

**Procès-Verbal de l'assemblée générale**  
**tenue le 27 juillet 2025 à 14h00**  
en visioconférence

**1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.**

Ce 29 juillet 2025, les copropriétaires de l'immeuble-résidence « Traquets II » sis à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 151, telle que la Copropriété est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises mais physiquement numérotée 149 et 151, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic en visioconférence afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 8 juillet 2025.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véridique par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

12/15 propriétaires, soit

800/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

Le double quorum requis pour ouvrir valablement l'assemblée conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil étant atteint, l'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

**2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.** (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame CONTZEN au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

**3. Réfection de la toiture.** (quorum vote  $\geq 2/3$ )

A la suite de l'AG du 24 mars 2025, l'Architecte DENYS a demandé les informations souhaitées repris dans le comparatif d'offres (20250707) transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation à l'AG.

L'Architecte GILLOT présente le comparatif d'offres et répond aux questions.

L'Entreprise COUVERTURE DE BATIMENT informe le 12/06/2025 :

*« Nous pouvons démarrer les travaux le lundi 15/09/25 pour une durée de 12 semaines.*

*Pour le phasage des travaux; 1 er mois phase avant 2ème mois phase arrière et dernier mois finition.*

*Pour un équipe de 6 personnes.»*

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de Copropriété pour choisir la teinte référencée d'ardoise Ethernit à communiquer au syndic qui transfèrera à l'architecte et à l'entreprise et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée générale débat et valide les travaux de rénovation de la toiture complet et des garde-corps et vote comme suit en faveur du Fournisseur LA COUVERTURE DE BATIMENT (Mr LOISEAU) pour un démarrage des travaux dès l'obtention du financement ou du prêt bancaire que le syndic sera chargé d'introduire auprès de Belfius voire points infra, et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Les travaux sont acceptés.

#### 4. Souscription d'un crédit auprès de Belfius. (quorum vote > 50%)

Le fonds de réserve s'élève à 79.195,75 EUR au bilan du 31/12/2024 et sera à 119.867,68 EUR au 31/12/2025 à la suite d'un appel de fonds de 40.000,00 EUR voté en l'AG du 24/03/2025. A déduire la facture d'avancement de l'Architecte GILLOT de 6.761,48 EUR.

La Copropriété a la possibilité de solliciter un crédit auprès de Belfius pour le financement des travaux à réaliser. L'ACP peut aussi procéder à un appel de fonds de réserve.

Pour permettre une première analyse de ce que représente le financement, le syndic a sollicité le 08/07/2025 à Belfius pour obtenir 2 tableaux d'amortissements reprenant les montants et durée ci-dessous :

150.000,00 EUR en 36 mois pour 4.495,63 EUR/mois

150.000,00 EUR en 60 mois pour 2.830,69 EUR/mois

Le syndic expose la procédure d'octroi d'un crédit bancaire en copropriété.

Le syndic répond aux questions.

Après cet exposé, l'assemblée débat et vote pour ne pas souscrire de prêt bancaire mais approuve un appel de fonds de réserve de 150,000,00 EUR à échéance du 30 septembre 2025 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		
POUR	100 %	NOMS	/ Quotités
CONTRE			
ABSTENTION		PARIDANS	52

Le syndic transmettra l'appel de fonds de réserve avec l'envoi du PV d'A.G.

#### 5. Mandat à donner au syndic pour la signature du contrat de crédit au nom et pour le compte de la copropriété. (quorum vote > 50%)

Cette motion se retrouve sans effet suite à la décision précédente.

**6. Souscription d'une police d'assurances Atradius pour le crédit.** (quorum vote > 50%)

Cette motion se retrouve sans effet suite à la décision précédente.

**7. Mise en conformité des installations électriques des communs.** (quorum vote  $\geq$  2/3)

Depuis le 1<sup>er</sup> juin 2023, une visite de contrôle des installations électriques des communs doit avoir lieu tous les 5 ans.

La visite a eu lieu le 20/05/2025 avec le SECT ATLAS CONTROLE dont les rapports (pour le 149 = 73.669 et 73.671 et pour le 151 = 73.677 et 73.678) ont été transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation à l'AG.

Le syndic a donc sollicité un devis de mise en conformité des installations électrique des communs auprès de l'Entreprise EGLD (25026), SIMELEC (DE00371\*2) et VAN GHELUWE (20250613/001) transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation à l'AG.

SIMELEC informe :

*« Je n'ai pas su rentrer dans un des deux local électrique ( porte fermée à clef).*

*Mais sur les photos des contrôles que j'ai reçu, il y a des informations qui m'indique qu'il y a deux tableaux ( mesure d'isolement différente).*

*Si il n'y a que un tableau électrique qui fait l'ensemble du parking des deux immeubles. Alors il faut juste prendre en compte un des deux devis. »*

Les dépenses seront imputées au Fonds de réserve.

Le Conseil de copropriété suggère de supprimer le coffret minuterie dans les communs 149 et de placer des Hublot Led à détection de mouvement dans les couloirs des caves et le local électrique avec fonction 'éclairage de secours'.

Après débat, l'assemblée générale vote pour mettre en conformité les installations électriques des communs et vote comme suit en faveur du Fournisseur EGLD et donne mandat au Conseil de Copropriété pour valider le devis après adaptation et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le choix de l'électricien est approuvé ; le syndic transmettra le devis adapté.

**8. Etablissement et signature du procès-verbal.**

L'assemblée s'est clôturée à 15h50.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, le syndic certifie sincère et véritable.

(suivent les signatures)

**CERTIFIE CONFORME**



Christophe DUPONCHEELE  
Syndic

**Liste des présences**  
**AG du 29 juillet 2025 à 14h00**

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités
					1 <sup>er</sup> Lot	Q	2 <sup>e</sup> Lot	Q	3 <sup>e</sup> Lot	Q	4 <sup>e</sup> Lot	Q	
App B2		52		52									52
App A2		62											0
App A3		86			A1	61							61
App C2		52	52										52
App D3		85	85										85
App C1		52											0
AppB3		79	79										79
AppC3		79	79										79
AppA1		61		61									0
App A0/B0		109	109										109
AppB1		52		52									0
AppC0		50	50		B1	52							102
AppD2		61	61										61
AppD1		61	61										61
AppD0		59	59										59
<b>TOTAL</b>		<b>1000</b>	<b>635</b>	<b>165</b>									<b>800</b>

**QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS :** 12 propriétaires

Propriétaires présents 9 /15

Propriétaires représentés 3 /15

Propriétaires absents 3 /15

**QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES :** 800 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes 635 /1000 50% : 400 /1000

Quotes-parts représentées 165 /1000 2/3 : 533 /1000

Quotes-parts absentes 200 /1000 80% : 640 /1000

100%: 800 /1000

unanim.: 1000 /1000