

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE DU 25/06/2025 À 16:30**0003 - RAYÉ 8
RUE JACQUES RAYÉ , 8
1030 SCHAERBEEK**

Lieu de l'assemblée : Chez Mme Ponchau

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL Synergie (Vermeire Gestion), les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

4 copropriétaires sur 5 totalisant 868 / 1 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 16:30 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0010 - Mme Ponchau Violette** représentant 196 / 1 000 quotités
- **C0012 - Mme Dubut Deborah** représentant 276 / 1 000 quotités
- **C0013 - Mme Mazur Anouchka** représentant 198 / 1 000 quotités
- **C0014 - Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca** représentant 198 / 1 000 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C0011 - M. El Yassini** représentant 132 / 1 000 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'assemblée nomme Mme Ponchau Présidente de séance.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'assemblée nomme le syndic, Mr Vermeire, secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. CONTRATS D'ENTRETIEN ET DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (CC ART. 577-8 §4, 14°)

L'assemblée confirme les contrats de fourniture repris ci-après:

- Electricité communs : Engie
- Eau communs : Vivaqua
- Assurance : AG Top habitation 03/51.465.780/010 (voir point 5)

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS ET MARCHÉS

L'assemblée fixe le seuil de mise en concurrence des marchés à 1500€. Au delà de ce seuil, l'assemblée sera tenue de récolter plusieurs devis pour les travaux envisagés.

Majorité des 2/3	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. ASSURANCE INCENDIE ET DOSSIERS SINISTRES EN COURS

Il est proposé à l'ACP d'accepter l'offre du courtier Coficre pour assurer l'immeuble auprès d'Allianz (offre ZPN297360724). L'assemblée donne son accord sous réserve de l'inclusion d'une garantie RC immeuble.

Sinistres en cours :

- Un dossier sinistre a été ouvert auprès du courtier actuel pour le DDE chez Mme Ponchau. Le dossier suit son cours.
- Mme Dubut explique qu'un autre dossier est en cours infiltrations cheminée --> 4ème étage.
- Mme Mazur mentionne qu'un nouveau sinistre est en train de se déclarer dans son bien. Le syndic investiguera dès réception d'informations supplémentaires.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. MODIFICATION DES STATUTS ET RECALCUL POTENTIEL DES QUOTITÉS

Il est proposé à l'assemblée d'accepter l'avant-projet de modification des statuts, envoyé à tous par mail le 20/06/2025 et mandater le syndic pour signer l'acte modificatif chez le notaire chargé du projet.

L'assemblée décide de se donner jusqu'au 15/07 pour lire le projet, formuler des remarques ou proposer des amendements au projet. Le projet final sera ensuite soumis à tous pour approbation par écrit (unanimité requise) ou lors de la prochaine AG.

Majorité des 4/5	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ADOPTION D'UN ROI

L'assemblée reporte le point à la prochaine AG.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉGATS DANS LES PARTIES COMMUNES

Le syndic est mandaté pour obtenir un chiffrage des dégâts dans les parties communes, suite aux dégâts causés par certains propriétaires et locataires. L'assemblée déterminera ensuite de quelle manière ces dégâts doivent être pris en charge financièrement.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RÉPARATION BOITES AUX LETTRES

Le syndic est mandaté pour demander un devis pour une solution qui permette le placement de 4 boîtes aux lettres.

Suite au placement d'un caisson (abimé par la suite) à ses frais, l'assemblée donne son accord de principe pour que Mme Mazur déduise ce que le placement du caisson lui avait coûté, de sa participation dans les travaux des boîtes aux lettres.

Majorité des 2/3	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. TRAVAUX DE FAÇADE

L'assemblée se donne jusqu'au 15/07 pour obtenir un devis supplémentaire et faire un choix (par écrit, à l'unanimité) pour un devis pour les travaux de façade avant.

A défaut d'un consensus par écrit pour le choix du devis, le point sera soumis au vote lors d'une AGE que le syndic convoquera.

Majorité des 2/3	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. TRAVAUX RIVES DE TOIT

L'assemblée donne son accord sur le devis de Toiture Anis et mandate le syndic pour commander les travaux (uniquement le poste 1 à 2120 htva) et les financer via le FDR bâtiment avant.

Le syndic contactera le bâtiment mitoyen pour le partage des couts.

Majorité des 2/3	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. TRAVAUX DE CANALISATIONS/ÉGOUTTAGE/ÉVACUATION DES EAUX USÉES

L'assemblée se donne jusqu'au 15/07 pour comparer les devis obtenus et faire un choix (par écrit, à l'unanimité) pour un devis pour les travaux de canalisations.

A défaut d'un consensus par écrit pour le choix du devis, le point sera soumis au vote lors d'une AGE que le syndic convoquera.

Majorité des 2/3	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. DEMANDE D'ACCORD À L'ACP POUR TROUER LA CHAPE COMMUNE POUR LE RACCORDEMENT DU 3ÈME À LA COLONNE D'ÉVACUATION COMMUNE

L'assemblée passe le point.

14. TRAVAUX PRIVATIFS ET INFRACTIONS URBANISTIQUES

Le syndic rappelle que chaque propriétaire est tenu de respecter les permis d'urbanisme qui ont été délivrés par l'administration pour leurs lots privés.

15. BUDGET PRÉVISIONNEL

L'assemblée approuve le budget prévisionnel de 7930€.

Les provisions pour charges seront appelées auprès de chaque propriétaire en fonction des clés de répartition prévues par les statuts et/ou décisions d'AG.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. FONDS DE ROULEMENT

La comptabilité de l'administrateur ayant été remise trop récemment, le syndic n'a pas encore pu déterminer le montant du fonds de roulement. A ce stade, aucune alimentation n'est prévue hormis le provisionnement des charges.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve 'bâtiment avant' s'élève à 82000€, selon la comptabilité dressé par Mr Van Ermen.

L'assemblée vote l'alimentation du fonds de réserve 'bâtiment avant' à hauteur de 18000€ pour l'exercice en cours. Les montants seront appelés via un appel unique à échéance du 30/09/2025.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. AUDIT COMPTABLE DE L'ACP

La copropriété mandate le syndic pour tenter de retranscrire une comptabilité cohérente depuis 2018. Les copropriétaires transmettront en amont toutes les pièces comptables à leur disposition.

Le syndic rappelle que ce travail ne fait pas partie de son forfait de base et sera facturé 75€ de l'heure.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. RECOURS CONTRE L'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

L'assemblée se réserve la possibilité d'intenter une action en justice contre l'ancien administrateur pour compenser les dommages que son inaction durant son mandat pourrait coûter à la copropriété.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée nomme un collège de commissaires aux comptes composé de Mmes Mazur, Dubut, Ponchau et Gubana.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. FIXATION DE LA PROCHAINE AG ORDINAIRE

Le syndic fixe au 24/06/2026 à 16h30 la prochaine AG ordinaire.

Le syndic précise que les propriétaires souhaitant ajouter des points à l'ordre du jour de la prochaine AGO devront prévenir le syndic au plus tard 3 semaines avant la date prévue.

Majorité absolue	Oui	868	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	868	-
	Abstentions	0	-
Oui	Indivision Domestici-Gubana Gianluca-Francesca - Mme Dubut Deborah - Mme Mazur Anouchka - Mme Ponchau Violette		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. TOUR DE TABLE

Le syndic fera un double de la grosse clé d'entrée avant de remettre celle en sa possession à Mme Mazur.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 19:30.