



FINLEAD PROPERTIES
RUE DE LA SOURCE, 14
1300 WAVRE
TÉL. 0486 92 23 73
properties@finlead.be
Num. IPI : 511319

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 26/02/2025 À 17:00

0012 - ACP TASSON (0818.512.229)
RUE JOSPEH JOPPART, 33
1300 WAVRE

Lieu de l'assemblée : Finlead Properties Wavre
Rue de la Source, 14
1300 Wavre

Procès verbal

Sur convocation du syndic, Finlead Properties, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

8 copropriétaires sur 10 totalisant 714,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0555 - Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine représentant 276,00 / 1 000,00 quotités
- C0556 - M. Desmaret Vincent représentant 148,00 / 1 000,00 quotités
- C0557 - M. Abdersoul Mohamed représentant 22,00 / 1 000,00 quotités
- C0558 - M. Abdersoul Rachid représentant 34,00 / 1 000,00 quotités
- C0560 - Mme Michel Sylvie représentant 6,00 / 1 000,00 quotités
- C0561 - M. Hay Patrice représentant 9,00 / 1 000,00 quotités
- C0566 - Mme Bouchat Véronique représentant 214,00 / 1 000,00 quotités
- C1960 - Mme Hay Shelly représentant 5,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0554 - M. BUSTIN Dominique représentant 283,00 / 1 000,00 quotités
- C0559 - M. Abrassart Jean-Michel représentant 3,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE (ARTICLE 3-87, §5)

2. INFORMATIONS

- Optipro : ne pas répondre aux mails envoyés par la plateforme, utiliser l'adresse wavre.properties@finlead.be pour toute demande
- Rappels de paiement : un mail est envoyé pour les soldes débiteurs entre 100 EUR et 500 EUR - un courrier recommandé est envoyé pour les soldes débiteurs dépassant 500 EUR (aux frais des propriétaires défaillants)
- Convocation AG : si demande de convocation par courrier postal, un courrier recommandé sera envoyé (aux frais de la copropriété)
- Libellé des e-mails : stipuler le nom de votre ACP au début de l'objet de l'e-mail
- Utilisation de la communication structurée lors de vos paiements (mentionné sur le document de situation de compte)
- Le syndic se réserve le droit de ne pas répondre aux courriels intimidants ou désobligeants.
- Sauf urgence, toute demande doit être adressée au gestionnaire par courriel uniquement (pas de SMS, WhatsApp, Messenger, etc.) ou via appel sur son GSM durant les heures de bureau (du lundi au vendredi entre 09h00 - 12h15 et 13h00 - 17h00). En dehors de ces heures, vous pouvez nous contacter au 0486/92.23.73 en précisant votre nom, la résidence et l'urgence)

3. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Candidat : M. Van Acker

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. NOMINATION DU SCRUTATEUR DE SÉANCE

Candidat : M. Abdersoul Mohamed

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Candidat : M. Haulait (syndic)

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. LECTURE DES DEMANDES OU OBSERVATIONS RELATIVES AUX PARTIES COMMUNES

Formulées par écrit et transmises par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote en assemblée générale (article 3-89, §5, 6°)

Néant

7. COMPTES 01/2024 À 12/2024 (ARTICLE 3-89, §5, 15°)

Les copropriétaires sont invités à poser leurs questions au syndic préalablement à l'AG. Si les réponses devaient ne pas être suffisantes ou satisfaisantes, le copropriétaire en réfère alors à l'AG.

8. PRÉSENTATION ET APPROBATION DES COMPTES ET DE LA SITUATION FINANCIÈRE AU 31/12/2024 (ANNEXE 1 - BILAN)

L'AG approuve les comptes.

Mme Bouchat s'abstient.

Majorité absolue	Oui	500,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	500,00	-
	Abstentions	214,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention	Mme Bouchat Véronique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE AU SYNDIC FINLEAD PROPERTIES POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

L'AG donne décharge à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES POUR LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Commissaire comptes : M. Desmaret

M. Desmaret obtient décharge à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. NOMINATION / RENOUELEMENT DU SYNDIC POUR UNE PÉRIODE DE 12 MOIS À PARTIR DU 01/05/2025

L'AG approuve la nomination/le renouvellement du syndic Finlead Properties, représenté par Francisco Lannoye. Le Président de séance reçoit mandat pour signer le contrat de syndic.

Majorité absolue	Oui	500,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	500,00	-
	Abstentions	214,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention	Mme Bouchat Véronique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. NOMINATION / RENOUELEMENT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Candidat : M. Van Acker

L'AG approuve à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. BUDGET DES DÉPENSES COURANTES POUR L'EXERCICE 2025 DE 6.200 € (ANNEXE 2 - BUDGET)

Par paiement trimestriel le 1er de chaque trimestre sur le compte de la copropriété.

L'AG approuve un budget de 6.200 €.

Majorité absolue	Oui	500,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	500,00	-
	Abstentions	214,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention	Mme Bouchat Véronique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. APPEL FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRALE : 1.400 € (MINIMUM 5% DU RÉALISÉ DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT)

Par paiement unique

L'AG approuve un appel de fonds de réserve de 1.400 €.

Mme Bouchat s'abstient.

Majorité absolue	Oui	424,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	424,00	-
	Abstentions	290,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent		
Non			
Abstention	M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. APPEL FONDS DE RÉSERVE SPÉCIAL GARAGE : 1.500 € (MINIMUM 5% DU RÉALISÉ DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT)

Par paiement unique

L'AG approuve un appel de fonds de réserve de 1.500 €.

Mme Bouchat s'abstient.

Majorité absolue	Oui	76,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	76,00	-
	Abstentions	638,00	-
Oui	M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - Mme Bouchat Véronique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. AJUSTEMENT FONDS DE ROULEMENT DE 1.500 €

Le fonds de roulement doit correspondre à 3 mois de dépenses (soit : 6.200 / 4 = 1.550).

L'AG approuve à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures and numbers in blue ink, including a large '76' and other illegible marks.

17. TRAVAUX : GOUSSIÈRES GARAGES (ANNEXES 3,4,5)

Devis Sneyers : 7.700 EUR HTVA

Devis David Mathieu : 2.150 EUR HTVA (+ 600 EUR HTVA pour nettoyage de la toiture des garages)

Devis Benoit D. : 2.475 EUR HTVA

Décisions :

- L'AG approuve le devis de M. Sneyers.
- Mme Hay accepte de prendre à sa charge les 1.200 EUR HTVA pour le passage via son garage (G11).
- Messieurs Abdersoul sont d'accord d'approuver le devis de M. Sneyers sous réserve qu'il n'y ai pas de supplément lors de la réalisation des travaux.
- L'AG demande d'obtenir un devis pour la partie arrière également. Celui-ci sera abordé lors d'une AG extraordinaire.

Budget : 6.500 EUR HTVA

Financement : Via Fonds de réserve spécial garage

Majorité des 2/3	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TAVAUX : TARMAC (ANNEXES 6,7)

Devis Sneyers : 3.348 EUR HTVA

Devis Schuler : 4.075 EUR HTVA

Décisions :

- L'AG approuve le devis de M. Schuler (CGM).
- L'AG précise que le taux de TVA est de 6%.

Budget : 4.075 EUR HTVA

Financement : Via Fonds de réserve spécial garage

Majorité des 2/3	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX : TAQUE D'ÉVACUATION GARAGE MME MICHEL

Budget : 500 EUR HTVA

Financement :

L'AG demande de passer par M. Schuler et de rajouter ce point lors des travaux de réfection du tarmac.

Majorité des 2/3	Oui	714,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	714,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Bouchat Véronique - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. CONTRÔLE INSTALLATION DE GAZ PAR CERTINERGIE (ANNEXE 8 - OFFRE CERTINERGIE)

Budget : 550€ TVAC (+40€ par compteur pour le schéma isométrique)

Financement :

L'AG postpose ce point à la prochaine assemblée.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	638,00	100,00 %
	Voix exprimées	638,00	-
	Abstentions	76,00	-
Oui			
Non	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - Mme Bouchat Véronique		
Abstention	M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

21. COMPARATIF / CHANGEMENT D'ASSURANCE (ANNEXE 9 - COMPARATIF ASSURANCE)

L'AG approuve de passer chez B'Cover.

Mme Bouchat s'abstient.

Majorité absolue	Oui	500,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	500,00	-
	Abstentions	214,00	-
Oui	Van Acker - Rinchon Maxime et Lidvine - M. Desmaret Vincent - M. Abdersoul Mohamed - M. Abdersoul Rachid - Mme Michel Sylvie - M. Hay Patrice - Mme Hay Shelly		
Non			
Abstention	Mme Bouchat Véronique		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. LECTURE PV

Lecture du procès-verbal des décisions et signature du procès-verbal de l'assemblée par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

23. ANNEXES À LA CONVOCATION

Les documents qui peuvent concerner cette assemblée (factures, devis, ...) peuvent être consultés au bureau du syndic moyennant rendez-vous. Le copropriétaire informera au préalable le syndic des documents qu'il souhaite consulter et cette consultation pourra se faire tous les jours ouvrables entre 9 h et 17 h 00. (Article 3.87)

24. RAPPEL

LE SYNDIC RAPPELLE QU'IL REVIENT A CHAQUE COPROPRIETAIRE DE TRANSMETTRE COPIE DU PV DE LA PRESENTE AG A SES LOCATAIRES ENDEANS LES 30 JOURS SUIVANT LA DATE DE RECEPTION DE SON COURRIER

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:40.

Le Président

Van Acker - Rinchon Maxime
et Lidvine



Le Secrétaire

M. Haulait Martin



1^{er} Scrutateur

M. Abdersoul Mohamed

