



OP WALLONIE - PROMIMO SYNDIC

Axis Parc – Rue Emile Francqui 11

1435 Mont-Saint-Guibert

Tél. : +21 010 22 55 34

Numéro BCE : 0401.946.125

N° I.P.I. : 509.117

Mont-Saint-Guibert, le 27 janvier 2025

**LA LIGNE CLAIRE (N. Entr. : BE0668.988.907)
Chaussée de Wavre, 373-375-377 - Rue Decooman 87-89
1390 Grez-Doiceau
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 27 Janvier 2025**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	6	sur 16	37.50 %	422.00
Copropriétaires représentés	3	sur 16	18.75 %	186.00
Copropriétaires absents	6	sur 16	37.50 %	392.00
Totaux	15	sur 16	93.75 %	1000.000
AG valide en participants		9	56.25 %	
AG valide en quotités		608.00	60.80 %	

Le 27 Janvier 2025 à 15h00, les copropriétaires de l'immeuble se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée (non soumis au vote).

2. Nomination du Président de séance (vote à la majorité absolue).

L'assemblée nomme Monsieur BAUWENS en tant que Président de séance.

2. Nomination du Président de séance (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

3. Nomination des éventuels scrutateurs (vote à la majorité absolue).

L'assemblée nomme Monsieur JOLY en tant que Scrutateur.

3. Nomination des éventuels scrutateurs (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

4. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du Syndic (pour information).

Les points sur l'année sont repris à l'ordre du jour.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) Décision quant à changer de fournisseurs (vote à la majorité absolue).

Assurance : AXA (courtier BEPP),

Jardin : Tanguy et la Verdure,

-> ajouter le contrat en ligne.

Electricité : Total,

Eau : SWDE,

Nettoyage : Eurocat,

Equipements incendie : Le Chimiste,

-> ajouter l'entretien de l'exutoire et vérification de la centrale.

Ascenseurs : TKE + module GSM.

5. Contrat de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°) Décision quant à changer de fournisseurs (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

6. Dossiers contentieux : rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/procédures judiciaires actuellement en cours (pour information).

Dossier JOLY - Ce point sera discuté au point 11.8.

7. Comptes :



7.1. Rapport du Commissaire aux Comptes (pour information).

La comptabilité a été transmise assez tardivement. Le Commissaire aux Comptes fait rapport oralement.

7.2. Approbation des comptes et du bilan au 30/09/2024 (vote à la majorité absolue).

L'assemblée approuve les comptes.

Concernant les soldes créditeurs des anciens copropriétaires qui ne réclament pas leur dû, l'assemblée décide que le Syndic leur fera un rappel. Si d'ici la vérification des comptes 2024-2025 les soldes n'ont pas été réclamés, les montants seront transférés dans le fonds de réserve.

7.2. Approbation des comptes et du bilan au 30/09/2024 (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8. Décharges (vote à la majorité absolue) :

8.1. Au Syndic.

L'assemblée donne décharge au Syndic.

8.1. Au Syndic.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.2. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée donne décharge au Commissaire aux Comptes.

8.2. Au Commissaire aux Comptes.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

8.3. Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée donne décharge au Conseil de Copropriété.

8.3. Au Conseil de Copropriété.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9. Finances (vote à la majorité absolue) :

9.1. Décision quant à effectuer un appel de provision trimestriel pour couvrir les charges de 2025.

L'assemblée approuve un budget de 20.000,00 euros, à répartir trimestriellement. Avec effet rétroactif.

Ce budget servira de base aux appels trimestriels jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Les copropriétaires souhaitent qu'il soit noté dans les appels le détail, et pas juste le montant.

9.1. Décision quant à effectuer un appel de provision trimestriel pour couvrir les charges de 2025.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

9.2. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve.

L'assemblée vote une alimentation au fonds de réserve de 1.500,00 euros, à répartir trimestriellement.

Ce montant servira de base à l'alimentation du fonds de réserve jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

9.2. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10. Ratifications des décisions prises par le Syndic/CC (Vote à la majorité absolue ou qualifiée selon le type de décision) :

10.1. Installation système communication ascenseur dans les deux ascenseurs (vote à la majorité des 2/3).

L'assemblée approuve la décision qu'a prise par le Syndic et le Conseil de Copropriété, d'avoir installer les modules GSM de TKE afin que le système de communication en cabine soit opérant.

Information importante en cas de souci : le bouton jaune doit être maintenu + de 15 secondes pour que cela fonctionne.

10.1. Installation système communication ascenseur dans les deux ascenseurs (vote à la majorité des 2/3).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

10.1.1. Financement (vote à la majorité absolue).

Le financement sera fait via le fonds de réserve.

10.1.1. Financement (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11. Point à l'ordre du jour demandé par les copropriétaires :

11.1. Point demandé par Mr Bauwens - Approbation des horaires de l'éclairage extérieur (vote à la majorité absolue).

L'horaire d'extinction passera de 23h00 à 6h.

11.1. Point demandé par Mr Bauwens - Approbation des horaires de l'éclairage extérieur (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11.2. Point demandé par Mr Bauwens - Nécessité d'un éclairage crépusculaire complémentaire sur les murs des locaux vélos - poubelles (vote à la majorité des 2/3).

Avec l'adptation des horaires au point 11.1, ce point n'est plus d'actualité.

11.2. Point demandé par Mr Bauwens - Nécessité d'un éclairage crépusculaire complémentaire sur les murs des locaux vélos - poubelles (vote à la majorité des 2/3).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11.2.1. Financement (vote à la majorité absolue).

Plus nécessaire.

11.2.1. Financement (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11.3. Point demandé par Mr Bauwens - Défaut de paiement des copropriétaires (pour information).

Les charges de Copropriété impayées à l'échéance fixée par le syndic dans son appel de fonds entraînera, dès le 1er rappel envoyé par mail ou, à défaut, par recommandé, après le trentième jour qui suit l'expiration du terme dudit appel de fonds, la déduction d'un intérêt de retard de 8% l'an et d'une pénalité complémentaire de 5% sur les charges impayées.

11.4. Point demandé par Mr Bauwens - Intervention toitures (vote à la majorité des 2/3).

L'assemblée valide l'offre de G.R. Toiturier d'un montant de 2.433,00 euros htva.

11.4. Point demandé par Mr Bauwens - Intervention toitures (vote à la majorité des 2/3).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI	BAUWENS Christian, DEFOICHE Tiphany - Jessica, DESCAMPS - VERLAINE , DRUEZ Vanessa, FRANCHE Willy, FRISQUE Xavier, JOLY Xavier, LAMBERT , TAILLET-DAMMAN			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	BALTY Laura, DINSART - DE CALLATAY , JONCKERS - VANESSE , PEETERS & PARTNERS , PROMIMO , VAN LAETHEM - DE HAUWERE			

11.4.1. Financement (vote à la majorité absolue).

Le financement se fera via le fonds de réserve.

11.4.1. Financement (vote à la majorité absolue).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11.5. Point demandé par Mr Joly - Éclairage extérieur (vote à la majorité des 2/3).

Double emploi avec les points 11.1 et 11.2.

11.5. Point demandé par Mr Joly - Éclairage extérieur (vote à la majorité des 2/3).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

11.6. Point demandé par Mr Joly - Jardinier (non soumis au vote).

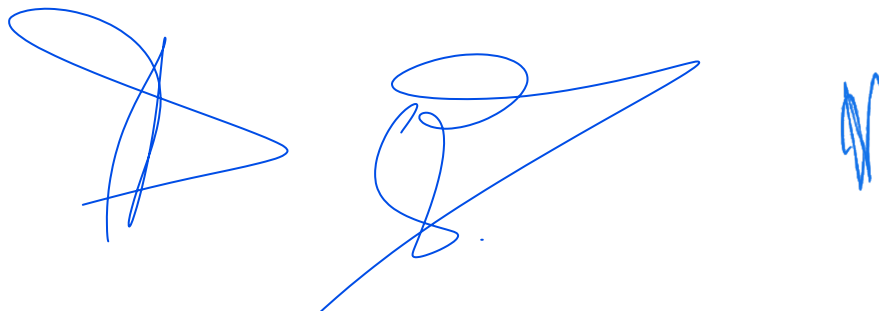
Mr Joly trouve qu'il ne passe pas régulièrement.

Mr Bauwens rappelle que le jardinier vient en fonction de la météo (s'il fait sec, s'il pleut beaucoup, etc.). Mr Bauwens a convenu avec le jardinier qu'il le contacterait quand c'était nécessaire.

Des devis comparatifs seront proposés à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Chaque propriétaire est libre de venir avec une offre, sur base du programme prévu par Tanguy et la Verdure (disponible en ligne).

11.7. Point demandé par Mr Joly - Dossier ascenseur (non soumis au vote).

Double emploi avec le point 10.1.



11.8. Point demandé par Mr Joly - Dossier de Monsieur Joly, suite et fin concernant les travaux et la non-jouissance du bien ? (cfr l'assemblée générale extraordinaire) (majorité à déterminer en séance).

Les nouvelles terrasses sont mises. Il n'y a plus d'infiltration. L'infiltration qui subsistait était dû au châssis. Il a été remplacé à charge de l'architecte Mr Bedoret. Il reste à faire le parachèvement intérieur de la chambre du 2ème étage, à charge également de Mr Bedoret.

L'assurance RC de l'Office des Propriétaires indemnise 5.250,00 euros (pour le trouble de jouissance) et 6.085,00 euros (pour le revêtement des terrasses).

Reste à financer les 1.950,00 euros par les copropriétaires (excepté Mr Joly, bien entendu). Ce financement sera prélevé via le fonds de réserve. Une écriture comptable devra être réalisée pour exonérer la quote-part de Mr Joly.

L'assemblée ratifie le protocole de conciliation joint en annexe.

11.8. Point demandé par Mr Joly - Dossier de Monsieur Joly, suite et fin concernant les travaux et la non-jouissance du bien ? (cfr l'assemblée générale extraordinaire) (majorité à déterminer en séance).	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

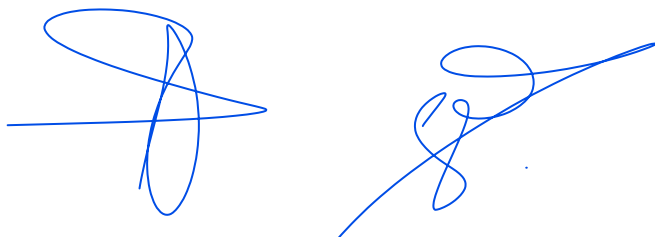
12. Elections statutaires (vote à la majorité absolue) :

12.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété se compose de Messieurs :

- Bauwens,
- Descamps,
- Joly.

12.1. Election des Membres du Conseil de Copropriété.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



12.2. Election du Commissaire aux Comptes.

L'assemblée nomme Mr Bauwens comme Commissaire aux Comptes.

12.2. Election du Commissaire aux Comptes.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

12.3. Reconduction du Syndic OP Wallonie. Délégation à un copropriétaire pour la signature du contrat de syndic.

L'assemblée reconduit le Syndic OP Wallonie mais avec les conditions du contrat PROMIMO SYNDIC et pour la même durée, soit 1 an.

12.3. Reconduction du Syndic OP Wallonie. Délégation à un copropriétaire pour la signature du contrat de syndic.	Oui	608.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	608.00	-	
	Abstention / Absents	392.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

13. Fixation de l'AGO 2026 (pour information).

L'assemblée est fixée au jeudi 22 janvier 2026 à 15h30, à Maca Fétéria.

La séance est levée à 17h15.

- Président :



- Scrutateur :



- Syndic :

