

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 31/03/2026 À 17:00

**0014 - LE REGENCY (0882.021.592)
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 Ordinaire.

13 copropriétaires sur 20 totalisant 6 629 / 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

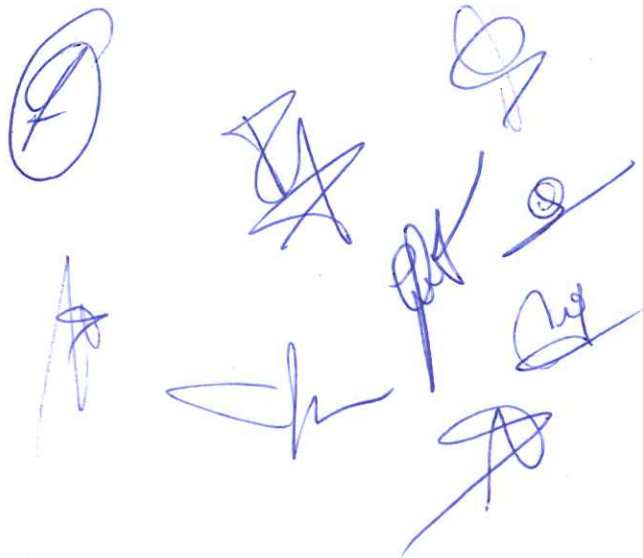
1. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'article 577-6, du Code civil précise que: "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire." Il est proposé de désigner Madame Vereecken, détenant 527/10.000ème, comme président de l'assemblée générale des copropriétaires.

Le syndic remplit d'office le rôle de secrétaire.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



2. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - ANNÉE 2025

Les comptes n'ont pas été vérifiés par  Faute de temps.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES ANNUELS POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Le syndic présente les compte et répond à toutes les questions. L'Assemblée Générale approuve les comptes de l'exercice 2025, tels que présentés, et donne décharge au syndic pour sa gestion comptable sur cette période.

 souhaite que le bilan après répartition soit annexé à la convocation pour les prochaines assemblées générales.

Création du fonds de réserve est demandé sur un compte distinct auprès de CPH.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. DÉCHARGE ET QUITUS AU SYNDIC 2025

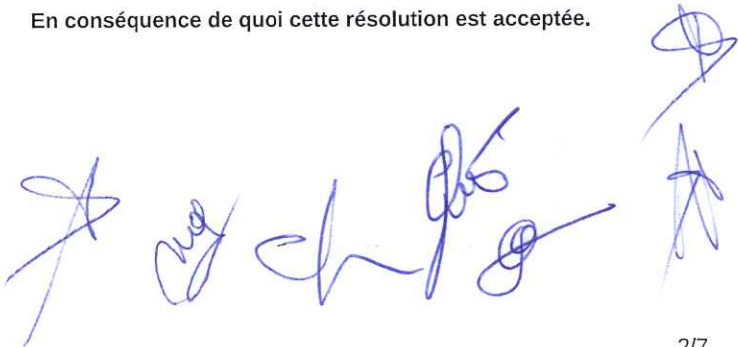
L'assemblée donne décharge et quitus au syndic pour l'année 2025:

Pour  non

SyndiCentre (Confort Invest Syndic): oui

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



5. CONSTITUTION/RENOUVELLEMENT CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ 2026

En vertu de l'article 3.89, §1 du Code civil, la désignation d'un conseil de copropriété est obligatoire pour toute copropriété d'au moins 20 lots principaux.

L'assemblée générale ne souhaite pas constituer de conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. DÉCHARGE ET QUITUS AU COMMISSAIRE AUX COMPTES - 2025

Étant donné que le rapport n'a pas été réalisé, l'assemblée générale ne pourra pas décharger le commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

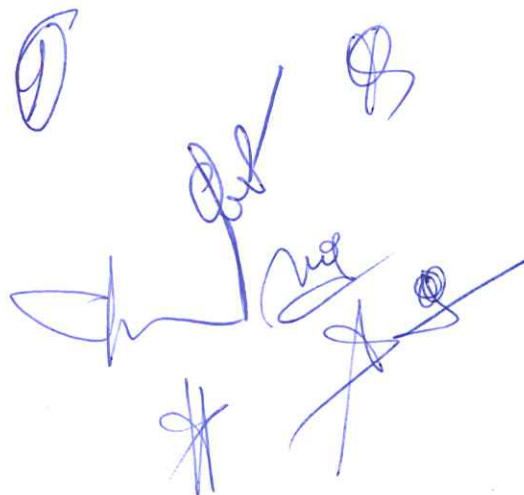
7. DÉSIGNATION D'UN OU PLUSIEURS COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES - 2026

L'article 577-8/2 du Code Civil précise que: "L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement."

Il est proposé de désigner  comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2026.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



8. FIXATION DU BUDGET DE FONCTIONNEMENT ET MODALITÉS DE PAIEMENTS - 2026

Il est proposé de fixer le montant de la provision annuelle à 22.000,00 €, à répartir entre les copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts dans les parties communes. Ce budget restera en vigueur jusqu'à la prochaine assemblée générale. Le montant de la provision devra être payé trimestriellement, au plus tard le 7 des mois de janvier, avril, juillet et octobre, sur le compte à vue de la copropriété **BE40 3631 8352 6363**. Le budget prévisionnel est annexé à ce procès-verbal. Il n'y aura pas de régularisation pour les trimestres déjà appelés.

Toute dépense exceptionnelle ayant pour effet de déséquilibrer la trésorerie fera l'objet d'un appel de fonds spécifique, lequel sera établi et lancé par le syndic.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. 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, contrat de prestation ou d'achat 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	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. RAPPORT SUR LES SINISTRES ÉCHUS ET EN COURS

1 sinistre en 06/2025: effraction d'une porte d'entrée - Bloc 53.

11. RAPPORT SUR LES CONTRATS DE FOURNITURE ET DE SERVICE

L'immeuble est actuellement assuré auprès de la compagnie **AG Insurances**.

Entretien des parties communes:

L'entretien des parties communes est actuellement réalisé par la firme **Solidath**. (L'assemblée demande au syndic de rappeler que l'entretien n'est plus effectué comme au début du contrat).

L'ascenseur est entretenu par la firme **ORONA** et vérifié par l'organisme **BTV**

Les extincteurs sont entretenus par la firme **ServiBati**.

L'immeuble est actuellement fourni en électricité auprès de **ENGIE**.

L'entretien des jardins sera attribué à Deneyer (à défaut de refus, NIKO GARDEN sera choisis).

Le syndic informe que le contrat d'assurance a été transféré chez P&V, offrant des conditions plus avantageuses sur le plan tarifaire. De plus, une assurance protection juridique de type **All In** a été souscrite, afin de protéger la copropriété contre toute éventuelle poursuite (notamment en cas de contestation de travaux ou de récupération des charges par voie forcée, etc...).

Le syndic vous informe qu'il procédera au changement d'organisme bancaire et au transfert des comptes vers CPH.

Mandat est donné au syndic pour transférer la copropriété chez le fournisseur ayant remis l'offre la plus intéressante tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. RECONDUCTION DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale a décidé de reconduire le contrat de SyndiCentre pour une durée de 3 ans (jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire). Les conditions financières restent identiques sauf indexation.

SyndiCentre SRL

IPI 518077

313 Route de Mons

7131 Binche (Waudrez)

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. FONDS DE RÉSERVE APPARTEMENTS - 2026

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 2026 à:

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

Majorité absolue	Oui	6 629	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	6 629	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. 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 2026 à:

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

Majorité absolue	Oui	7 523	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	7 523	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. 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 2026 à:

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

Majorité absolue	Oui	5 983	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	5 983	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

~~XXXXXX~~ demande au syndic de vérifier le balcon supérieur, où un grillage semble risquer de tomber, et de procéder à son retrait.

Le Président

Le Secrétaire

