

LA GERANCE SRL  
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24  
B-1420 BRAINE L'ALLEUD  
TÉL. 02/387 10 04  
info@lagerance.be

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24/04/2025 À 17:00**

**0080 - RÉSIDENCE MARIE & ANNE (0649.507.842)  
RUE DES HIRONDELLES 18 ET RUE DE L'ABBAYE 32  
1420 BRAINE-L ALLEUD**

**Lieu de l'assemblée :** dans les bureaux de L.A. Gérance srl  
Avenue de la Croix Rouge, 24  
1420 Braine l'Alleud

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, LA GERANCE SRL, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

12 copropriétaires sur 14 totalisant 893,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

### LISTE DES RÉOLUTIONS

#### 1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Président : Madame Crama

Secrétaire : Madame Van Lancker, représentant L.A. Gérance srl

#### 2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Monsieur Oppitz informe l'assemblée générale qu'il n'y a rien à signaler cette année à l'immeuble.

- Autorisation à donner au conseil de copropriété et au commissaire aux comptes pour prélever des travaux en cours d'année au fonds de réserve. Détermination du montant éventuel.

Après discussion, l'assemblée générale, à l'unanimité, autorise le conseil de copropriété et le commissaire aux comptes à prélever des travaux aux fonds de réserve pour la somme maximum de 3.000 €.

#### 3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Monsieur Crama a procédé à la vérification des comptes de la copropriété du dernier exercice comptable. Il lit en séance son rapport qui est joint au présent procès-verbal.

L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes pour la période du 1er mars 2024 au 28 février 2025.

#### 4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

#### 5. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic est reconduit, à l'unanimité, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

## 6. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Sont élus, à l'unanimité, comme assesseurs : Monsieur Oppitz, Madame Dufour et Monsieur De Ridder

Commissaires aux comptes : Monsieur Crama et Madame Khrebtova

## 7. TRAVAUX ÉVENTUELS À PRÉVOIR À L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

- Proposition de remplacement de la gouttière en zinc sous-dimensionnée présente au-dessus de l'entrée Rue des Hirondelles.

Madame Van Lancker présente en séance le devis de la société Idéal Toiture d'un montant de 3.069,77 € TVA comprise.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur le devis de la société Idéal Toiture. Le montant de ces travaux sera prélevé au fonds de réserve.

- Proposition de placement d'une protection du mur de la descente de garage.

Madame Van Lancker présente en séance les offres reçues de la société Fabrimat pour le placement d'une protection du mur de la descente de garage :

- 5 barrières en U pour la somme de 2.444,20 € tva comprise

- 7 poteaux pour la somme de 2.123,55 € tva comprise

Après discussion, l'assemblée générale, décide, à l'unanimité, de ne pas procéder à ce type de placement et de laisser la descente de garage en l'état actuellement.

Un avis sera néanmoins placé à l'immeuble pour rappeler aux occupants de faire attention aux parties communes et de ne pas les endommager.

## 8. LISTING DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

La liste des contrats en cours et des fournisseurs habituels de l'immeuble a été transmise aux copropriétaires avec la convocation à la présente assemblée générale.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour souscrire de nouveaux contrats si des opportunités se présentent en dehors de la période de l'assemblée générale.

## 9. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Sur base du budget établi pour l'exercice 2025, il apparaît que les demandes de provisions sont légèrement insuffisantes pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble. L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'augmenter les appels de provisions sur base de 25.500 € pour le nouvel exercice.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide d'augmenter les appels du fonds de réserve à concurrence de 750 € par trimestre pour l'exercice en cours.

## 10. DEMANDE DE MODIFICATION DU MODÈLE DES PORTILLONS D'ACCÈS AUX 3 JARDINS À JOUISSANCE PRIVATIVE EN FAÇADE AVANT DONNÉ À L'ASSEMBLÉE DE 2019.

Madame Van Lancker informe les copropriétaires que l'assemblée générale du 18 mars 2019 avait décidé ce qui suit :

*"L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord pour le placement de portillons dans les clôtures des 3 jardins à jouissance privative en façade avant et ce aux frais des copropriétaires concernés. Ces portillons devront impérativement être en bois et d'une hauteur de 1m20".*

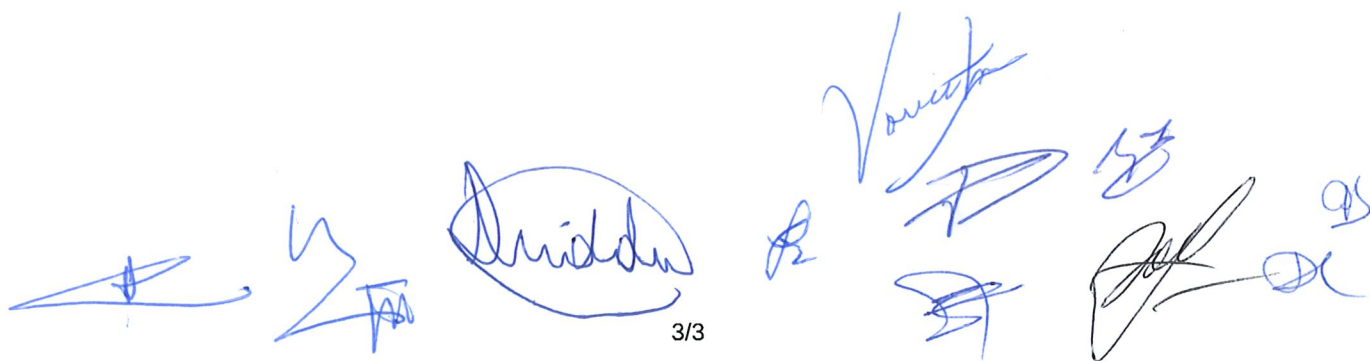
Monsieur De Ridder demande la modification de ce modèle étant donné que le bois pourris avec l'humidité et propose un portillon métallique de couleur verte avec porte grillagée d'une dimension de 100 x 75 cm.

Après discussion, l'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur le modèle proposé par Monsieur De Ridder comme mentionné ci-dessus.

11. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:20.



A collection of handwritten signatures in blue ink, including a large signature that appears to be 'Driden' and several smaller, more stylized signatures.

Rapport de vérification des comptes de clôture  
Exercice comptable mars 2024 – fév. 2025

Vérificateur aux comptes : Nicolas Crama, copropriétaire.

J'ai procédé en mars 2025, par internet et dans les locaux de L.A. Gérance, à la vérification des comptes de la copropriété, en présence de Madame Colige, administratrice et responsable de l'implémentation du nouveau logiciel comptable SOGIS.

J'ai contrôlé soigneusement la transposition des données, telles que les clés de répartition et l'affectation correcte des montants aux postes comptables adéquats, ainsi que l'imputation « propriétaire/occupant » selon l'acte de base.

Les différents fichiers, contenant toutes les factures relatives à la gestion de la copropriété, ont été mis à ma disposition pour inspection et contrôle.

J'ai contrôlé par coups de sonde différentes factures et leur affectation aux principaux postes du plan comptable tels que repris dans les tableaux de clôture, envoyés par la suite à chaque copropriétaire :

- « Liste des dépenses » (*facturier*), reprenant le suivi des charges, facture par facture ;
- « Décompte individuel propriétaire », globalisant les mêmes informations avec l'affectation « propriétaire/occupant » ;
- « Comptes fournisseurs » et « Charges à reporter »,
- et enfin, le « Bilan comptable au 28/02/2025 ».

Depuis l'exercice précédent, les clés de répartition employées sont restées inchangées et conformes au tableau figurant en annexe au rapport du géomètre-expert Fabrice De Vos, daté du 15/02/2018, tel que joint au modificatif n° 3 de l'acte de base.

Par sondages et recoupements, j'ai pu constater l'exactitude des chiffres repris dans les différents tableaux et je propose par conséquent aux copropriétaires d'approuver définitivement les comptes de l'exercice 2023-2024.

Le montant total des charges communes s'élève à 25 010.82 €, une diminution de 5.3% par rapport à 2023-2024, contre un total budgété de 24 330 €, soit un dépassement de 2.8 % ; la part totale incombant aux propriétaires est de 7 125.17 € ↔ 7 165.29 € soit -0.6 %, celle à charge des occupants, de son côté, augmente de 4.9 %, à savoir 17 885.65 € ↔ 17 048.58 € l'an passé, 1.3 % au-dessus de l'estimation budgétaire.

Les postes les plus importants à charge des occupants sont :

- Nettoyage des communs (5395.39 € ↔ 5286.26 €) : soit une augmentation de 2.1%.
- Contrat d'entretien des ascenseurs (5155.16 € ↔ 5178.08 €, Δ -0.4%).
- Honoraires du syndic (4605.12 € ↔ 4543.52 €, Δ +1.4%), affectés pour moitié aux propriétaires et aux occupants ; ce montant est conforme au budget.
- Entretien des protections incendie (1662.33 € ↔ 2090.74 €, Δ -20.5%), 18.7% de plus que le montant budgété.
- Electricité des parties communes (1529.54 € ↔ 1184.53 €, Δ +29.1%) : augmentation déjà budgétée.

Du côté des charges « propriétaires », le poste des assurances (incendie et protection juridique) est le principal à signaler : 3236.20 € et 777.91 € (+3.7%).

---

J'ai également contrôlé l'état des comptes courant (1121.81 €) et d'épargne (6917.62 €).

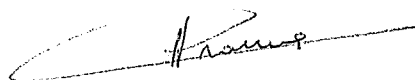
Le bilan au 28/02/2025 présente un total de 14 688.69 €, avec au *passif* 6 000 € de fonds de roulement et 6 917.92 € comme fonds de réserve. A signaler l'augmentation des dettes propriétaires à *l'actif* par rapport à l'exercice précédent (2 528.30 € ↔ 962.58 €)

---

Mention finale :

J'ai exercé ce contrôle de bonne foi et dans la confiance de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ; compte tenu des commentaires ci-dessus, je propose d'approuver ce décompte pour l'exercice 2024-2025 et je suis prêt à répondre à vos questions.

Je remercie le personnel de L.A. Gérance pour sa collaboration et l'ensemble des copropriétaires pour leur confiance ; comme d'usage, je remets mon mandat à disposition de l'assemblée.



Nicolas Crama.