

Procès-verbal des résolutions de l'assemblée ordinaire 2026

PREALABLES

1. Accueil des propriétaires

À la suite de la convocation du 27 mars 2026, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale ce vendredi 10 avril 2026 à 17H00 en les bureaux du Syndic, Avenue Heydenberg, 14 -1200 Bruxelles

Mode d'envoi des convocations.

Les convocations ont été expédiées par lettre recommandée, sauf pour les propriétaires qui ont préalablement autorisé l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par voie électronique.

Identification.

Il est de la responsabilité des propriétaires d'informer le syndic de toute modification éventuelle de leurs coordonnées ainsi que de celles de leurs locataires.

Collecte des informations de contact :

Nous vous encourageons vivement à nous communiquer votre adresse électronique, ce qui permettra de réduire les coûts et d'assurer une réception plus fiable des convocations pour les futures assemblées générales.

Points à l'ordre du jour.

Les propriétaires ont la possibilité de soumettre par écrit une demande d'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition de le faire au moins trois semaines avant la date prévue pour la tenue de ladite assemblée.

2. Constitution du bureau et nomination du Président de séance.

La liste des présences est dûment signée et est adjointe au PV de l'AG

Après l'appel aux candidats, Monsieur Faelli se présente à la fonction de président de séance.

Son rôle est d'assurer la tenue de l'assemblée générale en dirigeant les débats et en veillant que les débats portent uniquement sur les points à l'ordre du jour.

DECISION (pourcentage requis > 50% des quotités)

L'assemblée désigne Monsieur Faelli pour présider la séance et ce à l'unanimité.

Le Syndic assure le secrétariat de l'assemblée.

3. Vérification des quorums

L'assemblée est valablement constituée puisque 5 propriétaires sur 5 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 1.000 quotités votives sur 1000 quotités de l'immeuble.

Exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

4. Evaluation des contrats

- **Assurance** : Allianz, numéro de contrat : ZCN200455540 - Meuwèse & Gulbis
- **Electricité** : ENGIE
- **Vivaqua n° client** : 1000334429

Les contrats en cours apportent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance et ce à l'unanimité.

5. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 31 12 2025

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges et le bilan.

Les livres comptables, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Messieurs Faelli et Rolin, commissaires aux comptes

Les dépenses

- De l'exercice 2023 se sont élevées à **7.702,39€**
- De l'exercice 2024 se sont élevées à **9.296,86€**
- De l'exercice 2025 se sont élevées à **13.743,98 €**

Le montant au fonds de réserve est de 7.898,34 €

Permis d'environnement - Châssis entre sol.

Le syndic doit demander à l'architecte de se renseigner pour connaître la date limite exigée par le permis d'environnement pour le placement des nouveaux châssis au niveau de l'entre sol en façade

ELECTIONS STATUTAIRES**6. Election du commissaire aux comptes**

Mr VERHOEVEN se présente à la fonction de commissaire aux comptes.

L'assemblée **approuve la résolution et ce** à l'unanimité.

7. Le contrat de syndic est soumis à reconduction pour une durée de 3 ans, à valoir jusqu'à l'assemblée générale statutaire relative à l'exercice comptable 2029.

L'assemblée **approuve la résolution et ce** à l'unanimité.

Mandat à donner à un propriétaire pour la signature du contrat de syndic.

L'assemblée **approuve la résolution et ce** à l'unanimité.

8. Approbation de la réfection et la rénovation des égouts.

Offre de la firme ELEA : 16.568,04 €

Offre de la firme ESSERS : 16.572,04 € TTC

L'assemblée rejette le fait de créer une porte d'accès

Après délibérations, les travaux sont différés et l'assemblée demande au Syndic d'engager une expertise à charge des communs pour déterminer la répartition de la charge des travaux en frais privatifs et/ou commune.

En corolaire, une firme devra éditer un descriptif précis avec schéma des travaux à engager et ce avant fin avril.

L'assemblée **approuve** la résolution ici exposée. Monsieur Cuvelier émet des réserves dans l'attente de l'avis de son avocat.

Le rapport de l'expert neutre désigné par le syndic fera foi et oblige l'exécution des travaux moyennant l'offre la mieux-disante à remettre par mail à chaque propriétaire qui marque son accord dans un délai de 10 jours à dater de la date d'envoi de la missive.

L'accord de Madame Delafortrie est bien évidemment aussi requis.

L'avis de l'expert fera tierce décision obligatoire moyennant approbation de monsieur Cuvelier qui nous la communiquera avant la fin de ce mois .

9. Approbation de l'appel d'offre pour le remplacement de la parlophonie suivant :

A Le système traditionnel avec une nouvelle filerie et moniteur

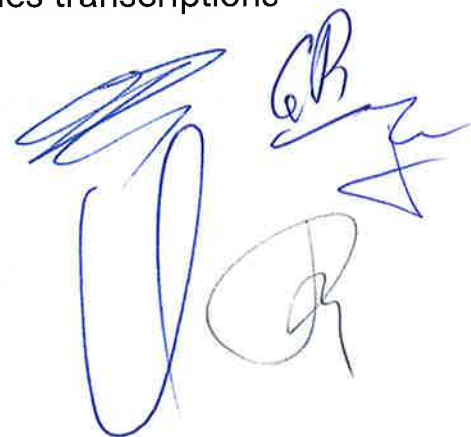
B L'installation de la parlophonie sans fils avec réception des appels sur le GSM.

10. Approbation de la mainlevée des transcriptions immobilières sans objet

Il est demandé à l'assemblée d'autoriser le syndic à demander mainlevée de toutes transcriptions immobilières (transcriptions de saisies ou de commandements préalables à saisies), requises par des tiers, qui seraient devenues sans objet.

Une autorisation générale est demandée, pour éviter que des saisies demandées par d'autres mais non menées à terme suite au paiement des dettes, ne posent problème pour les recouvrements futurs par la copropriété. La mainlevée est valable trois ans.

L'assemblée approuve la résolution de mainlevée des transcriptions immobilières sans objet à l'unanimité.



11. Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges

Approbation des modifications apportées à l'article 3.85 §1er, 2e alinéa, du règlement de copropriété, conformément aux nouvelles obligations légales.

Sanctions pour retard de paiement : Tout retard dans le paiement des charges entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application des pénalités suivantes :

- Une indemnité forfaitaire équivalente à **15%** des sommes impayées.
- Un intérêt de retard de **7%** l'an, calculé sur les montants impayés, majoré des frais éventuels de recouvrement, jusqu'au règlement intégral.

L'assemblée approuve les clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, et ce à l'unanimité.

12. Règlement de copropriété

Il est interdit d'abandonner les vélos non usités dans le hall.
Il est recommandé de respecter la quiétude des habitants.

BUDGET

13. Approbation du budget annuel de 12.000 €

L'assemblée **approuve** un budget annuel de 12.000 € et ce à l'unanimité.

14. Approbation de l'alimentation du fonds de réserve .

L'assemblée ne désire pas alimenter le fonds de réserve.

15. Communication des ayants droits, non soumis aux votes

Le syndic n'a reçu aucune communication des ayants droits.

16. Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée

17. Signature et publications du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le
Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.
A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 00h00

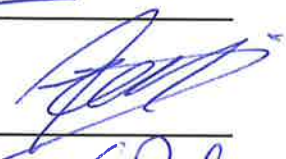
Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le
Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite
conformément à la loi.

Fait à Bruxelles, le 10 avril 2026.

The block contains five handwritten signatures in blue ink. On the left, there are two signatures: a smaller one at the top and a larger, more elaborate one below it. In the center, there is a large, bold signature. To the right of the center signature, there is another large signature. Below the center signature, there is a smaller, more compact signature.

Résidence (ROGIER 58 ACR)
LISTE DES PRESENCES au 10/04/2026

Nom	N° Lots		Quotités	Total	Procuration	Signature
M. CUVELIER Maurice	CAV	C5	7			
	DIV	JAR	6			
	REZ	ARR	195	208		
Mme DELAFORTRIE Sarah	APP	2	143			
	CAV	C4	8	151		
M. FAELLI Adrien	CAV	C3	14			
	DIV	COU	11			
	REZ	AV	170	195		
M. ROLIN Geoffrey	APP	1	187			
	BUR	1	25			
	CAV	C2	7	219		
M. Mme VERHOEVEN-DEJONGE	APP	3	219			
	CAV	C1	8	227		

Nbre propriétaires : 5

1000 quotités

