocation (je vous envoie en annexe le nouveau projet d'acte limité au RC), sous réserve de la décision prise au point 12.2 concernant la répartition des charges.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Budgets de l'exercice 2025/2026 et mode de fonctionnement comptable Sans vote

13 - 1/3. Décision à prendre quant à modifier le fonctionnement comptable de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Ce point est déclaré sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet



13 - 2/3. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 64 000 €.

L'Assemblée Générale adopte le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

13 - 3/3. 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

L'Assemblée Générale renseigne ci-après la liste des frais extraordinaires prévisibles

- Isolation des toitures (2026) à hauteur de 110 000€, nous renvoyons au présent pv d'ag
- Isolations des pignons
- Mise en place de panneaux photovoltaïques
- La chaudière Gaz
- citerne de mazout (sous réserve du contrôle)
- Le PEB (2031)

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

[Signature]

14) Décision n°14

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

Un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale maintient les contrats en place au sein de l'Association.

Exception : du contrat d'assurance qui sera revu avec le CDC ;

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 326 quotes-parts :
est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

15 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant présent sur le fonds de roulement au 30/09/2025 est de 21 000€. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 64000 € multiplié par 5/12ième soit 26 666 €. (B)



Le syndic précise qu'il n'a pas tenu compte des 19 034€ de sinistre sur l'exercice 2024-2025. Le cas échéant, les dépenses annuelles sont de 81 868,65€ reprenant également des dépenses non prévues.

A cela s'ajoute les carences de trésorerie résultant des retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 28/01/2026 à 17 475,76 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente dont les sinistres en cours : 4 239,2 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 48 380,96 € (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 27380,96 € 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 décide de mettre en place la procédure de recouvrement pour les propriétaires ayant une dette supérieure à 3 mois de charges, les frais inhérents aux différentes procédures seront comptabilisés sur le compte privatif du propriétaire concerné

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 48 380,96 € (montant résultant du calcul de besoin en fonds de roulement), mais décide de l'augmenter d'un montant de 6000 €, en 3 appels de fonds de 2000 aux dates suivantes 01/03/2026; 01/04/2026; 01/05/2026

De par ce vote, l'Assemblée Générale vote pour déresponsabiliser le Syndic des éventuelles conséquences liées à la non-augmentation du fonds de roulement suivant le résultat du BFR (frais de rappel de la part de créanciers, frais de huissier, justice, etc.)

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 303 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 23 quotes-parts

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

15 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de :

- 790 0001 Fonds de réserve : 28 546.92 €
- 1793 0001 fonds de réserve toitures : 67 993.27 €

L'Assemblée Générale vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve et renvoie la présente décision aux points travaux toitures

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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

15 - 3/3. 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

Se point est déclaré sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

16) Décision n°16

Décharges aux organes Sans vote

16 - 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

L'Assemblée Générale 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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

16 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale 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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

16 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décharge le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.



Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Nominations des nouveaux organes Sans vote

17 - 1/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17 - 2/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire _____ : comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17 - 3/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17 - 4/6. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire _____ comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17 - 5/6. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale vote pour élire _____ comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

17 - 6/6. 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

L'Assemblée Générale décide d'élire la société Logis-Gest en qualité de 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 marque son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Montant des honoraires ordinaires : ____ €

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 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

18) Décision n°18

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Cette dernière se tiendra le 27/01/2027 à 18h00 sous format virtuel ou hybride.

Le Syndic rappelle que tout copropriétaire a le droit de faire inscrire un point à l'Ordre du Jour, pour autant que sa demande soit adressée au moins trois semaines avant le début de la quinzaine légale de tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire, telle que renseignée dans le Règlement d'Ordre Intérieur.

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

Sur une base de calcul de 326 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 326 quotes-parts

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

19) Décision n°19

Divers - Aucune décision Sans vote

À la demande du CDC, un point « divers » a été ajouté à l'ordre du jour.
Le Syndic précise que ce type de point ne fera l'objet d'aucune prise de décision.

Points discuté en séance :

Il est demandé de faire contrôler les fermes portes des étages aux niveaux des parties palière au niveau du 4ième étage.

Suite à une fuite au -1 coté local poubelle, un point d'attention sera effectué. afin de déterminer l'origine du problème.

La serrure du local vélo.

Il y a lieu de vérifier l'isolation des différents éléments de la chaufferie.

20) Décision n°20

Lecture et signature du Procès-Verbal Sans vote

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

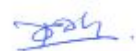
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

le Syndic propose à la signature le Procès-Verbal de l'Assemblée Générale qui est signé par le Président et le secrétaire

de la séance

il est expressément rappelé que le Procès-Verbal doit être signé par le président de séance ainsi que le secrétaire directement en fin de séance (Art. 3.87 § 10 C.Civ.).

^A 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).

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Jah', is located in the bottom right corner of the page.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 21:00 .

Fait à : rue colonel bourg 127 - 1140 evere (2ième étage)

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

ACP Beausoleil 161
 BCE : 0840.475.801

Propriétaire	Lot	Clé générale (/400)	Clé ascenseur (/140)	Nouvelle Clé générale non actée dans un acte de base. (25/10/1938) (/400)	Lot
	Coin 1	17	6	20	Coin 1
	Coin 2	17	8	13	Coin 2
	Coin 3	17	8	17	Coin 3
	Coin 4	17	8	13	Coin 4
	Coin 5	17	8	17	Coin 5
	Coin 6	17	8	17	Coin 6
	Emeraude 1	20	6	20	Emeraude 1
	Emeraude 2	20	8	20	Emeraude 2
	Emeraude 3	20	8	20	Emeraude 3
	Emeraude 4	20	8	20	Emeraude 4
	Emeraude 5	20	8	20	Emeraude 5
	Emeraude 6	20	8	20	Emeraude 6
	Plasky 1	23	6	20	Plasky 1
	Plasky 2	23	8	27	Plasky 2
	Plasky 3	23	8	23	Plasky 3
	Plasky 4	23	8	27	Plasky 4
	Plasky 5	23	8	23	Plasky 5
	Plasky 6	23	8	23	Plasky 6
	R. Emeraude	20	1	20	R. Emeraude
	R. Plasky	20	1	20	R. Plasky
		400	140	400	