

Association des Copropriétaires
'JADE'
Avenue van der Meerschen 57
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BCE: 0864.412.926

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 02/03/2026

1. Validité de l'assemblée générale

Il y a 5 copropriétaires présents sur 6, ce qui représente 842 quotités sur 1.000, soit 84,20 %.
Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement délibérer.

Présents ou représentés :

Absents : 158 quotités).

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale – vote (majorité absolue)

Est nommé président€ :
Le secrétariat est assuré par le syndic.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO – modification de la quinzaine – vote (majorité absolue)

L'assemblée fixe la quinzaine pour l'organisation des réunions annuelles au troisième lundi du mois de février. Les copropriétaires pourront envoyer les points à mettre à l'ordre du jour au plus tard le 2^{ème} lundi du mois de janvier.
La prochaine AG est donc planifiée pour le lundi **15 février 2027**.
Les copropriétaires qui souhaitent mettre des points à l'ordre du jour devront le faire au plus tard jusqu'au 15 janvier 2027.

4. Comptabilité – votes (majorité absolue)

a. Rapport du Commissaire aux Comptes, information

Mme Brabant a vérifié les comptes de manière régulière et a eu accès à tous les documents utiles dans le cadre de sa mission. Elle confirme que les comptes sont corrects.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan arrêtés au 31.10.2025, décharge au Syndic

L'assemblée approuve à l'unanimité la répartition des charges et du bilan arrêtés au 31/10/2025 et donne décharge au Syndic pour sa comptabilité.

c. Etat des arriérés de charges, information

Il reste un solde de décompte à payer par Mme de la Khetulle et l'arriéré de Mme De Kemmeter a été entièrement soldé.

d. Nettoyage bilantaire

Il y a un résultat d'exercice à apurer lors de la prochaine clôture :

Ce montant sera crédité en compte 650 Frais bancaires et charges de dettes et donc diminuera les charges à répartir au prorata des quotités.

5. Procédures judiciaires en cours – informatif (légal)

Il n'y a aucune procédure judiciaire en cours.

6. Sinistres – informatif (légal)

Il n'y a aucun sinistre en cours.

7. Demande de Mme Hankart pour modifier les quotités des frais de répartition des frais fixes de chauffage – vote (majorité 4/5èmes)

L'assemblée décide de ne pas marquer son accord sur cette demande de Mme Hankart.

 fait remarquer que le compteur d'eau chaude de  semble bloqué. Le syndic demandera à un plombier de venir le remplacer.

8. Décharges et quitus – votes (majorité absolue)

a. Conseil de Copropriété

Il n'y a pas de conseil de copropriété.

b. Commissaire aux comptes

L'assemblée donne décharge et quitus à  en tant que commissaire aux comptes.

c. Syndic pour sa gestion

L'assemblée donne décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

9. Elections – votes (majorité absolue)

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

L'assemblée décide de ne pas nommer de conseil de copropriété vu la taille humaine de l'immeuble.

b. Election du Vérificateur aux Comptes

Est nommée commissaire aux comptes, à l'unanimité 

10. Travaux :

a. Rejointoyage (dalles et briques) au niveau de la façade et des terrasses pour lutter contre l'humidité dans les caves – vote (majorité 2/3) :

i. Présentation des devis

Les 3 devis ont été présentés avec un tableau comparatif.

ii. Choix du fournisseur

L'assemblée décide de ne pas choisir le fournisseur mais plutôt d'imposer le cahier des charges du devis de Invest Home Corporate hors travaux privatif soit un budget de +/-3.950€/TTC.

iii. Mode de financement

L'assemblée décide d'utiliser le fonds de réserve pour financer ces travaux.

b. Installation de panneaux photovoltaïques gratuits par Brusol afin de bénéficier d'une électricité gratuite voire moins chère dans les parties communes – explications – vote (majorité 2/3).

L'assemblée décide de ne pas voter ce point pour le moment et reporte le vote à la prochaine réunion.

c. Remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble – vote (majorité 2/3) :

i. Présentation des devis

Mr Caira explique que la porte est en bon état et ne devrait pas être remplacée à son sens. Le mieux serait de changer la serrure avec des points de fermeture pour plus de sécurité.

Au niveau sécurité incendie, le syndic explique qu'il est interdit de fermer la porte d'entrée à clef sauf si on change la serrure pour une serrure avec ouverture à bouton côté intérieur.

Le syndic demandera un devis au serrurier du parvis Saint-Alix pour ça et l'enverra par mail aux copropriétaires.

ii. Choix du fournisseur

iii. Mode de financement

d. Raccordement à l'égout de l'évacuation de l'évier la cuisine de l'appartement de Mme Collet-Cassart qui se déverse actuellement dans le sterfput de la chaufferie et crée parfois des débordements (frais privatif) – état de la situation.

 xplique qu'elle a déjà marqué son accord sur un devis pour faire les travaux demandés mais qu'il est très compliqué d'obtenir des disponibilités de la part des fournisseurs, ce que le syndic confirme.

Le syndic demandera à Garry Débouchage et à Ballencourt un devis pour ce travail.

11. Mise en conformité des statuts à la loi – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels – vote (majorité absolue)

L'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine réunion.

12. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Vu le contexte actuel, ça ne sert à rien de négocier pour le gaz et l'électricité.

Par contre, le syndic va demander une offre comparative pour l'assurance immeuble.

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes – informatif

Charges communes et frais privatifs
[Tout cocher] [Tout décocher]

Voir	Classe	Dénomination	Part occupant (€)	Montant (€)
	61	Services et biens divers	431.36	431.36
	61031	Contrats d'entretien	245.00	245.00
	61032	Autre entretien installations de chauffage	0.00	237.00
	61036	Autre entretien conduites d'eau	0.00	681.80
	61038	Compteurs et relevé des compteurs	0.00	0.00
	61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	2 114.42	2 114.42
	6120	Eau	0.00	0.00
	6121	Electricité	0.00	0.00
	6122	Gaz	0.00	0.00
	61300	Honoraires syndics	3 248.40	3 248.40
	61303	Honoraires experts	471.90	471.90
	6140	Assurance incendie	0.00	1 224.93
	643	Frais privatifs	0.00	9 887.16
	650	Frais bancaires et charges des dettes	220.54	220.54

Total Charges communes et frais privatifs : 6 731.62 18 762.51

Le budget annuel de 21.000€ est approuvé à l'unanimité (18.000€ pour les charges courantes et 3.000€ pour le fonds de réserve).

ACP JADE - BUDGET 2026-2027				
NOMS	QUOTITES	CHARGES COURANTES	FONDS DE RESERVE	MENSUALITES
	214	321,00 €	53,50 €	374,50 €
	119	178,50 €	29,75 €	208,25 €
	205	307,50 €	51,25 €	358,75 €
	145	217,50 €	36,25 €	253,75 €
	158	237,00 €	39,50 €	276,50 €
	159	238,50 €	39,75 €	278,25 €
	1000	1 500,00 €	250,00 €	1 750,00 €

c. Fonds de roulement

Les provisions de 1.500€/mois à ventiler suivant les quotités sont approuvées à l'unanimité (voir tableau ci-dessus).

Les provisions mensuelles doivent être payées par ordre permanent sur le compte de la copropriété IBAN BE28 0682 4653 4520.

d. Fonds de réserve – obligation légale – vote (sauf dérogation – majorité 4/5)

L'assemblée approuve le budget de 3.000€/an (soit 250€/mois) pour le fonds de réserve.

A payer de la manière suivante sur le compte épargne de la copropriété IBAN BE63 0882 4369 4408 :

13. Election du Syndic – vote (majorité absolue)

L'assemblée reconduit à l'unanimité le mandat du syndic ALTf4 SRL jusqu'à la prochaine Assemblée.

Les Copropriétaires

Le syndic représenté par Valérie Tamboise
IPI 503084

La signature des participants deviendra effective si aucune remarque n'est introduite endéans le mois.



Liste des présences :

