

PV de l'AG du 12 décembre 2025

de la Résidence l'Olivier situé au 120/122 rue Américaine à Ixelles 1050

qui s'est tenue à distance par mails et formulaires de vote

1. Désignation du Président de la séance
2. Approbation des comptes arrêtés au 12 novembre 2025
3. Quitus à donner au syndic pour sa gestion
4. Désignation du syndic – reconduction du mandat actuel ou désignation d'un nouveau syndic
5. Prolongement du contrat de prestation de nettoyage des parties communes avec Mme [REDACTED]
6. Réalisation du devis pour la réfection de la peinture de la porte d'entrée de l'immeuble
7. Diverses questions- suspension du paiement du montant des travaux de la réparation de la porte d'entrée en 2025 – question de la participation de [REDACTED] à ces frais

1. Désignation du Président de séance et vérification des présences

L'AG se déroule entièrement à distance, étant donné que plusieurs copropriétaires ne résident pas en Belgique. Tous les documents préparatifs à l'AG ont été adressés par mail à chacun des copropriétaires. Chaque copropriétaire a pu ainsi prendre connaissance de l'ordre du jour et apporter ses commentaires avant l'AG. Chaque copropriétaire a rempli le formulaire de vote en se prononçant ainsi sur les différentes questions de l'ordre du jour.

L'assemblée générale désigne comme Président de la séance Mme [REDACTED] qui l'accepte.

Le bureau constate que tous les propriétaires sont présents ou représentés puisqu'ils ont tous rempli le formulaire envoyé préalablement à l'AG et que les quotités représentées sont au nombre de 1000/1000ièmes.

L'Assemblée est par conséquent valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour.

2. Approbation des comptes arrêtés au 12 novembre 2025

Les comptes ont été adressés par mail à tous les copropriétaires le 4 décembre 2024. Ils sont soumis à l'approbation de tous les copropriétaires. Tous les copropriétaires approuvent les comptes, avec réserve formulée par [REDACTED] qui conteste la répartition des frais d'intervention relatifs à la réparation de la porte d'entrée de l'immeuble mettant à sa charge le montant de 160,90 euros. Il remet en cause cette répartition, en donnant comme

argument le fait que son locataire n'utilise cette porte d'entrée de l'immeuble qu'occasionnellement et que par conséquent il ne doit pas régler les frais relatifs à cette dernière.

3. Quitus donné au syndic pour sa gestion.

Les copropriétaires donnent quitus au syndic pour sa gestion au 12 novembre 2025, sous réserve de la part de [REDACTED] que la question de la répartition des frais liés à la porte d'entrée soit résolue dans les meilleurs délais.

4. Désignation du nouveau syndic

L'assemblée générale doit décider soit de reconduire la mission de syndic de Mme [REDACTED] pour une nouvelle année, soit de désigner un nouveau syndic dont le nom doit être indiqué par chacun dans le formulaire de vote. Tous le monde accepte le fait que l'actuel syndic souhaite mettre fin à sa mission. Pour la remplacer [REDACTED] propose de faire appel à un syndic professionnel – à savoir Easy Syndic. Il est à noter que nous avons déjà contacté Easy Syndic en 2018, mais nous n'avons pas donné de suite à ce contact. Et en effet, ce syndic n'a pas une très bonne réputation dans le métier, donc il faudrait trouver quelqu'un d'autre. En absence d'autres propositions la syndic accepte de s'en occuper. Jusqu'à la signature du contrat avec le nouveau syndic, Mme [REDACTED] s'engage à continuer la gestion de la copropriété.

5. Prolongement du contrat de la femme de ménage Mme [REDACTED]

L'Assemblée Générale doit décider de prolonger le contrat de Mme [REDACTED], qui est en charge de nettoyage des parties communes, pour une nouvelle année selon les conditions fixées précédemment, à savoir prestation de 2 heures tous les 15 jours, au prix de 35 euros par prestation, à verser sur le compte de Mr [REDACTED] le locataire de Mme [REDACTED] chargé de reverser les sommes dues à Mme [REDACTED]

Tous les copropriétaires, à l'exception de [REDACTED] qui s'abstient, acceptent de prolonger le contrat de la femme de ménage pour une nouvelle année aux conditions fixées ci-dessus. Elle va donc continuer ses prestations en 2026.

6. Travaux prévus pour 2026

Il a été envisagé lors de la dernière AG de 2024 de remplacer la porte d'entrée de l'immeuble. Compte tenu du fait, que cette dernière a fait l'objet d'une réparation en janvier 2025, et que le serrurier a constaté qu'elle était toujours en bon état, on propose juste de la repeindre en noir, pour éviter de nouveaux frais. Un devis sera demandé par la syndic à la société AGM Général Bâtiments et transmis pour accord à tous les copropriétaires.

[REDACTED] a voté contre. Les 3 autres copropriétaires pour, sachant que Mme [REDACTED] s'est rendu sur place et a pu constater que toute la plaque placée sur la

partie basse de la porte est complètement abimée, donc il faut absolument la remplacer et tout repeindre. S'agissant des travaux de conservation nécessaires pour maintenir l'immeuble dans le meilleur état, la majorité simple est suffisante pour en décider. Par conséquent, la demande de devis sera faite et le devis transmis aux copropriétaires.

7. Diverses questions – question de la répartition des charges liées aux travaux

Il a été signalé en janvier 2025 par divers locataires, qu'il y a un souci au niveau de la porte d'entrée de l'immeuble. La poignée à l'intérieur s'est décrochée. La porte a été réparée en urgence en janvier 2025 (remplacement de la poignée, réglage des points de fermeture, révision des charnières et lubrification de la serrure). La répartition des frais liés à cette réparation a été contestée par [REDACTED] au motif que son locataire n'utilise que très rarement cette porte, et que par conséquent tous les frais doivent être payés par les autres copropriétaires, à l'exclusion de [REDACTED]. Le paiement des sommes relatives à ces travaux a été suspendu au moment de l'AG pour laisser le temps à tout le monde de se prononcer à ce sujet.

Ainsi, [REDACTED] et [REDACTED] ont voté contre cette exception au principe de la répartition des frais liés à la copropriété.

En effet, d'après eux « la porte d'entrée fait partie de l'enveloppe extérieure du bâtiment » et qu' « il n'est pas possible de déroger à la répartition générale des frais » dans ce cas précis.

[REDACTED] a voté contre cette exception. En effet, la répartition des frais liés aux travaux portant sur les parties communes est prévue dans les statuts de la copropriété ; y déroger doit rester une exception et ne se justifie aucunement dans le cas d'une porte d'entrée principale de l'immeuble. Les portes du restaurant auxquelles fait référence [REDACTED] dans ces mails sont des parties privatives, l'une mène vers le restaurant, l'autre est une porte de secours et de livraisons du restaurant donc n'ont pas le même statut que la porte principale d'entrée qui sert à tout le monde.

[REDACTED] et [REDACTED] ont voté pour la suspension des paiements sans faire des commentaires sur la question d'accorder ou non l'exception.

[REDACTED] a voté pour la suspension des paiements et pour l'exception.

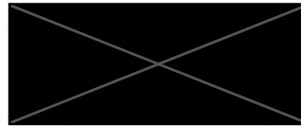
La majorité de 4/5 exigée pour modifier à titre exceptionnel la répartition des charges n'étant pas atteinte, la suspension des paiements doit par conséquent être levée et les montants dus devront être payés par chaque copropriétaire en fonction de sa quote-part.

La syndic ne juge pas nécessaire de consulter à ce sujet un expert et engager des frais inutiles, compte tenu du fait que la situation est claire et n'est pas sujet à l'interprétation.

La séance est ainsi levée.



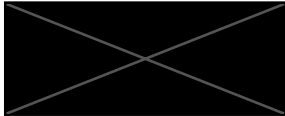
Le président de la séance



Appartement du 3ème étage



Appartement du 1er étage



Appartement du 2nd étage :



Propriétaire du restaurant



Copropriété l'Olivier rue Américaine 120/122 Ixelles
Comptes arrêtés au 12/11/2025

Solde rest: 419,03

Détails des mouvements sur le compte 2024/2025

Date	Objet	Montant débit	Montant crédit
03-12-24	frais bancaires	22	
03-12-24	frais bancaires	8	
12-12-24	frais de stationnement	7,5	
13-12-24	restaurant /déplacement devis travaux porte d'entrée et toit au 3ième	40	
16-12-24	Electrabel	14,81	
04-01-25	ménage parties communes (novembre et décembre)	105	
08-01-25	frais bancaires	11,25	
11-11-25	frais bancaires	17	
13-01-25	charges [REDACTED]		839,8
15-01-25	charges [REDACTED]		808,65
17-01-25	réparation porte d'entrée	473,18	
29-01-25	charges [REDACTED]		717,45
29-01-25	charges [REDACTED]		899,25
29-01-25	assurance immeuble	869,9	
29-01-25	assurance syndic	135,3	
14-02-25	Electrabel	14,81	
17-03-25	frais bancaires	17	
17-03-25	Electrabel	14,81	
28-03-25	Acompte travaux toit 3ième étage/AGM Général	1200	
31-03-25	participation travaux [REDACTED]		454,95
04-04-25	participation travaux [REDACTED]		372,6
05-04-25	frais bancaires	11,25	
14-04-25	Electrabel	14,81	

M

18-04-25	frais bancaires	8,5		
06-05-25	participation travaux 			666,75
06-05-25	participation travaux 			466,7
06-05-25	paiements solde travaux AGM General	761		
06-05-25	menage parties communes (janvier à avril)	245		
14-05-25	Electrabel	14,81		
06-06-25	frais bancaires	15		
16-06-25	Electrabel	14,81		
05-07-25	frais bancaires	11,25		
14-07-25	Electrabel	14,81		
17-07-25	assurance immeuble	893,87		
17-07-25	menage parties communes (mai)	105		
17-07-25	menage parties communes (juin)	70		
17-07-25	frais bancaires	17		
13-08-25	Electrabel	14,81		
15-09-25	Electrabel	14,81		
07-10-25	frais bancaires	11,25		
15-10-25	Electrabel	14,81		
04-11-25	frais bancaires	25,5		
12-11-25	ménage parties communes (juillet et août)	140		
12-11-25	Electrabel	36,04		
12-11-25	frais produits de nettoyage	10,43		
TOTAL		5415,32		5226,15

Répartition des charges 2024/25

Objet	Montant	restaurant	1er étage	2nd étage	3ième étage
		340/1000	232/1000	238/1000	190/1000



DIVERSES DEPENSES

Electricité	198,95		67,6	46,2	47,35	37,8
Frais banca	177,5		60,35	41,2	42,25	33,7
Assurance	1763,77		599,7	409,2	419,8	335,1
Assurance	135,3		46	31,4	32,2	25,7
Ménage 6t	525		0			
2. en atten	105		0			
			0			
Materiel d	10,43		0			
Total ménage		640,43	0	225,15	230,9	184,35
stationnen	7,5					
frais restat	40					
Total		47,5	16,15	11	11,3	9,05

TRAVAUX

réparation	473,2 (en suspens)		160,9	109,8	112,6	89,9
travaux toit de la terrasse du 3ième						
déjà réglé		1961				
Total travaux		2434,18				

Charges 20 **3436,65**

950,7 873,95 896,4 715,6



A régler
Déjà réglé

Solde rest:
au 12/11/2025

204,55

M

-160,9
789,8

-109,8
764,15

-112,6
783,8

-89,9
625,7