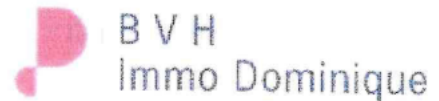


Association de copropriétaires

## Résidence Brussels' Century

Rampe Gauloise 1-1A - Avenue Houba de Strooper 789  
1020 Brussel (Laken)  
BCE: 0850.204.010  
Banque: BE79 0014 3048 1733 BIC: GEBABEBB



Syndic

**Immo Dominique**

Romboutsstraat 3/3  
1932 Sint-Stevens-Woluwe  
Tél: 02 756 52 00  
IPI: 800.049

Données soumises au RGDP, à traiter  
avec soins appropriés

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 1/12

Date: 22-05-2025 à 16:00

#### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE

| Participant | Lot(s)                              | Prés                                | De | Au | Afst                     | Schr                     | Procurator | Parts |
|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----|----|--------------------------|--------------------------|------------|-------|
|             | APP D2                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP D4                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP FR                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR 36P4/GAR 36P3/GAR 36P2/GAR 36P1 | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP E5                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP G1                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP E2                              | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 232   |
|             | GAR G24                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP C4                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP HR                              | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 111   |
|             | GAR G20                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G21                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP A5                              | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 148   |
|             | GAR G07/APP G5/GAR G09/GAR G28/GAR  | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G11                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP E3                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G03                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G33                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G32/APP B4/GAR G15/APP I4       | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP C2                              | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 105   |
|             | APP G2                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G37                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP A3                              | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G10                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G02                             | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP G3                              | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 216   |

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**

Date: 22-05-2025 à 16:00

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - LISTE DES PARTICIPANTS AU DÉBUT DE L'ASSEMBLÉE**

| Participant | Lot(s)                            | Prés                                | De | Au | Afst                     | Schr                     | Procurator | Parts |
|-------------|-----------------------------------|-------------------------------------|----|----|--------------------------|--------------------------|------------|-------|
|             | GAR G19/APP F1                    | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 236   |
|             | APP B3                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G38/APP E1                    | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 238   |
|             | APP C3                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G35                           | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP H1                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP F4/GAR G23                    | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G30/GAR G31                   | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP I1                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP F3                            | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 216   |
|             | APP ER/GAR G25                    | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP DR/GAR P5                     | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP D3                            | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 216   |
|             | APP B2                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP H4                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP I3                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP A4                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G04/APP B5                    | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 143   |
|             | APP BR/APP AR                     | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G27                           | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G06                           | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G16/APP F2/GAR G13/APP H3/GAR | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 1459  |
|             | APP IR                            | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | APP C1                            | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 105   |
|             | APP A2/GAR G14                    | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G08/APP I2                    | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |
|             | GAR G01/APP D1                    | <input checked="" type="checkbox"/> |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 236   |
|             | GAR G29                           | <input type="checkbox"/>            |    |    | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |            | 0     |

Deuxième vote. L'assemblée est valablement constituée.

Nbre assistants 13 De 54  
 Quotités présents 3661 De 10000 % quotités 36.61%

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - RÉSULTAT DU VOTE**

Nr *Ordre du jour*  
 0 Vérification des présences et des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée Générale



Date: 22-05-2025 à 16:00

1 Désignation du Président, des éventuels assesseurs et du secrétaire de l'Assemblée Générale

| 1.1 | Désignation du Président de séance | Pour  | Contre | Abstention |
|-----|------------------------------------|-------|--------|------------|
|     |                                    | 3.661 | 0      | 0          |

Votes 3661 van 3661      Résultat 100,0 %      Quotité requise 50% + 1      Concl. Approuvé

L'Assemblée Générale décide d'approuver la candidature de [REDACTED] pour assurer la Présidence de la présente séance.

1.2 Désignation des éventuels assesseurs

L'Assemblée Générale décide d'approuver la candidature de [REDACTED] pour assurer le rôle d'assesseur.

| 1.3 | Désignation du secrétaire de séance | Pour  | Contre | Abstention |
|-----|-------------------------------------|-------|--------|------------|
|     |                                     | 3.661 | 0      | 0          |

Votes 3661 van 3661      Résultat 100,0 %      Quotité requise 50% + 1      Concl. Approuvé

L'Assemblée Générale accepte la désignation de [REDACTED] représentant du syndic pour assurer le rôle de secrétaire de la présente séance.

2 Rapport sur l'exercice écoulé

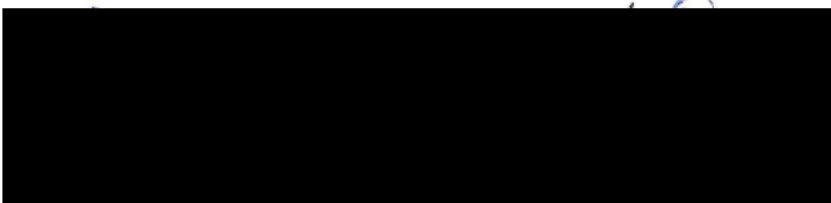
2.1 Rapport du Conseil de Copropriété sur l'exercice de sa mission (bulletins BCI)

Le conseil de copropriété présente son rapport. Les documents de ce point de l'ordre du jour font partie intégrante du rapport d'activité du conseil (BCI + Rapport de Visite trimestriel) et du présent procès-verbal, ils sont annexés à celui-ci. L'Assemblée générale n'a aucune question. 1 réunion lors de l'exercice et suivi par mail des questions urgentes. Questions / Réponses. Le président donne la parole au Comité. Pour rappel : les frais du CDC pour 2023 - 2024 s'élèvent à 186,24 € + 2 x 12,00 € = 198,24 € contre un budget de 350,00 €. Moyenne des activités du CDC. Trafic des données : 600 à 800 mails in/out - entre 250 et 500 appels in/out - et 100 à 250 sms in/out. Rappel : l'utilisation des applications de messagerie instantanée sont pas autorisées comme moyen de communication avec le CDC. Les assesseurs déclarent ne rien devoir ajouter. L'Assemblée générale en prend acte. L'Assemblée Générale approuve à l'unanimité le rapport d'activité présenté.

| 2.2 | Évaluation des contrats fournisseurs habituels | Pour  | Contre | Abstention |
|-----|--|-------|--------|------------|
|     |  | 3.661 | 0      | 0          |

Votes 3661 van 3661      Résultat 100,0 %      Quotité requise 50% + 1      Concl. Approuvé

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur le maintien des contrats en cours. Le président fait noter qu'aucune analyse de concurrence n'a été fournie aux copropriétaires. L'Assemblée Générale décide donc de maintenir les contrats en cours.



Date: 22-05-2025 à 16:00

|     |  |               |             |                 |
|-----|--|---------------|-------------|-----------------|
| 2.3 | Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'Association des Copropriétaire | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|-----|--|---------------|-------------|-----------------|

Votes 3661 van 3661      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

Il n'y a aucune action en justice impliquant l'Association des Copropriétaires.

### 3 Comptabilité de l'exercice clôturé

#### 3.1 Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice clôturé

Ph. Sattler présente le rapport de Monsieur [REDACTED] commissaire aux comptes. Voir l'extrait du rapport du commissaire aux comptes (remis avec les comptes 2023/2024). Questions/ Réponses. Aucune questions reçues. L'Assemblée générale prend acte du rapport.

|     |   |               |             |                 |
|-----|---|---------------|-------------|-----------------|
| 3.2 | Approbation des comptes pour l'exercice clôturé 2023-2024 | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|-----|---|---------------|-------------|-----------------|

Votes 3661 van 3661      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé

[REDACTED] expose la situation des mauvais payeurs et demande à [REDACTED] d'expliquer le suivi actuel. Les intérêts sont régulièrement comptabilisés. Les autres retards sont importants (particulièrement 6 propriétaires : 33 000 €) que les années précédentes. PhS signale à nouveau que l'ACP n'est pas un organisme de crédit. L'AG demande expressément à l'unanimité de continuer à envoyer des lettres par avocat aux mauvais payeurs et si besoin est de prendre toutes initiatives permettant de récupérer les montants impayés même via procédure via avocat. L'Assemblée générale décide d'approuver les comptes 2023-2024. Trésorerie actuelle : 3 500,00 € compte courant / compte épargne 31 740,87 €. Le président rappelle à Immo Dominique doit agir selon la procédure de rappel votée en AG. Manque de communication de la situation de trésorerie / procédure d'alarme (voir rapport commissaire aux comptes et de transmission des impayés au commissaire aux comptes (via le président). PhS indique qu'il n'a reçu une balance qu'aujourd'hui et ce sans le détail de l'historique des postes ouverts malgré sa demande. L'assemblée générale demande à l'unanimité un suivi en respectant la procédure des rappels. L'Assemblée générale approuve les comptes pour l'exercice 2023-2024.

### 4 Décharge

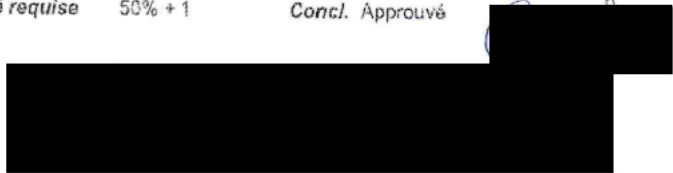
|     |                                    |           |             |                 |
|-----|------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|
| 4.1 | Décharge au Conseil de Copropriété | Pour<br>0 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|-----|------------------------------------|-----------|-------------|-----------------|

Votes      **Résultat** 0,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Non approuvé

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé. L'Assemblée décide de donner décharges au conseil de copropriété.

|     |                                     |               |             |                 |
|-----|-------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|
| 4.2 | Décharge au Commissaire aux comptes | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|-----|-------------------------------------|---------------|-------------|-----------------|

Votes 3661 van 3661      **Résultat** 100,0 %      **Quotité requise** 50% + 1      **Concl.** Approuvé



Date: 22-05-2025 à 16:00

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au Commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

L'Assemblée générale décide de donner décharges au commissaire aux comptes.

|              |  |                         |                                |                        |
|--------------|--|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>4.3</b>   | <b>Décharge au Syndic IMMO DOMINIQUE SRL</b> | <i>Pour</i><br>3.661    | <i>Contre</i><br>0             | <i>Abstention</i><br>0 |
| <b>Votes</b> | 3661 van 3661                                | <b>Résultat</b> 100,0 % | <b>Quotité requise</b> 50% + 1 | <b>Concl.</b> Approuvé |

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur la décharge au syndic pour l'exercice écoulé.  
L'Assemblée générale décide de donner décharges au syndic.

**5 Elections & mandats**

|              |  |                         |                                |                        |
|--------------|--|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>5.1</b>   | <b>Mandats des membres du Conseil de Copropriété</b> | <i>Pour</i><br>3.661    | <i>Contre</i><br>0             | <i>Abstention</i><br>0 |
| <b>Votes</b> | 3661 van 3661  | <b>Résultat</b> 100,0 % | <b>Quotité requise</b> 50% + 1 | <b>Concl.</b> Approuvé |

Se présentent comme candidat Conseil de Copropriété :



L'Assemblée Générale décide d'accepter les candidatures ci-dessus pour former le conseil de copropriété. Remerciements de [redacted] au nom du conseil de copropriété pour la confiance accordée par les copropriétaires.

|              |   |                         |                                |                        |
|--------------|---|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>5.2</b>   | <b>Désignation du Commissaire aux comptes</b> | <i>Pour</i><br>3.661    | <i>Contre</i><br>0             | <i>Abstention</i><br>0 |
| <b>Votes</b> | 3661 van 3661                                 | <b>Résultat</b> 100,0 % | <b>Quotité requise</b> 50% + 1 | <b>Concl.</b> Approuvé |

[redacted] (ITAA) se présente comme Commissaires aux comptes. L'Assemblée générale décide d'approuver le renouvellement de [redacted] en tant que Commissaire aux comptes.

|              |   |                         |                                |                        |
|--------------|---|-------------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>5.3</b>   | <b>En cas d'absence de candidat pour le commissaire aux comptes - Mandat au Syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété pour choisir un Commissaire aux comptes professionnel</b> | <i>Pour</i><br>3.661    | <i>Contre</i><br>0             | <i>Abstention</i><br>0 |
| <b>Votes</b> | 3661 van 3661   | <b>Résultat</b> 100,0 % | <b>Quotité requise</b> 50% + 1 | <b>Concl.</b> Approuvé |

L'Assemblée générale décide de passer le point.



# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-05-2025 à 16:00

## 6 Disposition à adopter

|            |   |                      |                    |                        |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>6.1</b> | <b>Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

L'Assemblée générale décide que la mise en concurrence est obligatoire à partir de 2 500 € HTVA.

|            |  |                      |                    |                        |
|------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>6.2</b> | <b>Accord d'appel aux services d'une société détenue par le syndic (service maintenance)</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

L'Assemblée Générale accepte l'appel aux services d'une société détenue par le syndic pour des petites intervention.

|            |  |                      |                    |                        |
|------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>6.3</b> | <b>Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

L'Assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel.

|            |   |                      |                    |                        |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>6.4</b> | <b>Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour mandater un conseiller externe pour défendre l'intérêt de la copropriété (avocat, architecte, expert,...)</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

L'assemblée générale donne mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour mandater un conseiller externe pour défendre l'intérêt de la copropriété (avocat, architecte, expert,...)

|            |   |                      |                    |                        |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>6.5</b> | <b>Création d'une enveloppe budgétaire mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 7/12

Date: 22-05-2025 à 16:00

L'Assemblée générale décide de créer une enveloppe budgétaire d'un montant de 5000 € HTVA mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété.

|   |  |               |             |                 |
|---|--|---------------|-------------|-----------------|
| 7 | Adaptations d'amende / taxe d'emménagement | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|---|--|---------------|-------------|-----------------|

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

Voir propositions dans le rapport du commissaire aux comptes. Amendes 50 € > 60 € - TX1 : 35 > 40 / TX2 : 75 > 90 / TX3 : 125 > 150. Nouvelle mouture du ROI sera adaptée et transmise aux propriétaires. (Plus accès permanent à l'intranet) avec code d'accès. Si vous n'avez plus le code d'accès en faire la demande). L'Assemblée générale approuve l'adaptation proposée. Nouvelle mouture du ROI sera envoyée après modifications des coordonnées, de la mise en ligne du PV signé et adaptations des modifications reprises ici (déjà prévue dans le projet 202412. Pour les montants : mise en application le 1/10/2025. (nouvel exercice comptable). Une version sera envoyée à l'ensemble des propriétaires. Et comme à chaque nouvelle mouture, elle sera signée par les membres du conseil de copropriété, le syndic/gestionnaire, le/la concierge. PhS rappel que le gestionnaire doit insister auprès de Madame Belluscio de communiquer l'existence de ce ROI à chaque nouveau résident.

|   |   |               |             |                 |
|---|---|---------------|-------------|-----------------|
| 8 | Action contre le propriétaire du jardin à l'arrière des garages de l'immeuble | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|---|---|---------------|-------------|-----------------|

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

Le syndic apporte des précisions concernant le dossier.

Il a été constaté que les chutes de briques le long de l'allée du garage sont causées par les arbres appartenant au voisin.

Une première mise en demeure a déjà été adressée par le syndic au propriétaire concerné, mais aucune réponse n'a été reçue à ce jour.

En accord avec le conseil de copropriété, une mise en demeure via avocat a été transmise au voisin.

L'Assemblée générale approuve cette démarche et décide de mandater Maître Tordoïr pour aller en justice si jamais il n'y a pas de réaction du voisin avant le 01/06/2025.

|   |   |               |             |                 |
|---|---|---------------|-------------|-----------------|
| 9 | Action contre le propriétaire du garage avec les emplacements (1AR) | Pour<br>3.661 | Contre<br>0 | Abstention<br>0 |
|---|---|---------------|-------------|-----------------|

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

Le syndic expose la situation relative aux emplacements G36 P1, P2, P3 et P4. Il a été constaté que la porte de garage reste systématiquement ouverte, offrant ainsi un accès libre à des personnes extérieures à l'Association des Copropriétaires. Par ailleurs, ces emplacements sont utilisés par certains locataires pour y entreposer des encombrants, ce qui constitue un usage non conforme. Ces divers constats représentent un risque pour la sécurité de l'immeuble, notamment en matière de prévention des incendies. Un courriel a été adressé par le syndic en date du 27 janvier 2025 afin de demander la régularisation de la situation. L'Assemblée générale décide de rappeler aux propriétaires concernés qu'ils doivent mettre fin à ces irrégularités au plus tard pour le 30 juin 2025. À défaut, le syndic sera chargé (avec l'accord du Conseil de copropriété) d'adresser une mise en demeure par l'intermédiaire d'un avocat et aux besoins entamer une procédure. Monsieur [REDACTED] n'avait pas encore mis en demeure alors que demandé par le conseil de copropriété.

10 Travaux

10.1 Remplacement des boilers

Suite à la décision de l'Assemblée générale de l'année passée, les boilers ont été installés le 14.02.2025 par le chauffagiste.

Date: 22-05-2025 à 16:00

|             |   |                      |                    |                        |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>10.2</b> | <b>Travaux de finitions suite aux raccordement à la fibre optique</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |     |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 2/3 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est essentiel de veiller à la qualité des finitions lors du raccordement de leur appartement aux installations communes afin de garantir l'esthétique et la sécurité des parties communes.

|             |   |                      |                    |                        |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>10.3</b> | <b>Sécurité incendie: installation de détecteurs de fumées dans les communs</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |     |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 2/3 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|

Le syndic donne des explications concernant ce qui est conseillé. L'Assemblée générale approuve l'installation de détecteurs de fumés dans chaque palier pour un budget de 1.500,00 € HTVA. L'Assemblée générale mandate le Conseil de copropriété pour le choix du devis. L'Assemblée générale décide de financer la dépense via le fonds de roulement.

|             |  |                      |                    |                        |
|-------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>10.4</b> | <b>Rénovation des garde-corps des penthouses</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|-------------|--|----------------------|--------------------|------------------------|

|              |               |                 |         |                        |     |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 2/3 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|-----|---------------|----------|

Le syndic explique que les garde-corps commencent à être vétustes et nécessitent un entretien. Le syndic a déjà fait la demande pour une inspection de la situation afin de sécuriser si nécessaire les garde-corps. L'Assemblée générale approuve l'inspection et des petites réparations si nécessaire.

|             |   |                      |                    |                        |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|
| <b>10.5</b> | <b>Rejointoiement des pignons du 789 et du 1RG.</b> | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0 |
|-------------|---|----------------------|--------------------|------------------------|

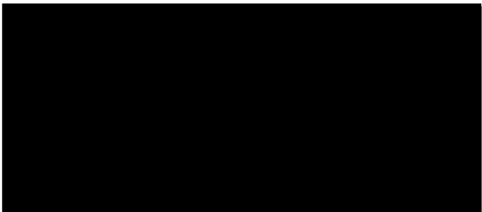
|              |               |                 |         |                        |         |               |          |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661 | <i>Résultat</i> | 100,0 % | <i>Quotité requise</i> | 50% + 1 | <i>Concl.</i> | Approuvé |
|--------------|---------------|-----------------|---------|------------------------|---------|---------------|----------|

Le syndic explique qu'après inspection avec un entrepreneur, selon lui, il n'y a que le rejointoiement de la façade du 789 qui est nécessaire. De plus, il y a plusieurs bandeaux de ciment au-dessus des portes de garages qui sont à refaire.

Le syndic présente l'offre de ConceptAvenue:

- Bandeaux de ciment : 3450,00€ HTVA
- Rejointoiement : facturation forfaitaire entre 3.200,00 et 4.800,00 HTVA

L'Assemblée générale décide d'approuver le rejointoiement du pignon droit de l'entrée 789 ainsi que le cimentage des bandeaux au-dessus des garages. L'Assemblée générale mandate la société X pour un montant de 8.250,00 € HTVA. L'Assemblée générale décide de financer les travaux via le fonds de roulement.



# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-05-2025 à 16:00

| 10.6 | Sécurité du bâtiment | Pour  | Contre | Abstention |
|------|----------------------|-------|--------|------------|
|      |                      | 3.550 | 0      | 111        |

Votes 3550 van 3550      *Résultat* 100,0 %      *Quotité requise* 2/3      *Concl.* Approuvé

Abstention de: [redacted] (111 quotités);

Le point relatif à la sécurité du bâtiment n'a pas été traité l'année précédente, l'Association des Copropriétaires ayant dû prioriser ses dépenses et se concentrer sur les travaux urgents. L'Assemblée générale décide de réaliser les travaux pour un budget de 20.000,00€ HTVA cette année et mandate le Conseil de copropriété pour le choix du devis.

L'Assemblée générale décide de financer cette dépense via le fonds de réserve.

| 11 | Placement d'un tapis à l'entrée donnant sur le bloc arrière des garages. | Pour  | Contre | Abstention |
|----|--|-------|--------|------------|
|    |  | 2.486 | 1.175  | 0          |

Votes 2486 van 3661      *Résultat* 67,9 %      *Quotité requise* 50% + 1      *Concl.* Approuvé

Vote négatif de: [redacted] (111 quotités); [redacted] (238 quotités); [redacted] (105 quotités); [redacted] (148 quotités); [redacted] (216 quotités); [redacted] (216 quotités); [redacted] (143 quotités); [redacted] (216 quotités); [redacted] (143 quotités);

PhS fait part de la demande de [redacted] part respect pour son travail et vu le montant c'est une demande raisonnable. L'Assemblée générale décide de placer un tapis à l'entrée donnant sur le bloc arrière des garages. L'Assemblée générale décide de Mandater la société Acuarella pour installer le tapis pour un montant de 150,00€ HTVA. L'Assemblée générale décide de financer cette dépenses via le compte courant.

| 12 | Remplacement des calorimètres | Pour  | Contre | Abstention |
|----|-------------------------------|-------|--------|------------|
|    |                               | 3.282 | 0      | 379        |

Votes 3282 van 3282      *Résultat* 100,0 %      *Quotité requise* 50% + 1      *Concl.* Approuvé

Abstention de: [redacted] (236 quotités); [redacted] (143 quotités);

Techem propose de remplacer tous les calorimètres de l'ACP car ceux-ci arrivent en fin de vie. L'Assemblée générale approuve le remplacement des calorimètres et mandate la société Techem pour un budget maximum de 5.000,00€. La dépense sera financée via le fonds de roulement.

## 13 Plaquettes nominatives

Le syndic rappelle qu'en cas de changement de locataire ou de propriétaire, il est obligatoire d'installer une plaquette nominative conforme. La demande doit passer par le syndic. Rappel du respect de l'harmonie de l'ensemble des portes donnant sur les communs (également porte des caves). Respect du ROI.

| 14 | Nouvelle concierge à l'immeuble : [redacted] | Pour  | Contre | Abstention |
|----|--|-------|--------|------------|
|    |  | 3.661 | 0      | 0          |

Votes 3661 van 3661      *Résultat* 100,0 %      *Quotité requise* 50% + 1      *Concl.* Approuvé

Depuis le 4 novembre 2024, [redacted] occupe la fonction de concierge de l'immeuble. Le syndic précise que Madame [redacted] n'occupe pas le logement de conciergerie et ne réside donc pas dans l'immeuble. L'Assemblée générale en prend note.



# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-05-2025 à 16:00

## 15 Conciergerie

|      |                               |       |        |            |
|------|-------------------------------|-------|--------|------------|
| 15.1 | Rénovation de la conciergerie | Pour  | Contre | Abstention |
|      |                               | 3.661 | 0      | 0          |

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

À la suite de l'inondation survenue dans le logement de conciergerie, une partie des travaux de rénovation sera couverte par l'assurance. Toutefois, l'indemnisation obtenue ne permet pas de financer l'intégralité des réparations nécessaires. L'Assemblée générale décide donc de procéder à la rénovation complète de la conciergerie, en allouant un budget complémentaire de maximum 15.000,00 € hors TVA, en sus du montant versé par l'assurance. Monsieur [REDACTED] demande que l'on nettoie régulièrement la cours de la conciergerie. Accord unanime de l'Assemblée générale. L'Assemblée générale mandate la société Rk Decor pour la rénovation de la conciergerie. Les travaux seront financés à hauteur de 15.000,00€ via le fonds et réserve et le reste via l'indemnité de l'assurance.

|      |                                     |       |        |            |
|------|-------------------------------------|-------|--------|------------|
| 15.2 | Mise en location de la conciergerie | Pour  | Contre | Abstention |
|      |                                     | 3.661 | 0      | 0          |

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

L'Assemblée générale décide de mandater le Conseil de copropriété pour le choix de l'agence immobilière pour la mise en location. L'Assemblée générale mandate le syndic pour signer les documents administratifs et mandate le conseil de copropriété pour le choix du locataire.

|      |                                |       |        |            |
|------|--------------------------------|-------|--------|------------|
| 15.3 | Détermination du loyer minimum | Pour  | Contre | Abstention |
|      |                                | 3.661 | 0      | 0          |

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

L'Assemblée générale demande que la conciergerie soit mise en location pour un montant minimum de 600,00 € +100,00 € pour les charges communes.

|      |                                     |       |        |            |
|------|-------------------------------------|-------|--------|------------|
| 15.4 | Affectation du fruit de la location | Pour  | Contre | Abstention |
|      |                                     | 3.661 | 0      | 0          |

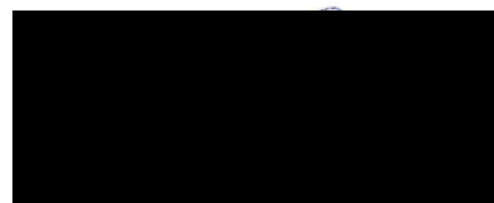
|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

L'Assemblée générale décide d'affecter les fruits de la location au fonds de roulement.

|      |   |       |        |            |
|------|---|-------|--------|------------|
| 15.5 | Placement de compteurs d'eau et de répartiteurs | Pour  | Contre | Abstention |
|      |   | 3.661 | 0      | 0          |

|       |               |          |         |                 |         |        |          |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
| Votes | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |
|-------|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|

L'Assemblée générale décide de mandater le syndic pour le placement de compteurs d'eau et de répartiteurs si cela est nécessaire.



# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pag.: 11/12

Date: 22-05-2025 à 16:00

|              |   |                      |                    |                                |                        |
|--------------|---|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|
| 16           | Prime suite à la rénovation de la toiture | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0         |                        |
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661                             | <i>Résultat</i>      | 100,0 %            | <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | <i>Concl.</i> Approuvé |

L'Assemblée générale approuve la demande prime ainsi que les obligations qui en découlent et mandate le syndic afin d'introduire la demande. L'Assemblée générale décide que le montant de la prime devra être versé sur le compte de la copropriété qui est BE79 0014 3048 1733.  
L'Assemblée générale décide que le montant de prime devra ensuite servir à alimenter le fonds de réserve.  
Ce PV doit être mis en ligne avec cet accord avant le 23/06.

|              |  |                      |                    |                            |                        |
|--------------|--|----------------------|--------------------|----------------------------|------------------------|
| 16.1         | Organisation d'une Assemblée Générale Extraordinaire | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0     |                        |
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661  | <i>Résultat</i>      | 100,0 %            | <i>Quotité requise</i> 2/3 | <i>Concl.</i> Approuvé |

L'Assemblée générale mandate le conseil de copropriété afin d'organiser une Assemblée générale extraordinaire si nécessaire.

## 17 Comptabilité du nouvel exercice

|              |  |                      |                    |                                |                        |
|--------------|--|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|
| 17.1         | Approbation du budget prévisionnel pour les dépenses courantes | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0         |                        |
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661  | <i>Résultat</i>      | 100,0 %            | <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | <i>Concl.</i> Approuvé |

L'Assemblée générale accepte de maintenir le budget pour un montant de 180.000,00€ par an.  
Le fonds de roulement est de 49.812,21€ au 30/09/2024. L'Assemblée générale décide de ne pas alimenter le fonds de roulement.

|              |  |                      |                    |                                |                        |
|--------------|--|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|
| 17.2         | Fixation du montant pour le fonds de réserve | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0         |                        |
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661                                | <i>Résultat</i>      | 100,0 %            | <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | <i>Concl.</i> Approuvé |

Le fonds de réserve est de 38.284,47 € au 30/09/2024. L'Assemblée générale décide de faire un appel de 20.000,00 € pour alimenter le fonds réserve.

## 17.3 Mode de financement des dépenses décidées par l'Assemblée

Voir les points concernés.

|              |   |                      |                    |                                |                        |
|--------------|---|----------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------|
| 18           | Reconduction du mandat du syndic IMMO DOMINIQUE | <i>Pour</i><br>3.661 | <i>Contre</i><br>0 | <i>Abstention</i><br>0         |                        |
| <i>Votes</i> | 3661 van 3661                                   | <i>Résultat</i>      | 100,0 %            | <i>Quotité requise</i> 50% + 1 | <i>Concl.</i> Approuvé |

L'Assemblée Générale décide de reconduire le mandat d'IMMO DOMINIQUE en tant que syndic.

# PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Date: 22-05-2025 à 16:00

Après le vote [redacted] signale qu'il ne sera plus gestionnaire de l'ACP à partir du courant de la semaine prochaine. Il communiquera les coordonnées de son remplaçant.

| 18.1 Signature du contrat avec le Syndic IMMO DOMINIQUE |               | Pour     | Contre  | Abstention      |         |        |          |
|---|---------------|----------|---------|-----------------|---------|--------|----------|
|   |               | 3.661    | 0       | 0               |         |        |          |
| Votes   | 3661 van 3661 | Résultat | 100,0 % | Quotité requise | 50% + 1 | Concl. | Approuvé |

L'Assemblée générale décide de mandater Monsieur [redacted] pour la signature du contrat.

## 19 Date de l'Assemblée générale statutaire 2026

L'Assemblée générale approuve la date du 19/03/2026 comme date de la première Assemblée générale statutaire.

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE - FIN

L'Assemblée générale prend fin à 18h23.

Lu et approuvé

Date Nom Signature

Date: 23/06/2025

Mention: [redacted]

Signature: [redacted]

Date: 24/06/2025

Mention: LU ET APPROUVE

Signature: [redacted]

Date: 25/06/2025

Mention: (U) d'approuvé

Signature: [redacted]

