

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 11/09/2025

Présents : M. et Mme Madsen – Kayembe, M. Kermarrec, M. et Mme Gonzales, Mme Vandewynckele, Mme Wespes, M. Putman, M. Drèze, Mme Zaborowska, Mme Tapio, M. Svobodova-Boland.

Représentés : Mme Stevaux, M. Positano, M. Pourtois, Mme Baeyens .

Syndic : La Société Gestion Com-For srl représentée par N. Vanhoye

La séance est ouverte à 17h15.

1. Accueil et signature du registre des présences, remise des procurations

2. Validité de l'Assemblée Générale :

L'assemblée générale est valablement constituée : 893 quotités sur 1.000 sont présentes ou représentées et 13 propriétaires sur 15 sont présents ou représentés. (963 quotités sur 1.000 seront présentes ou représentées et 14 propriétaires sur 15 seront présents ou représentés à partir du point 6).

Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

3. Nomination d'un président de séance :

M. Drèze est désigné président de l'assemblée.

Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

4. Approbation des comptes des exercices 2023 et 2024. Rapport du Commissaire aux comptes (majorité simple) :

Les décomptes ont été envoyés à tous les copropriétaires anticipativement aux présentes.

Le commissaire aux comptes atteste de la régularité des comptes de 2023, mais souhaiterait poser des questions à ISTA concernant 2024.

L'assemblée décide d'approuver les comptes de 2023, et de **postposer** à la prochaine AG l'approbation des comptes 2024.

POUR : 893 quotités (100 %)	CONTRE : 0 quotités	ABS : 0 quotités
------------------------------------	---------------------	------------------

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

5. Décharges : Conseil de Copropriété, Commissaire aux comptes, syndic (majorité simple) :

Conseil de Copropriété :

POUR : 893 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

Commissaire aux comptes :

POUR : 893 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

Syndic :

POUR : 893 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

6. Dossier bloqué concernant l'acte de base (Indeed notaires)

Ajout de la clause de renonciation au droit d'accession (suite à la revente de la toiture à Mr Drèze, bloquée depuis des années). *UNANIMITE DES COPROPRIETAIRES REQUISE.*

Comme l'ensemble des copropriétaires n'est pas présent, une AG extraordinaire devra être convoquée après 30 jours.

M. Kermarrec arrive à l'assemblée à 17h45, portant le nombre de quotités à 963, et le nombre de copropriétaires présents ou représentés à 14.

7. Rénovation de l'ascenseur

Le syndic annonce que SGS a confirmé que l'ascenseur était dangereux et devait être mis à l'arrêt. Ce sera fait dès demain.

Le Conseil de copropriété demande un mandat de l'assemblée générale, afin de choisir la meilleure offre, dans un budget maximal de 30.000 euros + TVA, pour la mise aux normes permettant la reprise de l'utilisation de l'ascenseur.

Electratech et MINET seront consultés pour connaître leurs offres. Home Grade sera également interrogé par rapport à la qualité des 2 offres, sans que cela ne retarde le dossier.

Tout sera fait pour limiter le temps d'immobilisation de l'ascenseur, et le syndic mettra la pression sur les 2 sociétés consultées afin d'obtenir leurs prix le plus rapidement.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

8. Suivi du point 10 de l'AG du 16 juin 2022 : validation du choix de l'architecte : offre du bureau d'architectes Polack privilégiée par le Conseil de copropriété. Information sur les suites du dossier. Majorité simple.

Le Conseil de copropriété présente les offres reçues, et manifeste sa préférence pour travailler avec l'architecte Polack. L'assemblée valide le devis de l'architecte Polack.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

9. Remplacement chaudière :

Le Conseil de copropriété explique que la chaudière arrive, selon le chauffagiste, en fin de vie. Il est proposé de créer un fonds chauffage au Fonds de réserve, et d'appeler 17.500 euros par an pendant 3 ans, afin de provisionner ce travail.

En cas de casse de la chaudière en hiver, le Conseil de copropriété reçoit mandat de l'assemblée générale, pour autoriser la commande des travaux, auprès du fournisseur de son choix et pour un budget maximal de 65.000 euros hors tva.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

10. Placement d'une porte de sécurité entre les caves et la descente extérieure – devis. Majorité des 2/3.

Le Conseil de copropriété reçoit mandat de l'assemblée générale, pour le choix du devis et autoriser la commande par le syndic de ce travail, avec un maximum de 7100 euros + tva.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

11. Placement d'une porte de sécurité pour le local à vélos – devis. Majorité des 2/3.

POUR : 0 quotités (0 %) **CONTRE : 963 quotités** ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : la totalité des votants

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

12. Sécurisation des portes de la chaufferie – devis. Majorité des 2/3.

Le Conseil de copropriété reçoit mandat de l'assemblée générale, pour le choix du devis et autoriser la commande par le syndic de ce travail, avec un maximum de 4500 euros + tva.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

13. Entretien ou réparation de la porte d'entrée principale du bâtiment – devis. Majorité des 2/3.

Le Conseil de copropriété obtenu un devis de COMES. Le devis est refusé.
D'autres devis seront demandés en vue de représenter le dossier lors d'une future AG.

POUR : 0 quotités (0 %) **CONTRE : 963 quotités** ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : la totalité des votants

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

14. Démantèlement et enlèvement des anciennes cuves à mazout. Majorité des 2/3.

Le Conseil de copropriété a collecté 3 offres. Une 4° offre sera demandée.
Le Conseil de copropriété reçoit mandat de l'assemblée générale, pour le choix final du devis et autoriser la commande par le syndic de ce travail, avec un maximum de 5.000 euros TVA comprise.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

15. Entretien de l'arbre dans le jardin arrière droite.

Après vérification des statuts de l'immeuble par le syndic, le jardin est privatif, ce point est donc sans objet. Il est demandé à la copropriétaire d'être en ordre de RC familiale.

16. Entretien du jardin de devant : choix d'un nouveau prestataire. Majorité simple.

Le Conseil de copropriété reçoit mandat de l'assemblée générale, pour le choix d'un devis d'entretien, avec un maximum de 1.500 euros / année hors TVA.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

17. Situation financière et budget: État des comptes, dépenses et investissements futurs & adaptation du montant de la contribution au fonds de réserve / mode de financement des travaux votés.

Il est proposé d'appeler 25.000 euros au Fonds de réserve (en plus des 17.500 eur votés au point 9 pour le Fonds chauffage, sur 3 ans)

Le budget proposé est accepté.

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

18. Approbation d'un budget courant pour l'exercice 2025 :

Le budget a été voté au point précédent.

19. Élection d'un Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes. Majorité simple

Les personnes se présentant comme membres du Conseil de copropriété sont :

M. et Mme Vandewynckele - Pattyn, Mme Wespes, M. Drèze, Mr Boland

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

La personne se présentant comme Commissaire aux comptes est :

Mr Boland

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

20. Renouvellement du mandat du Syndic « Gestion Com-For » pour une année. Majorité simple

POUR : 963 quotités (100 %) CONTRE : 0 quotités ABS : 0 quotités

Propriétaires ayant voté « CONTRE » : nihil

Propriétaires ayant voté « ABSTENTION » : nihil

La séance est levée vers 19h30.

Signatures : voir PV original, sur demande.