



Homeland

Armagnac
Association de copropriétaires
2 Boulevard De Smet de Naeyer
1090 – Jette
0524.692.004
Ci-après « l'Association »

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES MEMBRES TENUE LE MERCREDI 14
MAI 2025**

Le mercredi 14 mai 2025 à 18:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire des membres de l'Association, à 1200 Bruxelles 24 Rue de Bretagne.

I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée se compose des membres, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée, laquelle est clôturée et signée par les membres du bureau.

Les copropriétaires ont eu la possibilité de participer soit en présentiel soit à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de www.digital-meeting.be. Les copropriétaires qui participent à distance sont identifiés en tant que tel dans la liste des présences ci-jointe. Ceux-ci sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

II. DÉCLARATIONS PREALABLES

Suivant la liste des présences ci-dessus, 18 copropriétaires sont présents ou valablement représentés, qui représentent ensemble 8 183 quotes-parts dans les parties communes sur un total de 10 000 de ce que le secrétaire confirme. Par conséquent, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour.

III. ORDRE DU JOUR

Le Syndic expose ensuite que l'assemblée générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :

1 - Procédure d'inscription

L'Assemblée générale se tiend le 14/05 dans nos locaux à Saint-Lambert-Woluwe, rue de Bretagne 24. Homeland dispose d'une salle de réunion pouvant accueillir une centaine de personnes. Cette salle est mise à disposition gratuitement.

2 - Signature de la liste des présences - vérifications des procurations

Pour l'enregistrement des présences et des votes, le syndic utilise "Digital Meeting". Digital Meeting est un site web qui garantit que l'enregistrement des présences et des procurations est effectué de manière efficace et correcte. Digital Meeting enregistre également les votes exprimés pendant l'assemblée. Ainsi, à la fin de l'assemblée, vous recevez un rapport détaillé indiquant comment les propriétaires présents et représentés ont voté. (En effet, cet enregistrement est requis par la loi).

Cela signifie qu'il vous sera demandé de voter à l'aide d'un smartphone, d'une tablette ou d'un ordinateur portable. (Le réseau Wi-Fi gratuit dans la salle peut être utilisé).

Pour utiliser Digital Meeting, il vous suffit d'utiliser l'invitation envoyée par courrier électronique en cliquant sur l'e-mail « notification@digital-meeting.be ».

Le syndic rappelle les règles suivantes :

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

Un copropriétaire peut se faire assister d'une personne de son choix (par exemple, un proche ou un avocat) lors de l'assemblée générale, à condition d'en informer le syndic par lettre recommandée au moins quatre jours ouvrables avant la réunion. Cette personne peut conseiller le copropriétaire et, avec l'accord du président de l'assemblée, prendre la parole. Cependant, elle ne peut ni voter ni diriger les discussions.

Le syndic informe l'assemblée que [REDACTED] se fait assister de son avocat.

3 - Election du bureau

3.1 - Nomination Président de séance

Le législateur stipule que l'AG doit être présidée par un président. Il est copropriétaire, il s'assure du bon déroulement de la réunion. Il peut annoncer les points à l'ordre du jour, s'assurer que le temps de parole est réparti de manière égale et résume brièvement ce qui a été discuté à la fin de chaque point de l'ODJ.

[REDACTED]
Majorité 50,01

Oui: 7 594 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3.2 - Nomination Scrutateur

Le Scrutateur épaulé le Président dans son rôle. Le syndic propose à l'assemblée de sursoir à cette proposition.

[REDACTED] se propose pour assurer ce rôle

Majorité 50,01

Oui: 6 264 voix (82,49%)

Abstention : 1 330 voix (17,51%)

Se sont abstenus : [REDACTED] 1 330)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3.3 - Nomination du Secrétaire de séance

Le syndic remplit la fonction de secrétaire et rédige le procès-verbal de l'AG. Il enregistre les décisions. Le PV mentionne aussi le résultat des votes pour chaque point de ODJ et donne le nom des personnes qui se sont abstenues ou qui ont voté contre. En cas de procédure judiciaire, le PV doit permettre de vérifier si et quelles décisions ont été prises à la majorité requise A l'issue de la réunion et après lecture du PV, le président, l'assesseur et le syndic procèdent à la signature du PV.

Majorité 50,01

Oui: 4 330 voix (54,98%)

Abstention : 3 546 voix (45,02%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

([REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

4 - Rapport du conseil de copropriété

Le syndic passe la parole aux membres du conseil de copropriété.

Le Conseil de copropriété transmet son rapport à l'ensemble des copropriétaires en direct.

5 - Décharge au Conseil de copropriété

Les membres du Conseil de copropriété demande la décharge pour la période écoulée

Majorité 50,01

Oui: 6 128 voix (74,89%)

Non: 1 949 voix (23,82%)

Ont voté non : [REDACTED]

Abstention : 106 voix (1,30%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A la majorité de 75,87% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

6 - Rapport du Commissaire aux comptes

La reprise de la comptabilité a comme le reste été génératrice de temps et d'énergie au niveau de la reprise afin de réencoder toute la comptabilité au 1er janvier 2024. Le syndic a procédé au transfert du projet de décomptes le 11 avril. Plusieurs échanges de mail et éléments de réponse ont été transmis au commissaire aux comptes, [REDACTED] Suite à l'obtention de l'approbation par celui-ci et la réception des relevés Aquatel, les décomptes ont été envoyés à l'ensemble des copropriétaires. Ceux-ci ont été envoyés hier mais pourront par la suite être envoyés en amont de la convocation.

Nous invitons vivement les copropriétaires à se connectant à la plateforme en ligne permettant d'avoir une vision très claire des montants réclamés ainsi que des paiements effectués.

Le syndic passe la parole à [REDACTED]

7 - Approbation des compte et bilan de l'exercice écoulé

Le syndic demande à la copropriété de statuer sur l'approbation du bilan et des charge pour l'année 2024

Majorité 50,01

Oui: 3 600 voix (43,99%)

Non: 2 230 voix (27,25%)

Ont voté non

Abstention : 2 353 voix (28,75%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 61,75% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

8 - Décharge au Commissaire aux comptes

demande à l'assemblée de statuer sur sa décharge

Majorité 50,01

Oui: 5 534 voix (67,63%)

Non: 312 voix (3,81%)

Ont voté non

Abstention : 2 337 voix (28,56%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 94,66% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

9 - Rapport du syndic

Le syndic transmet à l'assemblée un état de la situation suite à la reprise et au début de mandat.

Le gestionnaire pressenti pour assurer la gestion quotidienne de votre copropriété prendra ces fonctions début juin.

Le gestionnaire est assisté d'une assistance administrative qui peut se charger ou être chargé du suivi technique et administratif.

Le deuxième pôle est le pôle technique qui reste sous la supervision de Ce pôle est à destination du suivi de gros travaux qui requiert un avis technique supplémentaire et la supervision des cogénérations en fonds propres.

Le troisième pôle est le pôle sinistre qui assure la supervision et le suivi administratif des sinistres.

Le dernier pôle est la comptabilité assurée par

Le syndic explique aux copropriétaires les modalités de communication avec le syndic.

9.1 - Point d'information sur les sinistres en cours

Le syndic informe la copropriété du suivi effectué pour ce dossier. Nous avons de manière proactive modifier le courtier en charge de votre assurance à savoir TREA, celui ci étant directement lié à votre ancien syndic.

Une réunion doit encore se tenir afin de faire le point sur les sinistres en cours et/ou ouverts au bilan (2023).

9.2 - Point d'information sur votre extranet de copropriété

En tant que copropriétaire vous disposez d'un espace extranet sur lequel vous pouvez consulter :

- Vos informations comptables (appels de fonds, règlements, régularisations de charges, etc.),
- La documentation générale de votre copropriété (PV et convocations d'AG, règlement de copropriété, diagnostics, etc.),
- Vos fichiers personnels.

Vous avez également la possibilité de :

- Modifier vos informations personnelles,
- Mettre en place la domiciliation mensuelle ou trimestrielle du paiement de vos charges de copropriété,
- Signaler un incident dans les parties communes,

Vos identifiants de connexion vous ont été adressés le 5 novembre dernier. Si vous ne les retrouvez pas, vous pouvez à tout moment nous les demander par mail à bruxelles@homeland.immo.

9.3 - Procédures juridiques de l'ACP ou à l'encontre de l'ACP

Une procédure est en cours actuellement.

9.3.1 - Litige Liart point sur la situation et décision

Le syndic transmet à l'assemblée un état de la situation.

Pour rappel, la dernière AGE du 22/08/2024 a validé le recours à [REDACTED] pour le suivi de cette procédure. Elle a validé également le recours à l'architecte [REDACTED] pour la mission d'analyser la/les cause(s) précise(s) qui a/ont généré la moisissure et infiltration dans le lot 5A appartenant à [REDACTED]

A notre reprise au 1er octobre, nous avons mis en place un certain nombre de démarches avec visites des lieux à plusieurs reprises.

Des discussions avec le courtier de la copropriété ont été effectuées, afin de tenter de faire intervenir la compagnie d'assurance.

Nous avons réceptionné un rapport de l'architecte en deux parties qui met en évidence des responsabilités partagées entre la copropriété, le syndic qui représentait la copropriété (OP), [REDACTED] l'entreprise qui a réalisé les travaux (DTS) et l'architecte qui a suivi ce chantier.

La procédure judiciaire étant encore en cours avec une audience prévue le 11 juin, il n'est pas prévu à ce stade de faire voter l'assemblée générale sur une proposition mais bien de donner de l'information.

Le syndic tient également à rectifier les éléments du courrier de [REDACTED] par rapport au refus d'ajouter des points à l'ordre du jour de cette assemblée. Outre le fait que ces points ont fait l'objet d'une analyse et refus lors de l'assemblée générale extraordinaire d'août, les demandes ont été adressées en dehors des délais légaux de signification. Pour rappel tout copropriétaires peut ajouter des points jusqu'à trois semaines avant le premier jour de la quinzaine légale qui se situe ici sur la deuxième quinzaine du mois de mars.

Le syndic a invité [REDACTED] représentante de [REDACTED] à répondre aux éventuelles questions des copropriétaires.

L'avocat de [REDACTED] prend la parole afin de demander la mise en place directe de travaux.

L'assemblée souhaite suivre la procédure afin de délimiter les garanties et mettra en place le plus rapidement possible les interventions sur base des retours du juge et de l'architecte en vue de clôturer ce dossier.

Majorité 50,01

Abstention : 8 183 voix (100,00%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

9.4 - Cogénération point sur la situation

Le syndic informe l'assemblée sur le suivi effectué avec la société Blue Fox et Go4green pour la cogénération.

9.5 - Evaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic transmet le listing des contrats de fourniture régulière.

9.5.1 - Mise en concurrence du contrat d'assurance incendie

Le syndic informe l'assemblée de l'appel d'offre effectué par l'intermédiaire du nouveau courtier. Le meilleur prestataire à savoir Elitis propose une étendue des garanties, une diminution de la prime et une diminution de la franchise x4 au lieu de x5.

Majorité absolue

Oui: 7 541 voix (92,15%)

Abstention : 642 voix (7,85%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.5.2 - Mise en concurrence du contrat d'entretien des parties communes

Le point a été mis à l'ordre du jour avec le conseil suite à des manquements répétés de la part du nettoyeur actuel. Le conseil présente les offres réceptionnées et propose à l'assemblée de mettre en place un contrat avec la société BSC à date échéance du contrat actuel.

Il est demandé à l'assemblée de statuer sur ce point.

Majorité 50,01

Oui: 6 064 voix (74,10%)

Abstention : 2 119 voix (25,90%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.5.3 - Mise en concurrence du contrat d'entretien des ascenseurs

Le conseil de copropriété transmet les remarques à charge de l'ascensoriste actuel.

Il est proposé à l'assemblée de mettre en place un appel d'offre sur ce point. Celui-ci sera transmis à la prochaine assemblée générale.

Majorité 50,01

Oui: 4 642 voix (56,73%)

Non: 734 voix (8,97%)

Ont voté non :

Abstention : 2 807 voix (34,30%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 86,35% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

10 - Décharge au syndic

Il est demandé à l'assemblée de statuer sur la décharge de la société OP jusqu'à son départ et à la société Homeland suite à la reprise.

Il est demandé à l'assemblée de se prononcer sur la décharge à OP

Majorité 50,01

Oui: 2 409 voix (29,44%)

Non: 5 206 voix (63,62%)

Ont voté non :

Abstention : 568 voix (6,94%)

Se sont abstenus :

Avec 31,63% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

11 - Décharge au syndic actuel

Majorité 50,01

Oui: 6 668 voix (81,49%)

Non: 619 voix (7,56%)

Ont voté non :

Abstention : 896 voix (10,95%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 91,51% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

12 - Mandat au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent

Le syndic renseigne la copropriété sur les appels d'offres effectués.

En donnant un mandat au syndic, celui-ci, en concertation avec les membres du conseil de copropriété, négociera toujours le meilleur prix/qualité avec les fournisseurs actuels et, si nécessaire, confiera le contrat à un autre fournisseur/entrepreneur offrant un meilleur prix/qualité. Il est demandé à l'Assemblée générale d'approuver ce principe.

Majorité 66,60

Oui: 7 298 voix (89,18%)

Abstention : 885 voix (10,82%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

13 - Proposition de modification de la quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire

Il est proposé à l'assemblée de définir l'assemblée sur la deuxième quinzaine du mois de mai.

Majorité 50,01

Oui: 4 224 voix (51,62%)

Non: 307 voix (3,75%)

Ont voté non :

Abstention : 3 652 voix (44,63%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 93,22% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

14 - Information sur la réglementation en matière de bornes de recharge

Le syndic informe l'assemblée sur les prescriptions légales sur ce dossier.

15 - Approbation du budget exercice 2025

Le syndic présente le budget prévisionnel 2025 (113.770,18€).

Majorité 50,01

Oui: 6 119 voix (74,78%)

Non: 597 voix (7,30%)

Ont voté non :

Abstention : 1 467 voix (17,93%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 91,11% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

16 - Mandat aux membres du conseil pour l'enveloppe budgétaire estimée à 5.000 Euro

Il est demandé à l'Assemblée Générale de donner mandat aux membres du Conseil de Copropriété pour gérer une enveloppe budgétaire. Cette enveloppe s'élève à 5.000 € et permet de commander des petits travaux au sein de la copropriété.

Majorité 66,60

Oui: 5 625 voix (68,74%)

Non: 597 voix (7,30%)

Ont voté non :

Abstention : 1 961 voix (23,96%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 90,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

17 - Règlement d'ordre intérieur (ROI) Rappel des règles

17.1 - Demande d'ajout au ROI : indemnité forfaitaire équivalente à 250€ en cas de non respect des règles du ROI

Majorité absolue

Oui: 3 637 voix (44,45%)

Non: 418 voix (5,11%)

Ont voté non :

Abstention : 4 128 voix (50,45%)

Se sont abstenus :

(

A la majorité de 89,69% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18 - Travaux : mise en place d'un adoucisseur commun sur l'eau froide, présentation des offres et décision

Le montant total du devis TVAC 8.181€. Le syndic propose de donner accord pour la mise en place de ces travaux pour un budget maximum équivalent à ce devis. Une mise en concurrence et une négociation au préalable sera effectuée et mandat est donné au conseil de copropriété pour valider l'offre définitive.

Majorité des deux tiers

Oui: 5 526 voix (67,53%)

Non: 1 900 voix (23,22%)

Ont voté non :

Abstention : 757 voix (9,25%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 74,41% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

18.1 - Financement

Le syndic propose de financement le cout directement sur le budget annuel qui est donc adapté.

Majorité des deux tiers

Oui: 2 742 voix (33,51%)

Non: 709 voix (8,66%)

Ont voté non :

Abstention : 4 732 voix (57,83%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 79,46% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

19 - Renouvellement du permis d'environnement, information et décision

Le syndic transmet à l'assemblée qu'un permis d'environnement arrivait à expiration le 21/04/2024. Il n'a pas fait l'objet d'une demande de renouvellement par l'ancien syndic. Il doit donc être réintroduit. Le syndic explique les étapes pour ce faire.

Le syndic propose à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour valider une offre d'un prestataire suivant l'appel d'offre actuellement en cours et ce pour un budget maximum équivalent à l'offre de la société Filters and Co.

Majorité des deux tiers

Abstention : 8 183 voix (100,00%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

20 - Détermination des appels au fonds de réserve

Le syndic propose à l'assemblée de procéder pour les 4 trimestres prochains à 6.250€ chacun.

Majorité 50,01

Oui: 4 606 voix (56,29%)

Non: 475 voix (5,80%)

Ont voté non :

Abstention : 3 102 voix (37,91%)

Se sont abstenus :

A la majorité de 90,65% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

21 - Election commissaire aux comptes

La comptabilité est entièrement gérée par le syndic et relève de sa responsabilité.

Le commissaire aux comptes doit contrôler :

- - l'exactitude des factures (entrantes) ainsi que l'application de la TVA correcte
- - l'application de la bonne clé de répartition - le traitement des encaissements (dus aux copropriétaires)
- - le suivi des éventuels propriétaires en défaut de paiement

Le commissaire aux comptes rend son rapport lors de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur cette proposition.

[REDACTED] se propose pour faire cette mission

Majorité 50,01

Oui: 4 773 voix (58,33%)

Abstention : 3 410 voix (41,67%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

22 - Conseil de Copropriété nomination - membre 1

L'Assemblée générale est invitée à voter en faveur de cette candidature.

[REDACTED]

Majorité 50,01

Oui: 4 879 voix (59,62%)

Abstention : 3 304 voix (40,38%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

23 - Conseil de Copropriété nomination - membre 2

L'Assemblée générale est invitée à voter en faveur de cette candidature.

[REDACTED]

Majorité 50,01

Oui: 4 772 voix (58,32%)

Abstention : 3 411 voix (41,68%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

24 - Conseil de Copropriété nomination - membre 3

L'Assemblée générale est invitée à voter en faveur de cette candidature.

Majorité 50,01

Oui: 4 049 voix (49,48%)

Non: 307 voix (3,75%)

Ont voté non :

Abstention : 3 827 voix (46,77%)

Se sont abstenus :

(1 934).Mme DE B

A la majorité de 92,95% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

25 - Reconduction du mandat du syndic

Majorité 50,01

Oui: 4 772 voix (58,32%)

Abstention : 3 411 voix (41,68%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

26 - Lecture et signature du procès-verbal de séance

IV. FIN DE LA SEANCE

[Le président indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée ni le vote des actionnaires y participant à distance.]

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 22:26 heures.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, le Président, le secrétaire ainsi que les actionnaires qui le souhaitent l'ont signé.

Président

Secrétaire

Scrutateur(s)



Armagnac
Association de copropriétaires
2 Boulevard De Smet de Naeyer
1090 – Jette
0524.692.004


LISTE DES PRÉSENCES À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE TENUE LE MERCREDI 14 MAI 2025

Actionnaire ou membre	Quotes-parts	Participe à distance / Vote par écrit	Mandataire et représentant	Signature
[REDACTED]	9			
[REDACTED]	1 934	à distance		
[REDACTED]	344			
[REDACTED]	152			
[REDACTED]	1 330	à distance		
[REDACTED]	268			




110	représenté		
105			
307	à distance		
185	à distance		
613	présent		
14			
277	présent		
485	présent		
414	à distance		
106	à distance		
297	présent		





282	à distance		
205			
291	à distance		
175	présent		
475	à distance		
285	à distance		
119			
18			
312	présent		
291			
292			

		305	présent		
Total	18/29	8183 / 10 000			



Président

Secrétaire



Scrutateur(s)