




[Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 14-04-2025](#)

Les membres de l'« ACP Espace Vert» se sont réunis en Assemblée Générale, le 14-04-2025, en la salle :  
 « Foyer du Centre Culturel L'Ecrin », Rue de la Gare 3-5 à 5310 Eghezée

Les convocations ont été adressées, par le mode de convocation qui a été explicitement demandé par écrit par le propriétaire ou par recommandé en l'absence d'écrit explicite, en date du 28-03-2025.

Quorum des présences :


Copropriétaire	Voix	Présent	Mandataire
	48	Représenté	
	159	Présent	
	343	Présent	
	269	Représenté	
	158	Absent	
	299	Présent	
	246	Présent	
	507	Présent	
	234	Présent	
	274	Représenté	
	229	Absent	
	277	Présent	
	243	Présent	
	123	Absent	
	272	Représenté	
	183	Absent	
	264	Présent	
	241	Absent	
	156	Présent	
	261	Absent	
	239	Présent	
	274	Présent	
	250	Présent	
	290	Présent	
	270	Présent	
	122	Absent	
	154	Présent	
	253	Absent	

	<b>VirtuoseImmo SRL - BCE: 0805.751.878</b> 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263

	264	Présent	
	234	Présent	
	121	Absent	
	276	Représenté	
	424	Présent	
	265	Présent	
	296	Représenté	
	233	Présent	
	238	Présent	
	318	Présent	
	264	Présent	
	275	Absent	
	154	Représenté	
	10000	8034	
<b>50% des voix représentées</b>			
<b>Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir</b>			

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Désignation du/de la président(e) de l'assemblée	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
03) Désignation du secrétariat	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du/des éventuel(s) scrutateur(s) de la séance	50,00%	8034	0	0	8034	0,00%	Refusé
07) Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
08) Quitus au commissaire aux comptes pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
11) Quitus au Syndic pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
12) Désignation des membres du Conseil de Copropriété pour le futur exercice	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
13) Désignation du commissaire aux comptes pour le futur exercice	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
14) Renouvellement du mandat du syndic	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
16) Demande de [redacted] fermeture d'emplacements de parking	66,67%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
17) Evaluation des contrats des fournisseurs	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
18) Travaux à réaliser à la suite de cette Assemblée Générale	66,67%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
19) Evaluation des travaux à prévoir dans les 5 ans	66,67%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté
20) Evaluation des travaux à prévoir dans un délai supérieur à 5 ans	66,67%	8034	0	0	8034	0,00%	Refusé
24) Fixation du fonds de roulement	50,00%	8034	8034	0	0	100,00%	Accepté

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

permanent								
25) Fixation du budget pour le fonds de réserve	50,00%	8034	7181	853	0	89,38%	Accepté	

## 01- Vérification des présences, procurations et des quorums

### Pas de vote

*A l'ouverture de la séance, 31 copropriétaires sur 41 sont présents ou représentés, pour 8034 / 10000 voix. Le double quorum est donc atteint. L'Assemblée Générale peut valablement délibérer.*

## 02 - Désignation du/de la président(e) de l'assemblée

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

### Description

L'article 3.87 § 5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

### Décision

*L'assemblée désigne [REDACTED] en qualité de président(e).  
Celui-ci/celle-ci déclare la séance ouverte.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 03 - Désignation du secrétariat

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

### Description

Sauf décision contraire de l'assemblée, le Syndic assurera le secrétariat de l'assemblée.

### Décision

*Cette proposition est acceptée à l'unanimité.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 04 - Désignation du/des éventuel(s) scrutateur(s) de la séance


**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

### Décision

*Sans objet*

### Résultat du vote

**Abstention** à l'unanimité

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

#### 05- Lecture des courriers des locataires/résidents ne disposant pas du droit de vote

Pas de vote

*Envisager l'installation d'un adoucisseur d'eau sur l'eau froide pour la prochaine AG.*

#### 06- Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

Pas de vote

*Le/la président(e) invite le/la commissaire aux comptes à lire son rapport.*

*Sur base de son analyse, le/la commissaire aux comptes recommande d'approuver les comptes de l'exercice écoulé (01/01/2024 - 31/12/2024).*

#### 07 - Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

##### Décision

*L'Assemblée, ayant pris connaissance des états comptables joints à la convocation et des éventuelles observations, approuve les comptes présentés par le Syndic au titre de l'exercice écoulé (01/01/2024 - 31/12/2024) tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.*

##### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

#### 08 - Quitus au commissaire aux comptes pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

##### Décision

*L'Assemblée, ayant pris connaissance des états comptables joints à la convocation et des éventuelles observations, donne quitus au commissaire aux comptes au titre de l'exercice écoulé (01/01/2024 - 31/12/2024) tant en ce qui concerne les charges qu'en ce qui concerne la répartition qui en a été faite.*

##### Résultat du vote


Vote **Pour** à l'unanimité

#### 09- Rapport du Conseil de Copropriété pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

Pas de vote

RAS

#### 10 - Décharge au Conseil de Copropriété pour l'exercice pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

**Décision**

*L'Assemblée, ayant pris connaissance du rapport du Conseil de Copropriété, décharge celui-ci au titre de l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**11 - Quitus au Syndic pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

**Décision**

*L'Assemblée donne au Syndic quitus plein et entier de sa gestion pour l'exercice 01/01/2024 - 31/12/2024.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**12 - Désignation des membres du Conseil de Copropriété pour le futur exercice**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

**Décision**

*Le Conseil actuel est reconduit*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**13 - Désignation du commissaire aux comptes pour le futur exercice**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

**Décision**

[Redacted]

**Résultat du vote**


Vote **Pour** à l'unanimité

**14 - Renouvellement du mandat du syndic**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00**

**Description**

VirtuoseImmo SRL propose son renouvellement pour une durée de 1 an, à savoir jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle ou jusqu'à la tenue d'une éventuelle seconde Assemblée si la première n'aurait pas pu se tenir pour cause de quorum non atteint.

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

### Décision

L'Assemblée Générale accepte le renouvellement du mandat du Syndic pour une durée de 1 an. Le/la président(e) signera le nouveau contrat.

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 15- Réalisation de l'inventaire des vélux privatifs à changer dans le cadre du chantier

Pas de vote

### Description

Chaque copropriétaire qui souhaite profiter des travaux pour remplacer son/ses vélux doit le faire savoir au plus tard le jour de l'AG au syndic.

Prix d'un vélux à charge privative:1.024,65 euros HTVA

## 16 - Demande de [REDACTED] et de l'ASBL EAG: fermeture d'emplacements de parking

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5356,00 sur 8034,00

### Description

La demande concerne 2\*2 emplacements simples (S7-S8 et S9-S10) et un simple emplacement (S3). L'idée serait donc de créer deux doubles emplacements fermés (S7-S8 et S9-S10) et de fermer l'emplacement S3.

La demande de [REDACTED] et de l'ASBL EAG est disponible dans les annexes sur le portail ou chez le syndic.

### Décision

L'AG marque un accord de principe sur le projet de [REDACTED] pour autant que:


- \* Vérification soit faite auprès de l'assureur et de la société qui entretient l'extracteur quant au flux d'air nécessaire au bon fonctionnement de celui-ci
- \* Les frais de Notaire liés aux modifications de l'acte de base (modifications de l'affectation des parkings et de la servitude) seront à charge exclusive des demandeurs
- \* Une servitude de passage devra être octroyée dans le garage S7-S8 au profit de l'ACP pour permettre un entretien et un accès à l'extracteur ainsi qu'une servitude permanente d'aération
- \* Les demandeurs ne pourront en aucun cas contraindre l'ACP à intervenir dans les éventuels dégâts liés à l'humidité

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 17 - Evaluation des contrats des fournisseurs

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

### Description

- Changement de société de nettoyage
- Jardin, prestations confiées à MN Garden's. Limitées en 2025 vu chantier.

### Décision

- La société Interclean est choisie pour assurer le nettoyage des communs
- Pas de tonte à l'arrière pour la durée des travaux

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **18 - Travaux à réaliser à la suite de cette Assemblée Générale**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5356,00 sur 8034,00**

### Description

Petits travaux complémentaires en profitant des travaux généraux:

- \* Local technique: remplacement WC, lavabo
- \* Parkings extérieurs: remise en état

### Décision

- Le WC sera enlevé et condamné
- Le lavabo sera remplacé
- Les parkings en front de rue pourront faire l'objet d'une remise en état suite aux travaux. Devis à demander et à soumettre au [REDACTED]

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## **19 - Evaluation des travaux à prévoir dans les 5 ans**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5356,00 sur 8034,00**

### Décision

Nettoyage des bandeaux de balcons à prévoir pour la prochaine AG

### Résultat du vote


Vote **Pour** à l'unanimité

## **20 - Evaluation des travaux à prévoir dans un délai supérieur à 5 ans**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 5356,00 sur 8034,00**

### Décision

Sans objet

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

### Résultat du vote

Abstention à l'unanimité

### 21- Situation sur les éventuels sinistres en cours

Pas de vote

RAS

### 22- Situation sur les éventuels contentieux en cours

Pas de vote

### Description

*Les créances ont été récupérées suite à la vente des parkings*

### 23- Présentation par le Syndic du budget prévisionnel de l'exercice suivant (01/01/2025 - 31/12/2025)

Pas de vote

### 24 - Fixation du fonds de roulement permanent

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00

### Décision

*L'AG décide de changer de formule pour la reconstitution de la trésorerie en passant en appel trimestriel dès le T1 2025*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

### 25 - Fixation du budget pour le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 4018,00 sur 8034,00

### Décision


*Le fonds de réserve est fixé à 10000 euros appelable en 1 fois*

### Résultat du vote

7181 voix pour, 853 voix contre, 0 abstentions

Proposition acceptée (89,38% Pour - 10,62% Contre)

### Détail du vote

	<b>VirtuoseImmo SRL</b> - BCE: 0805.751.878 38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE 0491 76 79 29 - IPI: 516547 – 512658 Assurance: AXA n°730390160	<b>"ACP Espace Vert"</b> Rue du Collège 25-27-29 5310 EGHEZÉE BCE: 0891.905.397 Compte: BE40 7512 0454 6263
---	---	---

**Votes contre** : Madame BRIDOUX Marguerite (343); Madame DE MOFFARTS Anne-Suzanne (246); Madame GILLIS Dominique (264)

## 26- Questions diverses

**Pas de vote**

*Obtenir pour la prochaine AG une solution pour l'adoucisseur d'eau froide*

## 27- Lecture du PV et signature de celui-ci

**Pas de vote**

L'ordre du jour étant épuisé, le Président de l'Assemblée Générale remercie les copropriétaires présents à l'Assemblée Générale et déclare la séance levée à 19h.

Fait à la salle **Foyer du Centre Culturel L'Ecrin**, le **14-04-2025**

### SIGNATURES:

Le Président

Le Secrétaire,

Les copropriétaires présents,



**VirtuoseImmo SRL** - BCE: 0805.751.878

38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE

0491 76 79 29 -

IPI: 516547 – 512658

Assurance: AXA n°730390160

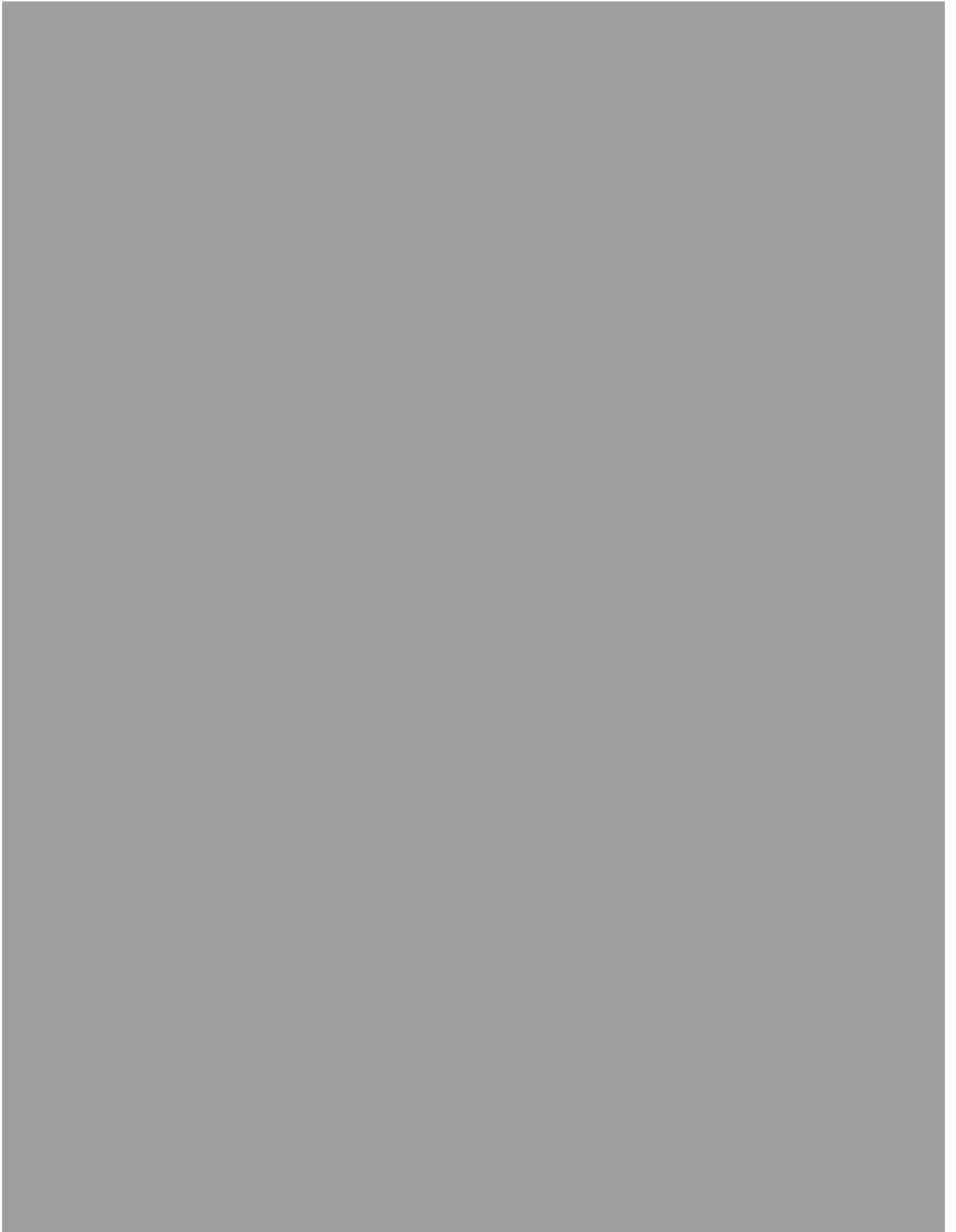
**"ACP Espace Vert"**

Rue du Collège 25-27-29

5310 EGHEZÉE

BCE: 0891.905.397

Compte: BE40 7512 0454 6263





**VirtuoseImmo SRL - BCE: 0805.751.878**

38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE

0491 76 79 29 -

IPI: 516547 – 512658

Assurance: AXA n°730390160

**"ACP Espace Vert"**

Rue du Collège 25-27-29

5310 EGHEZÉE

BCE: 0891.905.397

Compte: BE40 7512 0454 6263



**VirtuoseImmo SRL** - BCE: 0805.751.878

38 Rue Clair Matin à 5310 EGHEZEE

0491 76 79 29 -

IPI: 516547 – 512658

Assurance: AXA n°730390160

**"ACP Espace Vert"**

Rue du Collège 25-27-29

5310 EGHEZÉE

BCE: 0891.905.397

Compte: BE40 7512 0454 6263

