ALS IMMO
Avenue Wanderpepen 161
7130 Binche
Tél. : 064/33.05.20
N° I.P.I. : 512.374

Binche, le 02 Février 2026

ACP Eden (N. Entr. : 895.831.325)
Boulevard Mairaux 14
B-7100 La Louvière
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 02 Février 2026

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires **présents**	10	sur 15	66.67 %	5845.30
Copropriétaires **représentés**	2	sur 15	13.33 %	1109.46
Copropriétaires **absents**	3	sur 15	20.00 %	3045.23
Totaux	**15**	**sur 15**	**100.00 %**	**9999.990**
AG valide en participants		**12**	80.00 %	
AG valide en quotités		**6954.76**	69.55 %	

Le 02 Février 2026 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Désignation du Président et Secrétaire de l'Assemblée – Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés,
Est élu président de séance : Mme [redacted]
Est élu secrétaire : Van der Schoot Cédric pour ALS IMMO

Désignation du Président et Secrétaire de l'Assemblée – Décision	Oui	6 391.53	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	6 391.53	-	
		3 608.46	-	
OUI	[redacted]			
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS				

2. Approbation des comptes et du bilan 2024/2025 - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, les comptes sont approuvés au 31/10/2025, le fonds de roulement s'élève à 9 669,55 € et le fonds de réserve s'élève à 49 270,80 €.

Approbation des comptes et du bilan 2024/2025 - Décision	Oui	6 391.53	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée**
	Voix exprimées	6 391.53	-	
		3 608.46	-	
OUI	[redacted]			
NON	[redacted]			
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

RB

3. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, décharge est donnée au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic - Décision	Oui	6 391.53	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 391.53**	-	
	Abstention / Absents	3 608.46	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

4. Reconduction du contrat de syndic - Décision

Mr [redacted] entre en séance

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le syndic est reconduit dans ses fonctions à compter du 26/02/2026.
Les conditions financières restent identiques sauf indexation.

Reconduction du contrat de syndic - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

5. Election du Conseil de copropriété - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés,
Sont élus membres du conseil de copropriété : Mme [redacted]

Election du Conseil de copropriété - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

6. Election du commissaire aux comptes - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés,
sont élu(e)s commissaire(s) aux comptes : [redacted]

Election du commissaire aux comptes - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 954.76	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

7. Vote du Budget prévisionnel 2025 / 2026 - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le budget est accepté pour un montant de 36 000 €

Vote du Budget prévisionnel 2025 / 2026 - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 954.76	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	GRU[redacted]			

8. Fixation du fonds de roulement - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le fonds de roulement est accepté sur base du point précédent par trimestre réparti en fonction des quotités et des consommations privatives de chacun .
Il est à payer en février, mai, août et novembre 2026.

Il est à noter qu'en cas de manquement, un appel de fonds exceptionnel pourrait être réalisé.

Frais de rappel et de mise en demeure :
1er RAPPEL : 0 €
2ième RAPPEL : 10 €
[redacted] MISE EN DEMEURE : 25 €
2ième MISE EN DEMEURE : 50 €
PROCEDURE EN JUSTICE : 150 €

Fixation du fonds de roulement - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 954.76	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

BB

9. Fixation du fonds de réserve - Décision

Projet de résolution :
A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le fonds de réserve est approuvé pour un montant de 6000 €.

Il sera appelé par trimestres sur base des quotités.

Frais de rappel et de mise en demeure :
1er RAPPEL : 0 €
2ième RAPPEL : 10 €
[redacted] MISE EN DEMEURE : 25 €
2ième MISE EN DEMEURE : 50 €
PROCEDURE EN JUSTICE : 150 €

Fixation du fonds de réserve - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

10. Modernisation de l' ascenseur - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés accord est donné pour le devis N° 0400577269 de la société Schindler pour un montant de 33 315,80 € / TVAC.

Sous réserve que les option soient incluses dans le montant total du devis.

Si ce n'est pas le cas, le syndic reviendra vers le conseil de copropriété qui sera mandaté pour prendre une décision ou demander une assemblée générale extraordinaire.

Modernisation de l' ascenseur - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

11. Si accord au point précédent, choix du financement - Décision

A la majorité des voix des propriétaires présents et représentés, le financement sera fait en partie par le fonds réserve et en partie par appel de fonds.

Financé par le fonds de réserve : 25.000 €
Le reste sera financé par appel de fonds en fonction des quotités de chacun.

Si accord au point précédent, choix du financement - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

12. Remplacement de la coupole - Décision

A la majorité des voix des propriétaires présents et représentés, le devis CZP/D/2601102 de la société ZGAJEWSKI pour un montant de 1568.80 € est accepté.

Remplacement de la coupole - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

13. Mise en conformité des extincteurs et dévidoires - Décision

A la majorité des voix des propriétaires présents et représentés, le devis de la société DIMEX est accepté

Mise en conformité des extincteurs et dévidoires - Décision	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

14. Solution pour les montées des eaux dans le garage

A la majorité des voix des propriétaires présents et représentés, le devis n° 086c-dev-2025 de la société PMP est accepté pour un montant de 4.036,48 €.

Solution pour les montées des eaux dans le garage	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

15. Avis technique sur les fissures de l'appartement de Monsieur [redacted]

A la majorité des voix des propriétaires présents et représentés, un devis sera demandé à un ingénieur en stabilité pour un avis technique sur les différentes fissures.

Le conseil est mandaté pour accepté le devis pour un montant maximum de 3000 €

Avis technique sur les fissures de l'appartement de Monsieur [redacted]	Oui	6 954.76	100.00 %	**Majorité absolue**
	Non	0.00	0.00 %	**La résolution est acceptée.**
	Voix exprimées	**6 954.76**	-	
	Abstention / Absents	3 045.23	-	
OUI	[redacted]			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	[redacted]			

16. Procédure en cours

Néant

17. Divers

Un point divers est relevé, dans les comptes il y a une détection de fuite de la société Quijot. Il sera demandé de vérifier si cette facture est d'ordre privative ou commune. Si elle est privative une correction sera effectuée.

Après relecture du PV, les copropriétaires encore présents sont invités a le signer.

Plus rien n'étant a l'ordre du jour, la séance est levée à 19h20.

Faint a la Louvière le 02 février 2026