

Association de copropriétaires

Paradiso I
Avenue Edmond Machtens, 170/172
1080 – SCHAARBEEK
BCE: 0850.947.346

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire

Le mardi 25 novembre 2025 à 18 :00 heures

Tenue au « Bolwmaster », Rue Auguste van Zande 45 Molenbeek-Saint-Jean 1080

1- Validité de l'Assemblée Générale

21 Copropriétaires sur 38 sont présents ou représentés.

6260 quotités sur 10000 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

█ a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale.

Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

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

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois de novembre.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 26/11/2026 à 18h.

4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

En plus de la gestion courante, le Syndic informe l'assemblée que les interventions suivantes ont eu lieu :

- Siamu : Elément menaçant de tomber
- Louis le Déboucheur : Débouchage Colonne
- Jean-Noël Linskens : Fourniture et pose d'une vitre de balustrade
- Mertens : Refixation deux vis du bras de ferme porte du 172
- ADSK : Dépannage Parlophone
- ADSK : Remplacement de la parlophonie
- Jean-Noël Linskens : Réglage pression du ferme porte

Il est demandé au Syndic de demander à l'ascensoriste un voyant lumineux au 4^{ème} 172 et au 8 -ème pour le bouton poussoir.

Il est demandé au Syndic de vérifier la porte d'ascenseur du 170 qui claque au niveau du 7^{ème}.

5 - Comptabilité

5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes

Le Syndic informe l'Assemblée que le commissaire aux comptes a vérifié les comptes pour l'exercice 2025 et il suggère d'approuver les comptes sous réserve

5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue

Pour donner suite aux informations données par le Commissaire aux comptes dans son rapport, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic.

5.3 - Etat des arriérés de charges

Le Syndic informe que l'ensemble des copropriétaires paient leurs charges.

6 - Procédures judiciaires en cours

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7 - Sinistres

7.1 - Etat des sinistres en cours

Le Syndic informe qu'il n'y a plus de sinistre déclaré au niveau de l'assurance de la copropriété.

8 - Décharges et quitus - majorité absolue

8.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété.
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission.
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

8.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Elections - majorité absolue

9.1 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

████████████████████ posent leur candidature.

Elles sont chaleureusement remerciées par l'Assemblée Générale.
A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

ACP CONSEIL est choisi par l'ACP. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

10 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

10.1 - ██████████ souhaite qu'il soit discuté du placement de nominette métallique sur les sonnettes

Il est demandé au Syndic de prévoir la pose d'un plessite glace pour noter le nom des occupants.

10.2 – ██████████ souhaite qu'il soit discuté de la performance énergétique du bâtiment

Il est demandé au Syndic de prévoir un audit auprès de Home grade.

10.3 – ██████████ souhaite qu'il soit discuté du placement de camera surveillance

Il est demandé au Syndic de reporter ce point.

11 - Travaux et financements

11.1 – Plan pluriannuel des travaux à prévoir

Le Syndic présente un séance un plan pluriannuel des travaux à prévoir.

12 - Budget – majorité absolue

12.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le Syndic liste oralement les différents fournisseurs de la copropriété.

Le Syndic informe avoir sollicité le courtier pour réévaluer la prime s'assurance de l'immeuble :

	<u>Baloise</u>	<u>Axa</u>
Franchise :	1.895,02 €	1.250,00 €
Pertes Indirectes :	5 %	5 %
Frais de syndic :	5 %	10 %
Prime annuelle TTC :	7.149,35 €	6.453,68 €

Le Syndic informe l'assemblée qu'en changeant de compagnie, une franchise moins élevée et des frais de syndic supérieurs au contrat actuel sont proposés, la copropriété réalise une économie annuelle de 695,67 €.

A l'unanimité, l'assemblée décide de souscrire une nouvelle assurance chez AXA.

11.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

Le Syndic présente un budget de dépense courante de 72000euros

L'assemblée valide un budget de 72000euros.

12.3 - Fonds de roulement

A la date de la clôture, le fonds de réserve ordinaire s'élevait 20182.32euros.

L'Assemblée est invitée à monter son fonds de roulement à 22000euros.

A l'unanimité, l'assemblée décide d'augmenter son fonds de roulement de 1817.68euros jusqu'à la prochaine clôture comptable.

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

A la date de la clôture, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 13910.63euros.

Le Syndic informe que la facture d'ADSK n'avait pas été payé à la clôture et qu'en réalité le fonds de réserve est de 7356.33euros.

A l'unanimité, l'assemblée décide de continuer les appels de 1250euros par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale.

13 - Mandat

13.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

13.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

13.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3- Majorité des deux tiers

L'assemblée fixe un montant de 5000euros.

14 - Election du Syndic et signature du contrat - majorité absolue

L'Assemblée est invitée à statuer sur le renouvellement du mandat de syndic de Couet & Associés/Parte, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par [REDACTED] et [REDACTED] pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, l'assemblée mandate le Syndic Couet & Associés/Parte.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

15 – RGPD

Le président de séance est mandaté pour la signature de la charte RGPD.

Signature Secrétaire



Signature Président

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.