

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 29/08/2025 À 17:00

**0014 - LE REGENCY (0882021592)
RUE DE LA CORDERIE, 49/51/53
7110 HOUDENG-GOEGNIES**

Lieu de l'assemblée : Hotel Orange
Chaussée du Pont du Sart , 238
7110 Houdeng-Goegnies

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SyndiCentre (Confort Invest Syndic SRL), les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

15 copropriétaires sur 20 totalisant 7 696 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:10 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 577-6, §5, du Code civil précise que: "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire." Il est proposé de désigner Madame  détenant 685/10.000ème, comme président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	7 696	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Le syndic présente les compte et répond à toutes les questions.

À noter que le syndic a établi les comptes sur la base du budget prévisionnel de 19.000€, en vérifiant les paiements effectués par chaque copropriétaire sur le compte bancaire de la copropriété.

Bien que le syndic présente les comptes, il tient à préciser qu'il n'était pas en fonction pendant cette période. L'établissement des comptes sur la base du budget a pour seul objectif d'assurer une parité entre les copropriétaires ayant réglé leurs provisions et ceux n'ayant pas payé pour l'année 2024.

Après analyse et discussion, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2024, tels que présentés.

Majorité absolue	Oui	6 992	90,85 %
	Non	704	9,15 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES, DÉCHARGE ET QUITUS POUR L'ANNÉE 2024

Le commissaire aux comptes n'a pas pu effectuer une vérification complète de la comptabilité, car le syndic sortant n'a pas remis l'ensemble des archives. Par conséquent, aucun rapport n'a pu être fourni.

Cependant, il a pu confirmer que le budget avait été correctement réparti et a procédé à la vérification des paiements effectués par chaque copropriétaire.

En conséquence, décharge et quitus est accordée à [redacted] en sa qualité de commissaire aux comptes pour l'année 2024.

Majorité absolue	Oui	7 696	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. QUITUS & DÉCHARGE AU SYNDIC

L'assemblée ne donne pas quitus et décharge au syndic [redacted] pour l'année 2024. Aucune comptabilité n'a été transmise au nouveau syndic, en raison d'une absence totale de coopération de la part du syndic sortant.

Majorité absolue	Oui	7 696	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. FONDS DE RÉSERVE APPARTEMENTS

Le syndic explique qu'il y a une obligation légale de constituer un fonds de réserve annuel, représentant au minimum 5% du montant total du budget prévisionnel du fonds de roulement, à partir de la 5ème année suivant la réception provisoire des parties communes.

Il est proposé de fixer la dotation au fonds de réserve pour l'exercice 2025 à:

- 3.000€ fonds de réserve "Appartements" (travaux de toitures, parking, ...)

Majorité absolue	Oui	6 992	90,85 %
	Non	704	9,15 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. FONDS DE RÉSERVE APPARTEMENTS 49

Le syndic explique qu'il y a une obligation légale de constituer un fonds de réserve annuel, représentant au minimum 5% du montant total du budget prévisionnel du fonds de roulement, à partir de la 5ème année suivant la réception provisoire des parties communes.

Il est proposé de fixer la dotation au fonds de réserve pour l'exercice 2025 à:

- 1.000€ fonds de réserve "49" (ascenseur, mis en peinture des communs, ...)

Majorité absolue	Oui	7 544	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 544	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. FONDS DE RÉSERVE APPARTEMENTS 53

Le syndic explique qu'il y a une obligation légale de constituer un fonds de réserve annuel, représentant au minimum 5% du montant total du budget prévisionnel du fonds de roulement, à partir de la 5ème année suivant la réception provisoire des parties communes.

Il est proposé de fixer la dotation au fonds de réserve pour l'exercice 2025 à:

- 1.000€ fonds de réserve "53" (ascenseur, mis en peinture des communs, ...)

Majorité absolue	Oui	5 830	85,04 %
	Non	1 026	14,96 %
	Voix exprimées	6 856	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. MONTANT DES MARCHÉS ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (ART.577-7, §1, 1°, DC. CIV.)

L'Association des Copropriétaires exonère le syndic de la mise en concurrence pour tout travail, achat ou prestation inférieur à 2 500,00€/HTVA, en ce qui concerne l'entretien et la gestion courante de l'immeuble. Toutefois, ce montant est porté à 5 000,00€/HTVA pour les gros travaux ou les entretiens extraordinaires. La mise en concurrence consistera à minimum une consultation de deux sociétés. L'ACP propose de ne pas rédiger un cahier des charges pour toute dépense inférieure à 25 000,00€/HTVA.

Majorité des 2/3	Oui	7 696	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 696	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Remarque : plusieurs copropriétaires estiment que l'entretien n'est pas satisfaisant. Les poussières ne sont pas effectuées et les prestations sont jugées incomplètes (pauses cigarettes répétées). L'assemblée demande que le syndic rencontre la personne chargée du nettoyage. Ses prestations sont actuellement prévues le jeudi, aux alentours de midi.

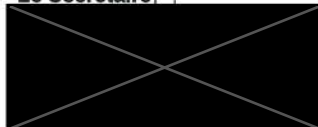
L'assemblée sollicite de nouveaux devis pour l'AG prochaine.

Les AG seront organisées chaque année en mars.

Le Président



Le Secrétaire



FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 29/08/2025 À 17:00



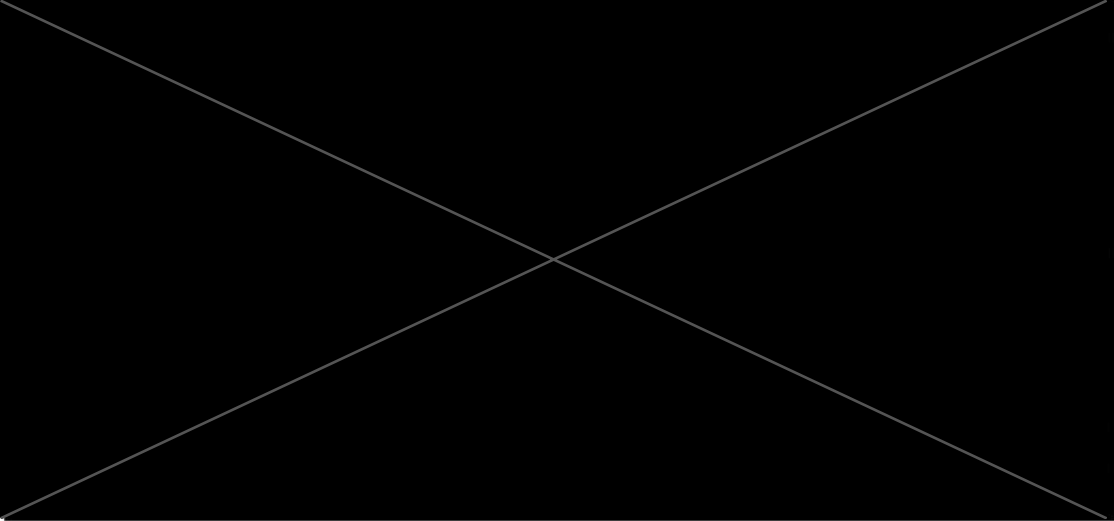
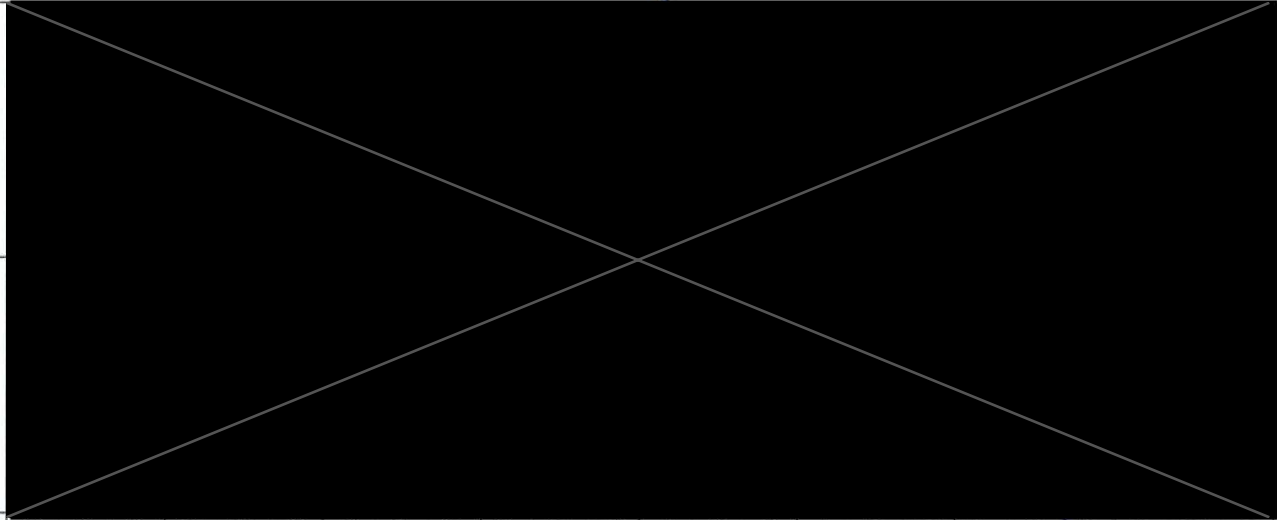
SYNDICENTRE (CONFORT INVEST SYNDIC SRL)
ROUTE DE MONS , 313
7131 BINICHE
TÉL. 071/78 78 78
syndic@confort-invest.be
Num. IPI : 505.109 - 518.077

FAIT LE : 25/08/2025
IMMEUBLE : 0014 - LE REGENCY (0882021592)
RUE DE LA CORDERIE, 49/51/53
7110 HOUDENG-GOEGNIES

Copropriétaire		Lots		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 20				Clé	Total	Présent	Procuration
		D0, G1		0001	542		
				0002	888		
				0004	0		
		B3, G6		0001	546		
				0002	0		
				0004	1 248		
		A3, G5		0001	552		
				0002	0		
				0004	1 257		
		C0 (n°51)		0001	477		
				0002	0		
				0004	0		
		C3		0001	374		
				0002	672		
				0004	0		

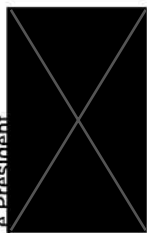
Copropriétaire		Lois		Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 20					Total	Présent	Procuration
E0				0001	470		
				0002	845		
				0004	0		
A1, G9				0001	556		
				0002	0		
				0004	1 270		
E2				0001	479		
				0002	860		
				0004	0		
B1				0001	501		
				0002	0		
				0004	1 252		
D2				0001	571		
				0002	1 026		
				0004	0		
E1				0001	390		
				0002	854		
				0004	0		
A0, G2				0001	542		
				0002	0		
				0004	1 234		
B2, G7				0001	549		
				0002	0		
				0004	1 252		

276

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 20					Clé	Total	Présent	Procuration
		B0			0001	489		
					0002	0		
					0004	1 222		
		F0			0001	420		
					0002	754		
					0004	0		
		C1			0001	374		
					0002	672		
					0004	0		
		A2, G8			0001	556		
					0002	0		
					0004	1 270		
		D1, G4			0001	704		
					0002	1 026		
					0004	0		
		C2			0001	381		
					0002	685		
					0004	0		
		E3, G3			0001	527		
					0002	860		
					0004	0		
TOTAL QUOTITÉS					0001	10 000		
					0002	9 142		
					0004	10 000		

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à 15 copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 76,26 parts.

Le Président



[Handwritten signature]