

Association des Copropriétaires
Résidence : White House
Sise : Avenue de Tervueren, 128
A : 1150 – Woluwe St-Pierre
N° d'enregistrement : BCE 0835.757.047

PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du 26 juin 2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 26 juin 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « White House » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de la Maison de Tous, Avenue des Grenadiers, 48 à 1050 – Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant courriel du 10 juin 2025.

La séance est ouverte à 18h16. Madame Lambert représente Be-Syndic

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 5 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 6 forment 860 / 1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ; Décision à prendre quant à la désignation du/de la Président(e) de séance et du/de la Secrétaire de séance.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance **Mme Lorenzo et Mme Lambert** comme Secrétaire de séance.

2. Examen et approbation des comptes arrêtés au 31 décembre 2024.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le Syndic arrêtés à la date du 31 décembre 2024.

3. Présentation du budget de l'exercice et décision à prendre quant à fixer ce budget.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de **46.700€**.

4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

4.1. La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de **7.000€**.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Le passage en comptabilité trimestrielle prévu dans le contrat de Syndic, veut dire qu'il n'y aura plus de provisions à faire : Les propriétaires paieront leur part en frais réels. Il faut donc prévoir un fonds de roulement afin que le Syndic puisse payer les factures au fur et à mesure de leur arrivée.

La création du fonds de roulement se fait au départ du budget annuel que l'on divise par 12 et multiplie par 5.

Conformément aux décisions antérieures, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de maintenir le niveau du fonds de roulement à 5/12 èmes du budget voté lors de la précédente résolution au point 3 en le portant de la somme de **7.000€** à la somme de **19.458€**, soit une augmentation de **12.458€** à financer par 2 appels trimestriels de **6.229€**, à lancer avec les décomptes du T2 et du T3 de 2025.

4.2. La situation du fonds de réserve général à la dernière clôture des comptes est de **60.276,44€**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de constituer un fonds de réserve d'un montant de **24.000€ / trimestre**, à appeler régulièrement avec chaque décompte trimestriel.

5. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, **donne décharge** au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le Syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

6. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr Cyril Vincent de la société CV Consulting

7. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3.88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89 § 5 ».

7.1. Décision à prendre quant à la commande de télécommandes de réserve.

L'Assemblée Générale accepte, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, la commande de télécommandes selon le devis du 6 mai 2025, de la société Casier, pour un montant de **46€** par télécommande, avec antenne HF Intratone **(Annexe 4)**

7.2. Décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des 5 balcons du 4^{ième} étage qui coulent sur la façade et les fenêtres de celui du 3^{ième} étage. (Annexe 5)

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier à la société Rebeton, la réfection de l'étanchéité des balcons du 4^{ième} étage, selon son devis du 5 mai 2025 et pour un montant ne pouvant excéder la somme de **5.088€ t vac.** **(Annexe 5)**

7.3. Décision à prendre quant au renouvellement de la chaudière au mazout pour une chaudière à condensation et mise aux normes de la chaufferie. (Annexes 6)

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier le remplacement de la chaudière à la société CHD – Mr Dupont, selon son devis du 3 juin 2025, pour un montant de chaudière de **55.599€ t vac.**

Les montants de mise aux normes de la chaufferie seront comptés en sus : portes coupe-feu – coupure des tuyaux de chauffage inutiles dans le parking, retrait de la citerne à mazout. Budget maximum de **10.000€ t vac.**

7.4. Décision à prendre quant à installer du calorifugeage en caves et garage, sur tous les tuyaux de chauffage extérieurs à la chaufferie. (Annexes 7). Les tuyaux de l'intérieur de la chaufferie étant calorifugés par le chauffagiste.

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier le calorifugeage des tuyaux de chauffage à la société Calisol, selon son devis du 14 mai 2025, pour un montant ne pouvant excéder la somme de **5.957,20€ t vac.**

7.5. . Décision à prendre quant au remplacement des robinets après compteurs d'eau qui sont hors d'usage (Annexe 8)

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de confier ce travail au plombier de l'immeuble, Mr Foucart.

7.6. Décision à prendre quant à l'état de la porte d'entrée :

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire réaliser les travaux suivants :

Restauration de la porte d'entrée par l'atelier Acquarella, pour un montant ne pouvant excéder la somme de **2.809€ tvac.**

7.7. Décision à prendre quant au financement des travaux

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué.

En cas de nécessité, un appel sera fait auprès des propriétaires.

7.8. En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats-cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide **d'accepter cette proposition.**

8. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau : Vivaqua
Gaz : Engie
Electricité : Engie
Entretien ascenseurs : Liftinc
Contrôles légaux ascenseurs : Vinçotte
Assurance immeuble : Vivium – Ethias - Arag
Courtier d'assurance : Meuwèse & Gulbis
Entretien chauffage : CHD
Entretien des égouts : Kanalis
Syndic : Be-Syndic
Nettoyage : jmc Cleaners
Jardin : Mayeux

9. Décision à prendre quant à donner mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. Décision à prendre en vue de mettre à jour le Règlement d'Ordre Intérieur.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de reporter l'examen de cette proposition.

11. Décision à prendre quant au rapport de Mr Schumer – ingénieur de stabilité. (Annexe 9)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de reporter l'examen de cette proposition.

12. Point inscrit à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire : Mr Zahédi. (Annexe 10)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de refuser cette proposition.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le Syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 20h.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3.87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3.92 §3)

Bruxelles, le 26 juin 2025.

 J. LAMBERT

.....
Gestionnaire

