

# Certifié conforme avec Paraf

---

**Copropriété :** Majorelle

Rue de Herve, 166

4030 - Grivegnée

**KBO / BCE :** 0826.131.281

**Votre Syndic Professionnel :** SRL Ardensia

23 rue de Rotterdam

4000 - Liège

support@ardensia.be | +32042770120

**Nature du document signé :** Procès-verbal de

l'Assemblée Générale Ordinaire du 11/09/

2025 à 17:30

---

15/09/2025

# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

**Copropriété :** Majorelle

Rue de Herve, 166  
4030 - Grivegnée

**KBO / BCE :** 0826.131.281

**Votre Syndic Professionnel :** SRL Ardensia

23 rue de Rotterdam  
4000 - Liège  
support@ardensia.be | +32042770120

**Date de l'AG :** 11 septembre 2025 à 17:30

**Moyens & Supports :** Présentiel - La Charnale -  
Rue Servais Malaise 15 à 4030 Liège

Cher·e·s copropriétaires,

Le 11 septembre 2025, 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 : Générale
  - 1-2) Élection du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan - Sans vote
  - 2-1) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes - Sans vote
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/04/2024 au 31/03/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/03/2025 - Sans vote
  - 3-1) Approbation des comptes de la période susmentionnée - Majorité absolue - Clé de vote : Générale
  - 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 : Générale
- 4) Rapport du Conseil de copropriété - Sans vote
- 5) Contentieux judiciaires - Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 6) Régime des assurances et sinistres - Sans vote
  - 6-1) Statut à donner quant au fonctionnement des déclarations de sinistres - Sans vote
  - 6-2) Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
  - 6-3) Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 7) Mandat à donner pour la poursuite des investigations relatives aux infiltrations par façades et balcons - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 8) Décision à prendre quant à l'imputation des frais de nettoyage et d'entretien de la cour arrière - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Générale
- 9) Décision à prendre quant à l'imputation des travaux potentiels futurs du bâtiment des garages à l'arrière (et caves) - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Générale
- 10) Décision à prendre quant au nettoyage de l'arrière de l'immeuble et des caves - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 11) Décision à prendre quant au changement de fournisseur pour l'entretien du matériel de prévention incendie. -

Majorité absolue - Clé de vote : Générale

12) Budgets de l'exercice 2025 - 2026 - Sans vote

12-1) Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

12-2) 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 : Générale

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

14) Augmentation du patrimoine de l'Association - Sans vote

14-1) Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

14-2) Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

14-3) Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve - Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Générale

15) Décharges aux organes - Sans vote

15-1) Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

15-2) Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

15-3) Décision à prendre quant à décharger le Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

16) Nominations des nouveaux organes - Sans vote

16-1) Décision à prendre quant à élire les membres du Conseil de copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

16-2) Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

16-3) Décision à prendre quant à élire le Syndic Ardensia SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

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

18) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal - Majorité absolue - Clé de vote : Générale

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 : XXXXX

▶ Sur la base de la clé "Générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7/12 copropriétaires totalisant 586/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : XXXXXX

▶ Sur la base de la clé "Générale", sont absents et non représentés : 5/12 copropriétaires totalisant 414/1000 quotesparts

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

## 1) Décision n°1

### Constitution du bureau de séance Sans vote

---

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

---

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

Sur une base de calcul de 586 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 586 quotes-parts

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

Est arrivé•e en cours de séance : Pereira De Castro (78) représenté•e•s par Mr Vanvrekom  
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 664 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 336 quotes-parts absents.

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

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Sabbe (Ardensia SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 664 quotes-parts :  
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 664 quotes-parts

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

## 2) Décision n°2

### Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan Sans vote

---

---

Est arrivé•e en cours de séance : Marechal - Beledsky (82)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 746 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 254 quotes-parts absents.

---

## 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 01/04/2024 au 31/03/2025 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/03/2025 Sans vote

---

## 3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 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 : Générale

---

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 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 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 Sans vote

---

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que l'Association n'a pas reçu le rapport du Conseil de copropriété préalablement à la présente séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

#### 5) Décision n°5

### Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

#### 6) Décision n°6

### Régime des assurances et sinistres Sans vote

---

## 6 - 1/3. Statut à donner quant au fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

---

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

- Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;
- Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;
- Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement.

Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu au minimum aux 3 actions ci-après :

- Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 250,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverses écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 70,00 € / h.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 6 - 2/3. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

---

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause. En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

*Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause).*

*Ce phénomène apparait notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur.*

*Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.*

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

### **6 - 3/3. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

---

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

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale. Et par conséquent, autorise le Syndic à ne pas déclarer les dits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 1500 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour autoriser le Syndic à ne pas déclarer tout dommage inférieur au montant susmentionné.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

### 7) Décision n°7

### **Mandat à donner pour la poursuite des investigations relatives aux infiltrations par façades et balcons** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

---

Les soucis d'infiltration ayant été expliqués à l'assemblée générale, cette dernière se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour mandater le CDC afin de valider le meilleur devis avec un montant maximal de 6000€ HTVA en vue de refaire les revêtements de sol et l'étanchéité des terrasses avant du 2eme et 5eme. Il est également décidé de refaire les joints des bords des bandeaux de toutes les terrasses. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

## 8) Décision n°8

### **Décision à prendre quant à l'imputation des frais de nettoyage et d'entretien de la cour arrière** Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer 10/1030 par garage à l'arrière (G1, G2 et G3) pour les frais de nettoyage et d'entretien de la cour arrière. Une clé particulière sera donc créée pour ces frais et sera appelée "Générale avec les 7 garages" et sera comptabilisée sur 1030.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

## 9) Décision n°9

### **Décision à prendre quant à l'imputation des travaux potentiels futurs du bâtiment des garages à l'arrière (et caves)** Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Générale

---

Il est expliqué par Mr Vanvrekon qu'un acte de base modificatif aurait réglé cette question. Il nous propose de faire une recherche à ce sujet et faire rapport à la prochaine AG.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

## 10) Décision n°10

### Décision à prendre quant au nettoyage de l'arrière de l'immeuble et des caves

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

---

Ce nettoyage sera fait à la demande.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

---

## 11) Décision n°11

### Décision à prendre quant au changement de fournisseur pour l'entretien du matériel de prévention incendie. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour changer de fournisseur et passer à Gimi et mandate le CDC pour les détails.

Il est demandé par Mr Maréchal de le prévenir lors d'un prochain passage de Gimi afin d'avoir l'explication pour la porte RF du penthouse.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

---

## 12) Décision n°12

### Budgets de l'exercice 2025 - 2026 Sans vote

---

### 12 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 19 485 €.

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 mensuels et seront appelés à partir du 01/10/2025 pour rattraper le budget jusqu'à la clôture.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

## **12 - 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 : Générale

---

L'AG déclare ce point sans objet

.....  
Cette décision est déclarée sans objet  
.....

### 13) Décision n°13

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

---

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.

Exception : Société de nettoyage;

Mandat est donné au CDC pour changer en cours d'exercice en cas de meilleure offre.

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 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

#### 14) Décision n°14

### **Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote**

---

---

## **14 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement** Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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 01/04/2025 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 5000 €.

Le syndic conseille de passer ce fonds de roulement à 8 500€.

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 3500 € par le biais de 2 appels de fonds trimestriels aux dates suivantes :

01/01/2026 et 01/04/2026.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

## **14 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve** Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 15 459.89€

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 3000 € par le biais de 12 appels de fonds mensuels de 250€.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

## **14 - 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 : Générale

---

Sans objet.

---

.....  
Cette décision est déclarée sans objet  
.....

## 15) Décision n°15

### Décharges aux organes Sans vote

---

### 15 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 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 décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 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 décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

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 746 quotes-parts :  
**ont voté pour** : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

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

## 16) Décision n°16

### **Nominations des nouveaux organes** Sans vote

---

## **16 - 1/3. Décision à prendre quant à élire les membres du Conseil de copropriété** Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

L'AG décide de nommer son conseil de copropriété comme suit :

- Mme xxxx
- Mme xxxx
- Mme xxxxx

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
**ont voté pour** : 9 copropriétaires totalisant 746 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 élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes** Majorité absolue - Clé de vote : Générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Moutschen comme Commissaire aux comptes.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :

ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 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 élire le Syndic Ardensia SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Générale**

---

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

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.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

#### 17) Décision n°17

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

---

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 10/09/2026 à 17h30 en présentiel.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 746 quotes-parts

---

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

---

#### 18) Décision n°18

### **Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Générale**

---

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.

---

Sur une base de calcul de 746 quotes-parts :  
**ont voté pour** : 9 copropriétaires totalisant 746 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 19:00 .

Fait à : La Charnale - Rue Servais Malaise 15 à 4030  
Liège

---

**Le Président :**

---

**Le Secrétaire :**

---

**Les présents :**

---