

Association des copropriétaires
de la résidence
VALDUC
Rue Valduc 47
1160 - AUDERGHEM
N° BCE : 0828.663.476



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 17/12/2025
PROCES-VERBAL**

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires. Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

13	copropriétaires présents sur 20, totalisant	770 /	1.200 quotités	(soit 64%)
1	copropriétaire(s) représenté(s) sur 20, totalisant	60 /	1.200 quotités	(soit 5%)
14	copropriétaires présents et représentés sur 20, totalisant	830 /	1.200 quotités	(soit 69%)

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Liste des contrats
2. Rapport du commissaire aux comptes - AGO 2025
3. Rapport de visite - Tubage
4. Devis tubages individuels_Certichauff
5. Devis tubages collectif_Ecothermia
6. Devis corniches_Belgo-Renov
7. Reportage photos corniches_Belgo-Renov
8. Devis coursive_Blanc Nuage
9. Devis adoucisseur_Calceo
10. CALCEO-Synthese-Characteristiques_techniques
11. Devis option filtre_Calceo
12. Comparatif annuel et budget 2024-2025

Ces documents constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTE

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance, qui consiste à vérifier le procès-verbal pour relecture avant envoi.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

La séance est ouverte à 18 heures 30 sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Citya Bruxelles, représentée par Mme [REDACTED] gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes 2024/2025	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux CC	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au C.comptes	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Choix CC : Mme [REDACTED]	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Choix CC : Mme [REDACTED]	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Choix CC : Mr [REDACTED]	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Choix CC : Mme [REDACTED]	50,00%	675	0	155	100,00%	accepté
6.2.1	Choix C.Comptes : Mr [REDACTED]	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.2.3	Choix C.Comptes professionnel	66,66%	90	500	0	15,25%	refusé
6.3	Mandat CC + syndic : choix d'un expert	66,66%	830	0	0	100,00%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat CC + syndic : Chgmt contrat	50,00%	830	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Envp. de 10 000€ - dépenses non-convers.	66,66%	675	155	0	81,33%	accepté
8.1	Approbation tubage indiv. Certichauff	REPORTE					
8.2	Approbation tubage collectif. Ecothermia	REPORTE					
9.1	Approbation compteurs ind. Eau - garage	66,66%	740	90	0	89,16%	accepté
10.1	Approbation rénovation comiches	66,66%	740	0	0	100,00%	accepté
10.2	Financement par le fonds de réserve	50,00%	280	550	0	33,73%	refusé
10.3	Financement 50% fds de réserve / propre	50,00%	640	145	45	81,53%	accepté
11.1	Approbation rénovation de la toiture	66,66%	740	0	90	100,00%	accepté
11.2	Mandat au CC - choix expert	66,66%	740	0	90	100,00%	accepté
12.1	Approbation réfection de la coursière	REPORTE					
13.1	Remboursement dégâts de Mme [REDACTED]	66,66%	145	640	45	18,47%	refusé
13.2	Approbation adoucisseur d'eau sans sel	66,66%	245	540	45	31,21%	refusé
13.3	Approbation option filtre à tamis	66,66%	310	390	85	44,29%	refusé
13.4	Proposition nouveau système de nettoyage	66,66%	575	255	0	69,28%	accepté
15.1.2	Fixation fds de réserve 2025/2026	50,00%	495	290	45	63,06%	accepté
15.1.3	Financement AG par fds de réserve	50,00%	725	45	60	94,16%	accepté
15.1.4	Appel de fds spécial si insuffisance	50,00%	680	0	150	100,00%	accepté
15.2	Approbation budget 2025/2026	50,00%	740	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières – Annexe 1

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.2. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	27.980,00	46.849,14	18.869,14
Frais "propriétaires" svt l'usage	5.866,28	17.467,17	11.600,89
TOTAL	33.846,28	64.316,31	30.470,03

Étant donné la reprise récente de la gestion de l'immeuble après une période sans suivi rigoureux, il est normal que l'équilibre budgétaire nécessite encore quelques ajustements. Plusieurs interventions exceptionnelles ont été nécessaires, ce qui a entraîné un dépassement du budget, réparti selon les quotités.

3.4. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
1-100-06	Eau des communs (facture Vivaqua)	12.845,88
1-100-07	3 débouchages - colonnes communes	684,70
1-100-07	Ascenseur bloqué à plusieurs reprises	1.475,53
2-000-01	Réparation fuite au dernier étage	5.496,10
2-000-01	Remplacement du barillet d'entrée	2.612,90
2-000-01	Remplacement tronçon descente d'eau fécale	1.240,20
TOTAL		24.355,31

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	0,00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20.000,00
Intérêts de retard copropriété	276,37
Intérêts annuels du livret	1,87
Total des apports	20.278,24
Prélèvements sur l'exercice	
/	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	20.278,24

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2025 (période du 01/07/2024 au 30/06/2025)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur [REDACTED] le collège des commissaires, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur, ni omission, de sorte que l'approbation des comptes est recommandée.

Vous trouverez le rapport en **annexe 2**.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue	ACCEPTE
--	----------------

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue	ACCEPTE
---	----------------

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue	ACCEPTE
--	----------------

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue	ACCEPTE
---	----------------

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Les candidatures reçues sont les suivantes ; elles pourraient être complétées par celles suscitées par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Mme [REDACTED] - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.2. Mme [REDACTED] - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.3. Mr [REDACTED] - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.4. Mme [REDACTED] - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue SANS OBJET

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Mr [REDACTED] - Majorité absolue ACCEPTE

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue SANS OBJET

6.2.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3 REFUSE

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3 ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 20 000 €.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue ACCEPTE

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue ACCEPTE

6.4.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10 000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 ACCEPTE

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

8. Installation d'un tubage des conduits communs – Analyse des devis

À la demande de Monsieur [REDACTED] et de monsieur [REDACTED] se posent des questions concernant la conformité des tubages des chaudières. Le syndic a contacté plusieurs entreprises, et deux d'entre elles ont accepté d'évaluer la situation des cinq colonnes existantes.

- **Rapport de la société Certichauff (Annexe 3)**

La société Certichauff a constaté que les cheminées existantes ne sont pas adaptées pour un tubage commun car pour un meilleur tirage, il serait nécessaire de casser les murs intérieurs des appartements. Ils proposent donc des tubages individuels, sous réserve de vérifications supplémentaires.

- **Proposition de la société Ecothermia**

Ecothermia recommande des tubages collectifs pour toutes les colonnes, incluant l'ouverture et la fermeture des murs dans le devis. Toutefois, il est important de noter que la peinture et le coût de la chaudière à condensation ne sont pas compris dans cette proposition.

Important : Dans les deux devis, il est impératif de remplacer votre chaudière actuelle, si elle ne respecte pas les normes. Veuillez également prévoir ce coût avec votre chauffagiste. Par ailleurs, tous les tubages devront être modifiés, sans exception.

Attention : Les devis ont été réalisés de manière différente. Il est donc crucial de bien analyser les différences, comme le syndic l'a détaillé ci-dessous. Dans les deux cas, les travaux devront être réalisés en une seule fois, colonne par colonne.

Les travaux seront financés sur fonds propres par le biais d'un appel de fonds extraordinaire.

8.1. Approbation tubage individuel par Certichauff + 7399,15€ TTC / propriétaire à 10 % près – Majorité de 2/3 REPORTE

Vous trouverez le devis en annexe 4.

Ce devis concerne des tubages individuels, avec un tarif par propriétaire, incluant l'installation d'une nouvelle chaudière. À noter que les propriétaires disposant déjà d'une chaudière à condensation récente peuvent retirer le point 2 du devis.

- **Prix total sans la chaudière à condensation *** :

2 265 € HTVA – 2 740,65 € TTC (TVA à 21%, à confirmer)

- **Prix total avec nouvelle chaudière à condensation *** :

6 115 € HTVA – 7 399,15 € TTC

8.2. Approbation tubage collectif par Ecothermia + 45.299,34 TTC / copropriété à 10 % près – Majorité de 2/3 REPORTE

Vous trouverez le devis en annexe 5.

- **Prix total sans la chaudière à condensation ***:

1 871,87 € HTVA – 2 264,96 € TTC

Le propriétaire est libre d'installer la chaudière avec le chauffagiste de son choix.

**Prix estimatif en exemple, le prix réel est celui du devis. Des modifications peuvent avoir lieu lors des travaux.*

Résolution de l'assemblée générale : La majorité des copropriétaires souhaite convoquer en urgence une assemblée générale extraordinaire afin d'obtenir plusieurs devis. Cela permettra d'avoir une vision claire sur la nécessité d'un tubage collectif, ainsi que sur la date de début des travaux et leur durée. De plus, Monsieur [REDACTED] signale que sa chaudière a été mise à l'arrêt, ce qui a entraîné le départ de son locataire. En effet, le propriétaire du dessus obstrue la cheminée, et il manque d'espace pour leur tubage, d'où la demande d'une solution rapide.

Il est proposé de solliciter Monsieur [REDACTED] pour qu'il fournisse un rapport, avec un montant maximum de 2000 € TTC, dans la mesure du possible. La majorité des copropriétaires mandate également le conseil de copropriété pour valider le devis de l'expert.

9. Robinet à disposition dans les garages – Demande de compteurs individuels.

Afin d'assurer une répartition équitable des dépenses d'eau entre les différents propriétaires, il a été constaté que, malgré les recherches effectuées par la comptable avec certains propriétaires, peu de relevés d'eau ont été réalisés ces dernières années. Le syndic a pris l'initiative de procéder à un relevé annuel des compteurs d'eau, mais malheureusement, aucun relevé n'est effectué pour les garages, bien que ceux-ci aient également un accès à l'eau des parties communes.

Pour garantir une répartition juste des coûts, le syndic propose que chaque propriétaire de garage fasse installer un compteur d'eau individuel pour le robinet de son garage.

9.1 Approbation d'installation de compteurs d'eau individuels dans les garages – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Si la proposition est acceptée, les propriétaires de garages devront faire la demande d'installation d'un compteur auprès de Vivaqua dans un délai de deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale, soit au plus tard le 17 février 2026.

Résolution de l'assemblée générale : La majorité des copropriétaires souhaite inclure un compteur électrique dans les locaux « garage ». Les propriétaires de garages ont également la possibilité de supprimer ces arrivées s'ils le désirent.

10. Renouvellement complet des corniches

Lors de la réparation d'une partie de la corniche chez Monsieur [REDACTED] la société Belgorenov a constaté que le reste des corniches est très endommagé. Afin d'éviter de futurs sinistres, le syndic recommande aux habitants de procéder à leur remplacement dans les plus brefs délais.

10.1 Approbation de rénover les corniches par Belgo-renov – Budget de 23 457,80€ à 10% près – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Le devis en **annexe 6** concerne le renouvellement complet de la corniche sur l'avenue Valduc et sur le retour de l'avenue Isidore Gheyskens. Vous trouverez un reportage photo en **annexe 7** pour plus de détails.

10.2 Financement du devis par le fonds de réserve – Majorité absolue **REFUSE**

Pour la situation du fonds de réserve concernant l'exercice comptable 2025-2026, veuillez-vous référer au tableau sous le point "Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable".

10.3 Financement par 50% du fonds de réserve et 50% par appel de fonds propre – Majorité absolue **ACCEPTE**

Les 50% en appel de fonds propre équivalent à 11 728,90 € TTC qui sera répartie sur 1000 quotités (clé de répartition équitable pour les garages), soit 11,73 € par quotité.

11. Réfection & isolation de la toiture

La toiture de la copropriété est en mauvais état, et il serait prudent de planifier sa rénovation et son isolation dans les années à venir. Cela permettrait également d'améliorer le PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant 2030 où les appartements doivent atteindre le label E.

Pour cela, il est recommandé de faire appel à un architecte pour lui confier la mission et établir un cahier des charges. Ce dernier pourra ensuite être soumis à un appel d'offres auprès de plusieurs entreprises.

11.1 Approbation de la rénovation de la toiture – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Les devis seront présentés lors de la prochaine assemblée générale par l'architecte qui sera en mission du projet.

11.2 Mandat au conseil de copropriété de choisir l'expert – Majorité absolue **ACCEPTE**

12. Réfection à des endroits stratégiques de la coursive

Lors de fortes pluies, de l'eau s'écoule dans les sous-sols et dans un appartement, ce qui nuit à la pérennité de l'immeuble. Un devis a été réalisé pour trouver une solution, sans nécessiter la reconstruction totale de la coursive.

Vous le trouverez en **annexe 8**.

12.1 Approbation du devis de Blanc Nuage – Budget de 4611€ TTC à 10% près – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Si la majorité approuve le devis, celui-ci sera intégré aux dépenses ordinaires du nouvel exercice comptable.

Résolution de l'assemblée générale : N'ayant pas eu de solution pérenne, la majorité de report à l'assemblée générale prochaine.

13. Délibération sur les propositions déterminées par des copropriétaires

13.1. Proposition d'apurement d'un budget sinistre de Madame [REDACTED] relative aux frais engagés pour son sinistre – Majorité absolue REFUSE

Point apporté par Mme [REDACTED]

Lors de l'assemblée générale de 2024, la majorité des copropriétaires a validé l'approvisionnement du fonds de réserve à partir des impayés de l'ancien syndic (AGO 2024 - point 14.2.2). Cependant, Madame [REDACTED] souhaite attirer l'attention sur une situation particulière : elle a dû avancer des frais pour des travaux à la suite d'un dégât des eaux survenu dans son appartement. Malheureusement, malgré les signalements répétés lors de chaque assemblée des copropriétaires et de très nombreuses interpellations au syndic [REDACTED] l'assurance n'est pas intervenue. Madame [REDACTED] a dû supporter seule ces dépenses imprévues. Elle estime que cette situation découle d'un manque d'entretien de l'immeuble par l'ancien syndic et sollicite, à ce titre, un remboursement partiel de ces frais.

Madame [REDACTED] exposera en détail son point de vue ainsi que le montant exact des frais engagés lors de l'assemblée générale.

Le montant exact du budget de la moitié de ses travaux : 1191 €.

13.2. Proposition d'installation d'un adoucisseur d'eau dans l'immeuble – Majorité de 2/3 REFUSE

Point apporté par Mr [REDACTED]

Bien que le coût initial de cette installation puisse sembler élevé, il estime qu'il s'agit d'un investissement rentable sur le long terme. En effet, un adoucisseur permettrait de réduire considérablement les frais liés à la réparation ou au remplacement de divers équipements ménagers, tels que les machines à laver, le lave-vaisselle, ainsi que les pommes de douche, cuvettes de WC, bouilloires et machines à café. Il contribuerait également à diminuer l'entretien des installations d'eau, notamment des descentes d'eau grises, comme cela a été nécessaire en 2024 pour une de ces descentes. En somme, l'installation de cet adoucisseur permettrait de réaliser des économies sur les frais de maintenance et de consommation de produits spécifiques, tout en prolongeant la durée de vie de nos équipements.

La proposition sans sel est la moins couteuse, vous trouverez le devis de la société CALCEO en annexe 9 et l'explication en annexe 10.

13.3. Proposition d'installation d'un filtre à tamis en complément de l'adoucisseur – Majorité de 2/3 REFUSE

Point apporté par Mr [REDACTED]

*Option : Le DUO Honeywell est la combinaison d'un filtre à tamis antisédiments/sables/particules et d'un réducteur de pression pour une protection optimale et une filtration continue de l'eau (1362.10€ TTC)

13.4. Proposition de mise en place d'un système de nettoyage de l'immeuble – Majorité de 2/3 ACCEPTE

Point apporté par Mr [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] propose d'étendre le nettoyage de l'immeuble en contractant avec le nettoyeur actuel, qui intervient depuis 25 ans, pour des zones supplémentaires comme la cage d'escalier et les murs (par exemple, 4 fois par an ou même hebdomadairement). Pour réduire les coûts, il suggère aussi que les occupants nettoient leur étage une fois par mois. Cela représenterait environ 30 minutes de nettoyage par occupant chaque année, ce qui reste raisonnable tout en générant des économies.

Il est proposé de demander un devis au nettoyeur pour évaluer le coût de cette solution et de calculer les économies potentielles si chaque résident s'engage. Si personne ne souhaite participer, cela pourrait poser un problème, mais l'idée est de favoriser un esprit de partage des tâches et de responsabilité collective.

Actuellement, la copropriété paie 388,41€/mois pour le nettoyage.

Résolution concernant l'avenant à établir avec la société : Il est convenu qu'un passage ait lieu le mercredi, à raison d'une fois par semaine (durée de 2 à 3 heures, incluant le nettoyage des escaliers), ainsi que deux nettoyages complets du bâtiment par an.

14. Points d'information non-soumis au vote**Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz**

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

Veuillez noter que, en raison de la situation des propriétaires au dernier étage, leur tuyau de gaz privatif s'étend du local des compteurs (situé au palier) jusqu'à l'appartement. Il est recommandé de faire procéder à une vérification de vos gaines par une société agréée.

15. Comptabilité du nouvel exercice**15.1. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale****15.1.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
33.846,28 €	5%	1.692,31 €	1.692 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		20.000,00	
Apports	Dotation obligatoire	1.692,31	(*)
	Dotation complémentaire	28.307,69	(*)
	Total des apports	30.000,00	
Prélèvements	Normes incendies (montant approximatif)	10.000,00	(*)
	Refection des corniches (50% en fds propre)	11.728,90	(*)
	Refection & isolation toiture	0,00	(*)
	Hon. Architecte - Toiture	0,00	(*)
	Total des prélèvements	21.728,90	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		28.271,10	

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

15.1.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue**ACCEPTE**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 30 000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

15.1.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue**ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

15.1.4. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue
ACCEPTE

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

15.2. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue
ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses (annexe 12).

15.2.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	27.980	36.600	4	9.150	30,81%
Frais "propriétaires" svt l'usage	5.866	7.850	4	1.962,50	33,82%
Total des dépenses "ordinaires"	33.846	44.450		11.112,50	31,33%
Apport fonds de réserve	20.000	30.000	4	7.500,00	50,00%
TOTAL	53.846	74.450		18.612,50	38,26%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Fin de séance

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22 : 10 heures.

Tableau des résultats des votes « Contre » et « Abstention »

Propriétaire	6.1.4	6.2.3	6.4.2	8.1	8.2	9.1	10.2	10.3	11.1	11.2	12.1	13.1	13.2	13.3	13.4	15.1.2	15.1.3	15.1.4
Copropriétaire A						C			A	A		C	C	C		C		A
Copropriétaire B							C					C	C					
Copropriétaire C		C					C					C						
Copropriétaire D	A	C	C				C					C	C	C	C	C		
Copropriétaire E								C			C	C	C					
Copropriétaire F		C					C					C						
Copropriétaire G		C					C				C	C				C		
Copropriétaire H		C			C			C			C		C	C	C		A	A
Copropriétaire I				C	C		C					C	C	C			C	
Copropriétaire J		C					C					C		A				
Copropriétaire K		C					C					C	C					
Copropriétaire L		C		A	A			C			C		C	C	C			
Copropriétaire M								A			A	A	A	A		A		
Copropriétaire N							C											

Etabli le 17/12/2025

(signé)

(signé)

(signé)

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1^{ère} quinzaine du mois de décembre 2026

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.