*CAP SUD - CS SYNDIC sprl*
**Jennifer WARGNIES - agréée IPI 502.641**
Place Emile de Lalieux, 1
1400 NIVELLES
Tél : 067/22.08.55
BCE : 0849.038.426

**Résidence Le Castel**
Faubourg de Mons 86
1400 NIVELLES

BCE : 0832.831.508

**ACP Résidence "LE CASTEL"**

Assemblée Générale Annuelle

du 05 Mars 2026 à 17h30

Taverne de l'Union (salle du rez de chaussée)

Grand-Place 27 - 1400 Nivelles

# Procès-verbal des décisions

## ASSEMBLEE

| | |
|---|---|
| Président de l'Assemblée | Monsieur |
| Secrétaire de l'Assemblée | Monsieur |

## CONSEIL DE COPROPRIETE

| | |
|---|---|
| Membre | |
| Membre | |
| Membre | |
| Vérificateur aux comptes | |
| Vérificateur aux comptes | |
| Syndic | CAP SUD - CS SYNDIC sprl |

## ORDRE DU JOUR

1 Constitution du bureau
2 Vérification du quorum
3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic
4 Comptes au 31 décembre 2025
5 Décharges
6 Elections
7 Statuts et règlement d'ordre intérieur
8 Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.
9 Demandes des copropriétaires
10 Budgets et charges provisionnelles
11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

## VERIFICATION DU QUORUM

| | |
|---|---|
| Sont présents : | 7 copropriétaires représentant ensemble 5255 quotités sur 10000 (52.55 %) |
| Sont représentés : | 1 copropriétaires représentant ensemble 958 quotités sur 10000 (9.58 %) |
| Soit au total : | 8 copropriétaires représentant ensemble 6213 quotités sur 10000 (62.13 %) |
| Sont absents : | 6 copropriétaires représentant ensemble 3787 quotités sur 10000 (37.87 %) |

## DELIBERATIONS

### 1 Constitution du bureau

#### 1.A. Désignation du Président de l'assemblée générale.

La loi impose que le président de l'assemblée soit un copropriétaire. Ce ne doit pas nécessairement être le Président du Conseil de Copropriété.
Le président élu se devra de diriger l'assemblée afin de concentrer les débats sur les points à l'ordre du jour uniquement, laissant le syndic se concentrer sur le secrétariat. Il veillera aussi à ce que tous les copropriétaires puissent s'exprimer .

**L'assemblée désigne Monsieu à l'unanimité à main levée.**

#### 1.B. Désignation du secrétaire de la réunion

La loi impose au syndic de rédiger le procès-verbal des décisions, de l'imprimer, de le signer, et de le faire signer en fin d'assemblée par le Président et les copropriétaires encore présents.
L'assemblée peut également désigner deux scrutateurs chargés de contrôler le dépouillement des votes.

**L'assemblée désigne Monsieu à l'unanimité à main levée.**

### 2 Vérification du quorum

Les règles de quorum de présence aux assemblées sont définies dans la loi. S'agissant d'un reconvocation par manque de quorum lors de la première, celui-ci ne sera plus nécessaire pour tenir l'assemblée .
Rappel Art. 577-6 §7 : "... Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés..."

**Le quorum est atteint. L'assemblée peut se tenir et prendre des décisions.**

### 3 Rapport du conseil de copropriété et du syndic

#### 3.A. Travaux (ou dépenses) réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Remplacement de la chaudière pour un montant de 33.506,31€ tvac par la société Deschamps
- Signature d'un contrat d'entretien de la chaudière par la société Deschamps
- Remplacement des cuves à mazout par la société Martens et neutralisation de l'ancienne cuve pour un montant de 8.337,34€ tvac
Placement d'un film anti-effraction sur porte commune pour un montant de 1.442,28€ tvac par la société Solar Film
- Changement du prestataire pour la livraison de mazout avec la société FULL SERVICE
- Signature d'un contrat d'entretien pour les Espaces Verts avec l'entreprise "Les Jardins de MeYa"

*En ce qui concerne FULL SERVICE se renseigner pourquoi le livreur est arrivé pour une livraison alors que les citerne étaient vides et que la chaudière s'était mise à l'arrêt.*
*L'assemblée demande de vérifier la capacité des citernes , le syndic communiquera au CDC.*

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

#### 3.B. Travaux (ou dépenses) non encore réalisés sur base des décisions de la dernière AG

- Néant

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 3.C. Travaux (ou dépenses) urgents réalisés par le syndic conformément à ses pouvoirs

Les détails sont repris dans l'historique des comptes généraux qui est envoyé avec la clôture annuelle.

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 3.D. Sinistres réglés ou en cours de règlement

2025.007 : Lot 8 - _ Lot1

*Pour information il s'agit le sinistre 2025.007 trouve sont origine dans les murs et donc il appartient bien à l'assurance de la copropriété d'intervenir*

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 3.E. Situation des litiges en cours

Néant.

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 3.F. Rapport des contrats de fourniture

Le syndic présente la liste des contrats et fournisseurs intervenant dans l'immeuble. En cas de problème urgent, ou lors de la réalisation de travaux de moindre importance, la préférence sera donnée à ces entreprises.
L'assemblée peut demander que l'on remplace certains fournisseurs repris sur cette liste.

Le tableau des fournisseurs sera mis à jour après l'assemblée en fonction des décisions prises lors de cette assemblée .

*Aucune demande de remplacement d'un fournisseur a été émise*

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 3.G. Demandes ou observations relatives aux parties communes.

Il s'agit des demandes effectuées par les locataires en vue de l'Assemblée Générale.
Le syndic signale qu'il n'y a eu aucune demande de la part de locataires.

*Pas de demande de locataire*

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

## 4 Comptes au 31 décembre 2025

Toutes les questions relatives aux comptes doivent être posées avant l'assemblée (afin de ne pas allonger inutilement l'assemblée, il ne sera pas répondu à ce type de questions pendant l'assemblée).
Les comptes détaillés ont été adressés à tous les copropriétaires.
Les charges totales de l'exercice se sont élevées à 37.225,69 €.
Les provisions réclamées se sont élevées à 40.800,00 €.
Il s'ensuit un solde positif de 3.574,31 €

**Ceci est une information . Aucun vote n'est nécessaire .**

### 4.A. Rapport du Vérificateur aux Comptes

Le nom du vérificateur aux comptes est repris en entête du document.

### 4.B. Approbation des comptes et du bilan arrêté au 31 décembre 2025

Mise au vote de l'approbation des comptes.

**L'assemblée approuve les comptes à l'unanimité à main levée.**

## 5 Décharges

Les décharges portent exclusivement sur des évènements connus par les copropriétaires.

**5.A. Décharge au Conseil de Copropriété**

Mise au vote de la décharge au Conseil de Copropriété.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

**5.B. Décharge au Vérificateur aux Comptes**

Mise au vote de la décharge au Vérificateur aux Comptes.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

**5.C. Décharge au Syndic**

Mise au vote de la décharge au Syndic.

**L'assemblée accorde la décharge à l'unanimité à main levée.**

## 6 Elections

**6.A. Election des membres du Conseil de Copropriété**

La composition actuelle du Conseil de Copropriété est reprise en en-tête de la convocation.
Les copropriétaires qui souhaitent faire partie du Conseil de Copropriété peuvent présenter leur candidature lors de l'assemblée.
Nouvelle loi :
- Uniquement les titulaires de droits réels peuvent tenir ce rôle.
- Le vote d'élection se fait individuellement.

Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

*Se présentent :*
*Monsieur*
*Monsieur*
*Monsieur*

**L'assemblée dans un vote à main levée et individuel à l'unanimité marque son accord d'élire au conseil de copropriété :**
**Monsieur**
**Monsieur**
**Monsieur**

**6.B. Election du Vérificateur aux comptes**

La loi impose la présence d'un Vérificateur aux Comptes, copropriétaire ou non. Si ce n'est pas un copropriétaire, ce doit être un Expert Comptable ou un Réviseur d'Entreprise.
Pour rappel le vote en assemblée générale n'est pas secret.

*Se présente :*
*Madame*
*Monsieur*

**Madame / Monsieur sont réélus à l'unanimité à main levée.**

**6.C. Election du syndic**

Pour rapppel lors de l'assemblée de 2025, l'assemblée avait réélu le syndic CAP-SUD pour une période de 3 ans . Renouvellement du contrat prévu lors de l'assemblée de 2028

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

## 7 Statuts et règlement d'ordre intérieur

Néant

## 8 Contrats à signer et travaux à réaliser par le syndic dans le cadre de l'entretien de l'immeuble qui demandent un accord de l'assemblée.

**8.A. Changement de la parlophonie**

Lors de l'assemblée de 2025 il avait été proposé de procéder au remplacement de la parlophonie et de passer en vidéophonie . Ce point avait fait l'objet d'un report en demandant au syndic de faire de nouveaux appels d'offres.

Présentation des devis lors de l'assemblée

*Après en avoir discuté en réunion du conseil de copropriété , il apparaît qu'il ne serait pas opportun de placer une nouvelle parlophonie câblée, sachant que le cablâge actuel n'est plus en état. Si tel serait le cas , il faudrait pour cela mettre des nouveaux câble sous goulotte , ce qui esthétiquement ne serait pas dans la lignée de la résidence .*
*Le syndic suite à la réunion avec le CDC à contacté des sociétés qui permettent l'installation de parlophonie sans fil et sans combiné intérieur ( des explications sont apportées en assemblée).*

**L'assemblée décide d'attendre la rencontre avec la société Vista Security et de reporter ce point.**
**L'assemblée demande au syndic également d'approfondir les recherches .**
**Une assemblée générale extraordinaire si nécessaire sera convoquée après avoir toutes les informations qui seront transmises au CDC .**

### 8.B. Revêtement parking et autour du bâtiment

Ce point avait été reporté lors de l'assemblée générale de 2025.

Pour rappel la société ABDF avait proposée ses services pour un montant de 8.203,80€ tvac pour +- 100 tonnes

**L'assemblée dans un vote à main levée et à l'unanimité décide de ne pas accepter la proposition.**

### 8.C. Protection juridique "EUROMEX"

Proposition de souscrire à une assurance de protection juridique étendue "EUROMEX".

Montant de la prime 406€ / an

**L'assemblée dans un vote à main levée et à l'unanimité décide d'accepter la proposition**

### 8.D. Contrat du jardinier

Monsieur nforme que le jardinier n'a pas respecté son contrat dans sa totalité .
Le montant du contrat annuel étant fractionné en trimestre , il s'avère que la totalité à été payé sans que toutes les prestations ne soient exécutées.

*Le syndic informe que celui-ci à pris contact avec le jardinier qui est repassé*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote.**
**Le syndic demandera au Jardinier d'apporter plus d'attention sur les parterres.**

## 9 Demandes des copropriétaires

Pour rappel les copropriétaires peuvent remettre des points à mettre à l'ordre du jour. Il faut absolument que les points envoyés (comme demandé dans le mail envoyé par le syndic) que fasse l'objet d'une question afin que l'ensemble des copropriétaires sache de quoi il sera débattu et si un vote aura lieu .
Ces points devront être présentés et argumentés par les copropriétaires demandeurs (ou les personnes mandatées par une procuration), afin que l'assemblée puisse comprendre exactement la demande.
Dans le cas contraire , le point ne pourra être abordé .
Pour rappel comme le veut la loi , les points reçus par le syndic sont retranscrits tels qu'ils sont reçu.

### 9.A. Demandes de Monsieur

### 9.AA. Parlophones

Nous avons déjà entendu une défaillance avec les parlophones dont le nôtre aussi. Qu'est ce qu'il en est ?

**Ce point a été discuté au point 8A**

**9.AB. Parterres extérieurs**

Si il a la possibilité d'aborder le sujet pour les parterres extérieur, nous proposons de mettre des pots aromatiques (thym, ciboulette, menthe, romarin...), afin de limiter de rouler sur la pelouse. Certains empiète sur cette pelouse et abîme le terrain.

**L'assemblée à main levée et à l'unanimité décide de demander au jardinier un projet qui sera présenter à l'assemblée de 2027**

**9.AC. Plaquettes d'identifications**

Nous constatons que les nominations sur les sonnettes et/ ou les boîtes aux lettres ne sont pas toutes mises par les occupants. (Beaucoup de courrier sont déposés des anciens occupants). Le facteur pourrait y voir plus clair.

*Le syndic rappel la procédure afin de recevoir les plaquettes :*

*1/ Informer le syndic d'un nouvel occupant ( par le propriétaire)*
*2/ Remplir la fiche occupant ( obligation légale )*
*3/ Remplir la demande de plaquettes et la transmettree au syndic*

**Ceci est une information et ne nécessite pas de vote**

**9.B. Demandes de Monsieur**

**9.BA. Remise en peinture**

Demande de remettre à la copropriété la peinture des portes de garage et peindre les portes qui n'ont pas été faites.

**L'assemblée dans un vote à main levée et à l'unanimité décide de refuser la proposition, mais un rappel doit être fait aux propriétaires défaillants**

**9.BB. Parlophones**

Remplacer les parlophones par des vidéophones.

**Ce point a été abordé au point 8A**

**9.BC. Emplacements de parking**

Matérialiser les emplacements de parking définitivement

*Le syndic ainsi que le CDC informe que certaines choses ont déjà été mise en place*

**L'assemblée dans un vote à main levée et à l'unanimité décide de refuser la proposition**

**9.BD. Porte en acier local cuve à mazout**

Enlever la porte en acier et la remplacer par une porte RF 1h au local cuve à mazout.

*Un devis à été demandé à la société Menuiserie diffusion avec un rappel en date du 02/03/2026 et donc nous sommes toujours en attente .*

**L'assemblée dans un vote à main levée et à l'unanimité décide de donner mandat au CDC pour choisir le devis le plus interessant sur son coût et le travail à faire.**

**9.BE. Ajout de gravier**

Placer du gravier à l'arrière du bâtiment .

**Le point a été abordé aiu point 8B**

**10 Budgets et charges provisionnelles**

**10.A. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours.**

Le budget des charges courantes a été élaboré sur base de l'expérience du passé et en fonction des contrats actuels.

**L'assemblée approuve le budget de +- 37.000€ à l'unanimité à main levée.**

### 10.B. Montant des charges provisionnelles

Fixation du montant des appels de charges

**Le syndic propose de maintenir l'appel mensuel pour les charges courantes de 3.400 € par mois à diviser par quotité.**
**La proposition est acceptée à l'unanimité à main levée.**

### 10.C. Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles, état et financement du fonds de réserve

A définir suivant les décisions prises en assemblée.
La nouvelle législation impose la consolidation du fonds de réserve pour tous les bâtiments de + de 5 ans.
Le montant minimum annuel est équivalent à 5% des charges courantes annuelles.

**L'assemblée décide à l'unanimité à main levée de faire un appel de consolidation du fonds de réserve à concurrence de 700€ par mois, à répartir par quotités.**

## 11 Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

Le procès-verbal des décisions doit être signé par le Président, le Syndic et les copropriétaires encore présents à la fin de la réunion.

**La réunion se termine à 19h15**

Signatures des propriétaires encore présents lors de l'impression du procès-verbal



