

Av. des Sept Bonniers, 209
BRUXELLES 1190
BE0770.874.638



Tel : 02/ 882.90.29
Mail : arnaud@quattro-immo.be
IPI : 541231

Association des Copropriétaires
Résidence « Bannières 18 »
Rue des Bannières, 18
1200 Bruxelles
BCE: à obtenir

Procès-verbal Assemblée Générale Constitutive

Le 28 février 2025
- Prise des présences à partir de 09h45 -
Tenue chez [REDACTED]
Début de séance 10h00

Copropriétaires présents : F [REDACTED]
Copropriétaires représentés [REDACTED]
Copropriétaires absents : /

1. Validité de l'assemblée générale

04 Copropriétaires sur 04 sont présents ou représentés.
1.000 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentés.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité [REDACTED] Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Nomination du syndic – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale valide la nomination de Quattro Immo représentée par son gérant [REDACTED]
La mission débute le 28-02-2025.
M. [REDACTED] est mandaté pour signer le contrat avec le syndic.

4. Obtention d'un numéro d'entreprise – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic pour obtenir un numéro d'entreprise auprès de la banque carrefour des entreprises.

5. Ouverture de comptes bancaires au nom de la copropriété – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic pour l'ouverture d'un compte courant et épargne auprès de la banque Belfius.

Av. des Sept Bonniers, 209
BRUXELLES 1190
BE0770.874.638



Tel : 02/ 882.90.29
Mail : arnaud@quattro-immo.be
IPI : 541231

6. Comptabilité

a. Détermination de l'exercice comptable

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'établir un exercice comptable allant du 01/04 au 31/03.

7. Elections – majorité absolue

a. Constitution d'un conseil de copropriété

A l'unanimité, décide de constituer un conseil de copropriété.

b. Election des membres du conseil de copropriété

A l'unanimité, M. [REDACTED] est élu comme membre du conseil de copropriété.

c. Election du commissaire ou collège de commissaires aux comptes

A l'unanimité, [REDACTED] est nommé commissaire aux comptes.

8. Règlement d'ordre intérieur (ROI) – articles à valider

a. Détermination de la quinzaine légale pour la tenue de l'assemblée générale ordinaire – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de retenir la deuxième quinzaine du mois de mai.

b. Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3

A l'unanimité, l'assemblée générale fixe le montant à 2.000€.

c. Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale fixe le montant à 20.000€ pour autant que cela soit jugé nécessaire par le conseil de copropriété et le syndic.

d. Détermination des obligations et compétences du commissaire aux comptes – majorité absolue

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

a) Obligations :

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

- examiner les différents postes du bilan,
- vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires

débiteurs,

- vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

b) Compétences

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété. Décision unanime.

e. Validation globale du ROI conformément à la loi du 18 juin 2018 – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

9. Mise en conformité à la loi du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels

A l'unanimité, l'assemblée générale mandate le syndic pour effectuer ce travail pour un coût de 300€ qui sera imputé dans les charges courantes.

10. Mise à jour des statuts – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale décide de reporter le point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Cependant, [REDACTED] indique que les frais de mise à jour des statuts de la copropriété seront pris en charge par [REDACTED] dans le cadre de la fusion des 3 studios.

11. Détermination de la prochaine assemblée générale ordinaire – majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée générale fixe la date de la prochaine assemblée générale ordinaire le 18 mai 2026.

12. Budget – majorité absolue

a. Validation du budget des dépenses courantes

A l'unanimité, l'assemblée générale valide un budget de 8.200€ qui sera appelé via les provisions mensuelles.

Le syndic enverra un seul document à l'ensemble des copropriétaires avec les montants mensuels à payer sur le compte de la copropriété.

b. Fonds de roulement

A l'unanimité, l'assemblée générale fixe le fonds de roulement à 3.500€.

Ce montant sera appelé en une fois auprès des copropriétaires.

c. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A l'unanimité, l'assemblée générale décide d'augmenter le fonds de réserve d'un montant de 1.000€ qui sera appelé via les provisions mensuelles.

13. Mandats – majorité 2/3

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) – mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier – mandat au conseil de copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le conseil de copropriété à mandat pour travaux

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à 2.000€

Av. des Sept Bonniers, 209
BRUXELLES 1190
BE0770.874.638



Tel : 02/ 882.90.29
Mail : arnaud@quattro-immo.be
IPI : 541231

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président



*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale,
il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.*

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.