FP Consult

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 03/02/2026 À 10:30

0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Lieu de l'assemblée : Chez Ingrid Demeersman
Vallon d'Ohain, 23
1180 Uccle

Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

3 copropriétaires sur 3 totalisant 1 000,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0062 - M. MIS Alain** représentant 345,00 / 1 000,00 quotités
- **C0063 - DEMEERSMAN Ingrid** représentant 306,00 / 1 000,00 quotités
- **C0130 - Factum SA** représentant 349,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

Néant

LISTE DES RÉSOLUTIONS

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2025

Le syndic a communiqué à Mme Goldenberg les documents comptables concernant l'approbation des comptes annuels de 2025. Elle propose à l'AG d'approuver les comptes de 2025 ainsi que les décomptes individuels des propriétaires arrêtés à la date du 31 décembre 2025. L'AG décide d'approuver les comptes de 2025 ainsi que les décomptes individuels des copropriétaires arrêtés à la date du 31 décembre 2025.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉCHARGES

L'Assemblée décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour la mission exercée au cours de l'exercice 2025.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET PRÉVISIONNEL ET FIXATION DES PROVISIONS POUR LES CHARGES 2026

Le syndic présente le budget prévisionnel des charges de la copropriété. Les dépenses de 2025, hors travaux exceptionnels s'élèvent à 12.600 euros. L'Assemblée décide d'approuver le budget prévisionnel.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. FIXATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement de l'ACP s'élève actuellement à 3000 euros. L'Assemblée décide de l'augmenter à hauteur de 4.500 euros.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'Assemblée décide de ne pas augmenter le fonds de réserve.

Majorité des 4/5	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'AG décide de ne pas nommer de Conseil de copropriété et de nommer Monsieur Mis comme commissaire aux comptes. Son mandat prendra fin lors de la prochaine AG statutaire de l'ACP.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUVELLEMENT DU SYNDIC

L'Assemblée décide de renouveler le mandat du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée statutaire.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCISION À PRENDRE SUR LA RÉSILIATION DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR AVEC COSMOLIFT. ACCEPTATION D'UN DEVIS POUR LE CHOIX D'UN NOUVEL ASCENSORISTE.

Le syndic présente deux devis (Crombez Bayens et FAIN).

L'Assemblée décide de valider l'offre de FAIN.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE.

Liste des fournisseurs de la copropriété :

Entretien des extincteurs et du matériel incendie : Sicli
Le syndic demandera une offre de maintenance à Safe and Sound ainsi qu'un devis de mise aux normes (détecteurs et éclairages de secours)

Entretien de l'ascenseur : L'Assemblée décide de résilier Cosmolift au profit de FAIN.

ACEG : contrôle de l'ascenseur

CPM Garden : entretien des abords

Kone : entretien de la porte de garage (le syndic demandera une offre à All Access)

Electricité : Octa depuis le 1er janvier

Soyer Mamet : courtier assurance

IBIS : incendie et protection juridique

AKL : Entretien des ventilations (le syndic demandera une offre concurrentielle).

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. VALIDATION DU DEVIS DE RÉPARATION DES BOUTONS DE L'ASCENSEUR. FINANCEMENT.

Le syndic présente les devis de Cosmolift.

L'Assemblée décide de demander un devis au nouvel ascensoriste FAIN qui sera présenté par email aux copropriétaires pour validation.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. VALIDATION D'UN DES DEVIS DE RÉPARATION DE LA CONDUITE EN GEBERIT (SINISTRE CAVE GOLDENBERG). FINANCEMENT

Le syndic présente 2 devis (Dimitri Renovation et Taracci)

L'Assemblée valide l'offre de Dimitri Renovation.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. VALIDATION D'UN DES DEVIS D'INSTALLATION DE CAMÉRAS DE SÉCURITÉ. FINANCEMENT.

Le syndic présente 2 devis (transelec et MCA Security).

L'Assemblée décide de valider le devis de MCA Security pour un montant de 1 420,54 €.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ENLÈVEMENT DES ENCOMBRANTS DANS LE GARAGE.

Madame Demeersman s'engage à demander à son fils d'évacuer les encombrants du garage avant fin février 2026.

Si les encombrants ne sont pas évacués à terme, le syndic fera évacuer les encombrants aux frais du fils de Mme Demmersman.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. LISTE DES TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES À VENIR

Monsieur Mis propose d'installer une rampe de trottoir en béton.

Le syndic se renseignera auprès de la voirie.

Majorité absolue	Oui	1 000,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	**1 000,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	DEMEERSMAN Ingrid - Factum SA - M. MIS Alain		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX

Néant

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 12:30.

Le Président	Le Secrétaire	1er Scrutateur	2ème Scrutateur
M. MIS Alain	M. Lory Pascal	DEMEERSMAN Ingrid	Factum SA

FP Consult

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 03/02/2026 À 10:30

FAIT LE : 03/02/2026

IMMEUBLE : 0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Copropriétaire	Lots	Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 3		**Clé**	**Total**	**Présent**	**Procuration**
DEMEERSMAN Ingrid	APP A2, C2, EMP 2, EMP 3				
Factum SA	APP A1, C3, EMP 5, EMP 6				
MIS Alain	APP A0, C1, EMP 1, EMP 4				
TOTAL QUOTITÉS					

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

Le Président
M. MIS Alain

Le Secrétaire
M. Lory Pascal

1er Scrutateur
DEMEERSMAN Ingrid

2ème Scrutateur
Factum SA

FP Consult

FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : **13/01/2026**

PÉRIODE : du 01/01/2025 au 31/12/2025

0007 - ACP VALLON D'OHAIN (BE0850.222.915)
VALLON D'OHAIN, 23
1180 UCCLE

Factum SA
rue Egide Van Ophem, 40C
1180 Uccle

Lot(s) concerné(s)

Référence	Nature de bien	Prorata
APP A1	APPARTEMENT	365 / 365 jours
C3	CAVE	365 / 365 jours
EMP 5	EMPLACEMENT DE PARKING	365 / 365 jours
EMP 6	EMPLACEMENT DE PARKING	365 / 365 jours

Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Répartition des charges communes				
610 - Entretien et petites réparations de bâtiment, jardin et environs		**219,40**	**0,00**	**76.57**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	219,40	0,00	76.57
61001 - Extincteurs d'incendie		**217,88**	**0,00**	**76.04**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	217,88	0,00	76.04
6101 - Ascenseurs		**1 476,48**	**0,00**	**515.26**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 476,48	0,00	515.26
61010 - Contrôle ascenseurs		**326,70**	**0,00**	**113.97**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	326,70	0,00	113.97
61041 - Entretien porte de garage		**1 032,23**	**0,00**	**360.26**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 032,23	0,00	360.26
610431 - Intervention du serrurier		**307,40**	**0,00**	**107.28**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	307,40	0,00	107.28
6106 - Jardins, parkings et chemins		**2 461,19**	**0,00**	**858.95**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	2 461,19	0,00	858.95
61066 - Travaux divers		**0,00**	**0,00**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	0,00	0,00	0.00
612 - Fournitures à l'association		**643,49**	**0,00**	**224.56**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	643,49	0,00	224.56
6121 - Electricité		**1 074,50**	**0,00**	**374.86**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 074,50	0,00	374.86
61300 - Honoraires syndics		**1 463,04**	**255,24**	**255.40**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 463,04	255,24	255.40
614 - Assurances		**2 534,50**	**884,55**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	2 534,50	884,55	0.00
6147 - Franchise		**1 118,90**	**390,48**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	1 118,90	390,48	0.00
61640 - Publication nomination syndic		**109,00**	**38,06**	**0.00**

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	109,00	38,06	0.00
650 - Frais bancaires et charges des dettes		**398,16**	**139,24**	**0.00**
0001 - Quotités (1000)	349.00 / 1000.00	398,16	139,24	0.00
Totaux généraux		**13 382,87**	**1 707,57**	**2 963,15**

Total charges

Désignation		Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation		13 382,87	1 707,57	2 963,15
Charges privatives		-450,00	0,00	0,00
Totaux généraux		**12 932,87**	**1 707,57**	**2 963,15**
			Part totale	**4 670,72**

Votre situation de compte au 31/12/2025

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
		Solde reporté au 01/01/2025	**339,92**	**0,00**
13/01/2025	FIN	Votre paiement	0,00	929,22
29/01/2025	FIN	Votre paiement	0,00	339,92
11/03/2025	VEN	Appel fonds de réserve selon décision AG (03/2025)	1 047,00	0,00
14/04/2025	FIN	Votre paiement	0,00	929,22
12/05/2025	FIN	Votre paiement	0,00	1 047,00
07/07/2025	FIN	Votre paiement	0,00	929,22
09/10/2025	FIN	Votre paiement	0,00	929,22
03/11/2025	VEN	Appel de fonds facture Cosmolift travaux ascenseur (11/2025)	373,00	0,00
21/11/2025	FIN	Votre paiement	0,00	373,00
09/12/2025	VEN	Appel provision factures décembre (12/2025)	455,00	0,00
22/12/2025	FIN	Votre paiement	0,00	455,00
31/12/2025	OD	Remboursement avances paiement factures décembre	0,00	455,00
31/12/2025	OD	Votre Décompte	4 670,72	0,00
		Totaux	**6 885,64**	**6 386,80**
		Solde débiteur au 31/12/2025		**498,84**

Veuillez virer votre solde débiteur de **498,84 €** avant le 23/01/2026 sur le compte de la copropriété **GKCCBEBB - BE94068931004714** avec pour mention votre référence client