

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/05/2026 À 11:00**0019 - ACP AURORE 18-20 (BE0824.158.619)
RUE DE L'AUORE, 18-20
1000 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Chez le syndic - Avenue Louise 485
Avenue Louise 485
1050 Bruxelles

Procès verbal

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

13 copropriétaires sur 29 totalisant 9 455 / 10 081 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 11:00 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE ET D'UN SECRÉTAIRE

L'Assemblée porte Monsieur DAL à sa présidence de séance et désigne le syndic en qualité de secrétaire. L'Assemblée convient de ne pas constituer de scrutateurs.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Le syndic prend la parole et fait un bref bilan l'année écoulée.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

Travaux :

Terresse penthouse
Chassis dernier étage
Contrat de location Tehcem
Peinture hall d'entrée
Mise au norme détection incendie
Remise en route ventilation garage
Réparation grille dans les garages
Réparation porte garage

Permis d'environnement :

Permis octroyé le 26/01/26

Certaines remarques doivent être régularisé (Terre neuve doit venir prendre quelques photos et mettre en ordre le dossier, création local vélo, et une porte coupe feu)

Sinsitre :

De chez Monsieur Coens chaniter terrasse
De chez Monsieur Coens tuyaux de chauffage

Assainissement des sols polué :

Convention signée avec Promaz pour une intervention complète des sols pollués. Initiative dans les mains de promaz et cela peut prendre jusqu'à 10 ans.

Entretien :

Lacnement lavage de vitre extérieur

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur Gérard WOLF a examiné les comptes pour l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Il en ressort que la comptabilité est claire et bien tenue, tous les documents sont organisés et répertoriés de manière logique et accessible. Monsieur Gérard WOLF invite les copropriétaires à approuver les comptes. ?

4. APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 31 12 2025

L'assemblée approuve les comptes et le bilan à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	9 262	97,96 %
	Non	193	2,04 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non	OIDTMANN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2026

Le fonds de roulement est à 37 000,62 €

Le fonds de réserve est à 7 179,29 €

Le fonds de réserve ascenseurs à 5.000 €

Dépense annuel 89217,98 soit +/- 22.000 € /trimestre. Légère hausse d'environ 0,4 % par rapport à l'année précédente.

Majorité absolue	Oui	9 262	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 262	-
	Abstentions	193	-
Non			
Abstention			
OIDTMANN			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCISION QUANT À DIMINUER / MAINTENIR / AUGMENTER LE FOND DE ROULEMENT À 37 000,62 €

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir le fond de roulement en l'état.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCISION QUANT À DIMINUER / MAINTENIR / AUGMENTER LES APPELS ANNUELS AU FOND DE RÉSERVE À 10.000,00 €, PAR 4 APPELS TRIMESTRIELS DE 2.500,00 €

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir les appels de fonds trimestriels.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGES AU SYNDIC BUILD'IN

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au syndic.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGES AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGES AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ELECTION DU SYNDIC : BUILD'IN SRL

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer Build'in SRL

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : Madame Meeus, Monsieur Dal, et Monsieur Carakahian.

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : De Wolf

Majorité absolue	Oui	9 455	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	9 455	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. BORNES DE RECHARGE

Nous avons contacté le bureau Deplasse, EZ Charge et The Borne afin d'obtenir une idée du cahier des charges ainsi que des devis. Malgré plusieurs relances, nous n'avons pas pu obtenir suffisamment d'informations à ce stade.

Le syndic analysera la situation avec le conseil de copropriété afin de présenter une proposition de projet lors de la prochaine assemblée générale.

15. TOUR DE TABLE

- Contentieux : Madame Oidtmann est venu à l'AG avec son avocat Maître Vanhomwegen pour le soucis des frais de déménagement.
- PEB : Le syndic rappelle qu'il s'agit de la dernière année durant laquelle la cogénération peut être prise en compte dans le PEB. Il est dès lors proposé aux copropriétaires de procéder à la réalisation d'un nouveau certificat PEB afin de permettre son renouvellement pour une nouvelle période. Le syndic propose de mandater le même certificateur afin de centraliser les demandes. Un courrier sera envoyé à cet effet.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:52.

Ben Building
De Wolf
Yves Vanhomwegen
H. Gendreau

