



SRL ATELIER GESTION (ATG)
AVENUE HENRI BOURGYS , 1
1410 WATERLOO
TÉL. 023448026
info@atg.immo
Num. IPI : 505507 - 509120

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 21/11/2025 À 17:30

0510 - ACP MAUBEL 32/38 (0830.975.046)
RUE HENRI MAUBEL, 32-38
1190 BRUXELLES

Lieu de l'assemblée : Forest Domaine
Avenue du Domaine, 150
1190 Forest

Procès verbal

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

13 copropriétaires sur 20 totalisant 1 702,00 / 2 013,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:30 après signature de la feuille de présence.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

Le syndic informe l'assemblée que toute personne qui quitterait l'assemblée en cours de séance est priée de se présenter auprès du président de séance afin d'acter son départ et il devra donner procuration à une personne de son choix présente à l'assemblée générale.

2. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE.

La séance doit être présidée par un copropriétaire présent à l'assemblée générale.

Celui-ci devra également signer le procès-verbal.

Monsieur Farr propose sa candidature comme président de l'assemblée générale.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE.

Le syndic ATG propose de rédiger le procès-verbal de la présente assemblée générale en tant que secrétaire.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. COMPTE RENDU DU SYNDIC ET DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ SUR L'ANNÉE ÉCOULÉE.

Travaux portes d'entrée:

Les travaux débuteront le mardi 02/12/25 et se dérouleront sur 3 jours de 08h à 16h30.

Ceux-ci seront effectués par la société CLABOTS.

Travaux de réfection de toiture :

Réunion avec le CDC, l'architecte et le syndic le 04/11/25 afin de discuter des offres reçues et de la suite du dossier.

Vannes thermostatiques et problème de radiateur :

Les travaux ont été effectués le 21/11/25

Permis d'environnement :

Est mis en suspens en attente des travaux de toiture

5. INFORMATION SUR LES CONTRATS DES FOURNISSEURS RÉGULIERS.

Le syndic informe les copropriétaires des fournisseurs actuels de la copropriété sous contrat, à savoir :

Electricité : Total Energie

Eau : Vivaqua

Nettoyage des communs : CD NET

Adoucisseur : Watertech

Mazout : Comfort Energy

Chauffagiste : Helios Group

Techem : Relevé chauffage eau chaude et eau froide

Jardinier : Les Gens du Jardin

Maintenance ascenseur : Kone

Organisme de contrôle ascenseur : SGS

Assurance bâtiment : Allianz (14/03/2025 -13/03/2026)

Protection juridique : DAS (15/03/2025 - 15/03/2026)

Responsabilité Civile : AG insurance (24/01/2025 - 31/12/2025)

Syndic : ATG

6. INFORMATION SUR LES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS.

Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative ni à l'encontre de la copropriété.

7. INFORMATION SUR LES DOSSIERS SINISTRES EN COURS.

Liste des dossiers sinistres en cours :

Sinistre 2024-0723 : Sinistre sur la colonne commune qui avait touché le 1G et le 3G.

Le dossier n'est pas clôturé car coficré est en attente des factures éventuelles en vue du remboursement de la TVA.

8. EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN CLÔTURÉ POUR LA PÉRIODE COMPTABLE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 & RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le syndic informe l'assemblée générale que la vérification des comptes a été effectuée par CV CONSULTING, Cyril Vincent Commissaire aux comptes.

Dont la conclusion est la suivante :

J'ai pu constater que la comptabilité de la copropriété était tenue correctement.

Par conséquent, en ma qualité de vérificateur des comptes, je certifie que les comptes présentés ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété?

Je vous invite à approuver les comptes : Attestation sans réserve.

L'assemblée générale approuve les décomptes annuels et le bilan pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGE À DONNER AU VÉRIFICATEUR AUX COMPTES POUR LES COMPTES DE LA PÉRIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au commissaire aux comptes Cyril VINCENT de CV CONSULTING pour l'exercice de sa mission du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale donne décharge au commissaire aux comptes.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCHARGE À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION POUR L'ANNÉE 2024.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au conseil de copropriété composé de Mr Lorge, Mr Merckx et Mr Farr pour l'exercice de sa mission du01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale donne décharge au conseil de copropriété.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCHARGE À DONNER AU SYNDIC POUR L'EXERCICE DE SA FONCTION POUR L'ANNÉE 2024.

L'assemblée générale est invitée à donner décharge au syndic pour l'exercice de sa mission du 01/01/2024 au 31/12/2024.

L'assemblée générale donne décharge au syndic.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Ci-dessous les candidatures de copropriétaires comme membres du conseil et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

-Mr Lorge

-Mr Merckx

-Mr Farr

Chaque membre du conseil de copropriété est élu individuellement.

Le point est soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. MANDAT À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR CHANGEMENT DE FOURNISSEUR RÉGULIER.

Le syndic propose à l'assemblée générale de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour valider un changement de fournisseur régulier si ceci représente un avantage pour la copropriété.

Afin d'éviter toute perte financière liée aux délais de résiliation imposés par certains fournisseurs, et compte tenu de la difficulté d'agir rapidement lorsqu'une décision de changement nécessite la convocation d'une assemblée générale, il est proposé de donner un mandat spécifique au conseil de copropriété et au syndic. Ce mandat leur permet de changer de fournisseur en cours d'année si une offre plus avantageuse se présente, dans l'intérêt de la copropriété, sans devoir attendre la prochaine assemblée générale.

L'assemblée générale donne mandat au Conseil de copropriété et au syndic pour valider un changement de fournisseur régulier.

L'assemblée générale demande que s'il y a un changement du contrat d'assurance incendie, un mail soit envoyé à tous les copropriétaires pour valider ce changement.

Dans le cadre d'un nouveau contrat de police d'assurance, celui-ci sera soumis à un juriste.

Majorité des 2/3	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. MANDAT À DONNER AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR PRISE DE DÉCISIONS RELATIVES À DES TRAVAUX URGENTS OU NÉCESSAIRES JUSQU'À UN MONTANT MAXIMUM DÉFINI.

Le syndic propose à l'assemblée générale de donner mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour pouvoir prendre une décision urgente et nécessaire sans devoir attendre de passer par un vote en assemblée générale ce qui parfois peut être contraignant lorsque c'est un travail qui doit se réaliser rapidement.

Le montant maximum jusqu'auquel le mandat est donné au CDC et au syndic pour prendre décision est : 5000€ HTVA

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité des 2/3	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

Conformément à l'article 3.91. du code civil, L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par les statuts de la copropriété (Acte de base, règlement de copropriété).

L'assemblée générale désigne Cyril Vincent de CV CONSULTING comme commissaire aux comptes jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - MISE EN CONFORMITÉ ASCENSEUR - INFORMATION ET DÉCISION.

L'arrêté royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs prévoit des exigences pour l'utilisation des ascenseurs.

L'arrêté contient des instructions pour l'entretien et l'inspection d'une part et la modernisation des ascenseurs d'autre part.

Cet arrêté royal a mis à disposition des propriétaires ou des gestionnaires une série de procédures concrètes et un calendrier qui doivent leur permettre d'utiliser, d'entretenir et d'inspecter l'ascenseur en toute sécurité pendant toute sa durée de vie.

Les travaux de mise en conformité doivent être terminés avant novembre 2027, ceux-ci doivent être commandés au plus tard pour avril-mai 2027.

La mise en conformité concerne les deux ascenseurs.

L'ascenseur sera en conformité pour 15 ans sauf s'il y a de nouvelles dispositions légales.

Par contre, Kone ne peut s'engager si d'autres travaux doivent se faire suite à l'usure normale des équipements des ascenseurs.

Le syndic rappelle à l'assemblée générale qu'il ne peut engager financièrement la copropriété tant que la somme totale des travaux ne se trouve pas sur le compte bancaire de la copropriété.

Le syndic a demandé une offre de mise en conformité à l'ascensoriste de la copropriété KONE :

Le devis est de 5.224,00€ HTVA (pour les deux ascenseurs).

L'assemblée générale vote le principe des travaux des ascenseurs.

Ce point sera précisé lors de la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - MISE EN CONFORMITÉ ASCENSEUR - FINANCEMENT - DÉCISION.

L'assemblée générale décide de reporter le financement à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - TRAVAUX DE TOITURE - CHOIX DE L'ENTREPRISE - INFORMATION ET DÉCISION.

Pour rappel, l'architecte a établi le cahier des charges, le métré, le type de matériau à utiliser afin d'avoir des offres comparatives sur des postes similaires.

L'architecte a réceptionné 3 offres pour les travaux de toiture qui ont été transmises au syndic.

Une réunion avec le CDC, l'architecte et le syndic a eu lieu afin d'examiner les différentes offres.

Une des 3 offres de l'entreprise SW toiture a été exclue par l'architecte car elle ne correspondait pas aux exigences demandées par l'architecte et n'était pas conforme au niveau des matériaux.

L'entreprise VIMAR présente un devis d'un montant de 111.738,30€ TVAC

L'entreprise LDM présente un devis d'un montant de 107.857,74€ TVAC

Comme vous le constaterez nous avons des offres avec une différence minime.

Nous avons questionné l'architecte sur sa collaboration avec les deux entreprises.

Ils ont eu quelques chantiers avec l'entreprise VIMAR et ils ont une bonne collaboration.

Ils travaillent avec l'entreprise LDM depuis une dizaine d'années.

Au niveau des délais, les deux sociétés sont disposées à débiter le chantier au printemps.

La société LDM a précisé au mois de mars et la société VIMAR au printemps 2026.

Bien entendu, les agendas se remplissent et il ne faut pas tarder à commander les travaux si nous souhaitons pouvoir débiter ceux-ci au printemps 2026.

Un contrat d'entreprise sera rédigé par l'architecte et devra être signé entre l'entrepreneur, le syndic et l'architecte.

Le contrat d'entreprise fera mention des pénalités de retard, de l'échelonnement des paiements. Il sera également spécifié que les pénalités en cas de retard devront également couvrir la location du matériel tel que échafaudage ou autre et ce sera à l'entreprise de toiture de prendre en charge ces frais s'ils sont liés à un retard de chantier et non à la copropriété.

Une ébauche du contrat d'entreprise sera transmise au Conseil de Copropriété afin que les membres du Conseil puissent transmettre leurs remarques éventuelles.

L'assemblée générale décide d'approuver le devis LDM pour un montant de 107.857,74€ TVAC.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - TRAVAUX DE TOITURE - CHOIX DE L'ENTREPRISE - FINANCEMENT ET DÉCISION.

Le syndic rappelle à l'assemblée générale qu'il ne peut engager financièrement la copropriété tant que la somme total des travaux ne se trouve pas sur le compte bancaire de la copropriété.

A ce jour, nous avons 111.096,11€ sur le fonds de réserve appartements et 5434,95€ sur le fonds de réserve garage.

L'architecte nous a informé lors de la réunion qu'il est préférable de prévoir une somme équivalente à 15% du montant des travaux en cas de mauvaise surprise. C'est une marge de sécurité dans le cas où lors des travaux de réfection de la toiture, il pourrait y avoir une mauvaise surprise.

15% de 107.857,74 € = cela représente +/- une enveloppe de 16.000 €

A la signature du contrat, un acompte par l'entreprise sera demandé. Ensuite un paiement sera effectué à la mi travaux et ensuite nous devons payer le solde à la fin des travaux.

Nous recevrons de la part de l'architecte un état de comptes en fonction de l'avancement des travaux.

L'assemblée générale décide de financer les travaux de toiture par le fonds de réserve.

L'assemblée générale décide de faire un appel de 14.000 € en un appel global au 1er décembre 2025.

L'assemblée générale décide de faire un appel de 16.000 € au 31 mars 2026.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - MODERNISATION CHAUDIÈRE - INFORMATION ET DÉCISION.

Le syndic a joint à la convocation une note explicative sur la modernisation de la chaudière.

Le syndic a réceptionné une offre d'un expert thermique de la société MARDAGA pour une mission complète.

Le chauffagiste a proposé de remplacer les brûleurs de la chaudière dont le devis est joint à la convocation.

Par contre, le syndic a émis quelques réserves quant à la proposition du chauffagiste et a donc questionné l'expert thermique par email.

Le syndic joint également à la présente convocation les échanges avec l'expert thermique, cet email sera également joint au PV.

Il en résulte que cela soulève quelques inquiétudes quant au bien-fondé de la proposition du chauffagiste .

En effet, la chaudière étant d'origine il est plus que recommandé de prévoir une rénovation de celle-ci.

L'expert propose également une mission d'assistance technique qui aura pour but de répondre à la question de l'intérêt du passage au gaz en maintenant les chaudières existantes.

Celui-ci peut inclure brièvement la conformité des installations et faire des recommandations générales.

Ce type de mission est prestée en régie.

L'assemblée générale décide de faire appel à l'Ingénieur thermique pour une mission d'assistance technique et sera payé par les frais courants.

L'assemblée générale demande, également, un avis sur l'installation d'un pompe à chaleur.

Majorité des 2/3	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - MODERNISATION CHAUDIÈRE - FINANCEMENT ET DÉCISION.

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée.

Majorité des 2/3	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. NOMINATION D'UN EXPERT THERMIQUE POUR LE DOSSIER RÉNOVATION CHAUFFERIE - INFORMATION ET DÉCISION.

Le syndic a réceptionné une offre d'un expert thermique de la société MARDAGA pour une mission complète :

- Mission 1 pour le montant forfaitaire de 3600€ HTVA
- Mission 2 prestations en régie, au taux de 100€ HTVA (Une moyenne de 18 à 24 heures est suffisante pour mener à bien la mission).
- Mission 3 pour le montant forfaitaire de 450€ HTVA

L'expert propose également une mission d'assistance technique qui aurait pour but de répondre à la question de l'intérêt du passage au gaz en maintenant les chaudières existantes.

Celui-ci peut inclure brièvement la conformité des installations et faire des recommandations générales.

Ce type de mission est prestée en régie, il faut compter environ 10h de prestations à 100€/h HTVA. (+/- 1000€ HTVA).

Ceci afin de permettre aux copropriétaires d'avoir une vue plus éclairée quant aux choix à faire.

L'assemblée générale approuve la mission d'assistance technique de l'expert Mardaga suivant une mission prestée en régie.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. NOMINATION D'UN EXPERT THERMIQUE POUR LE DOSSIER RÉNOVATION CHAUFFERIE - FINANCEMENT ET DÉCISION.

La mission de l'expert sera financée par le charges courantes.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

24. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - REMISE EN PEINTURE HALL D'ENTRÉE + SAS ASCENSEUR APRÈS TRAVAUX PORTES ENTRÉE CLABOTS - INFORMATION ET DÉCISION.

L'assemblée générale a décidé de ne pas voter ce point.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 702,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame DE NAEIJER Nathalie - Madame RUIZ - Monsieur MERCKX Jean - Monsieur MARIANO Matteo - Monsieur LORGE Frédéric - Monsieur LIBERMAN David - Monsieur HALLEZ Christian - Madame FAURE Anaïs - Mr & Mme FARR - FOERSTER - Mr. et Mme ENGELEN - RUIZ LOZANO - Madame DUPIRE Christine - Mr & Mme COTTIELS - VAN DEN EECKHOUDT - Madame VELLOZZI Francesca		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

25. TRAVAUX À RÉALISER À COURT, MOYEN OU LONG TERME - REMISE EN PEINTURE HALL D'ENTRÉE + SAS ASCENSEUR APRÈS TRAVAUX PORTES ENTRÉE CLABOTS - FINANCEMENT ET DÉCISION.

L'assemblée générale a décidé de ne pas voter ce point.

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 702,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame DE NAEIJER Nathalie - Madame RUIZ - Monsieur MERCKX Jean - Monsieur MARIANO Matteo - Monsieur LORGE Frédéric - Monsieur LIBERMAN David - Monsieur HALLEZ Christian - Madame FAURE Anaïs - Mr & Mme FARR - FOERSTER - Mr. et Mme ENGELEN - RUIZ LOZANO - Madame DUPIRE Christine - Mr & Mme COTTIELS - VAN DEN EECKHOUDT - Madame VELLOZZI Francesca		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

26. UTILISATION DE LA TECHNIQUE DES DRONES AFIN D'EXAMINER L'ÉTAT DES FAÇADES ET PIGNONS DE L'IMMEUBLE - INFORMATION.

Afin de vérifier l'état des façades, le syndic propose de faire appel à des sociétés spécialisées avec la technique des drones.

Si l'assemblée est intéressée, le syndic proposera plusieurs offres à la prochaine Assemblée.

Le syndic transmettra les offres aux copropriétaires.

27. ANALYSE ET APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'ANNÉE 2025.

Le syndic a joint à la convocation de l'assemblée générale une proposition de budget prévisionnel.

Le montant total du budget prévisionnel est de 54.805,00€.

L'assemblée générale approuve le budget 2025.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

28. ANALYSE ET APPROBATION DU FONDS DE ROULEMENT.

A la clôture des décomptes au 31/12/2024, le montant du fonds de roulement s'élève à 21.479,51€.

Le fonds de roulement est suffisant.

L'assemblée générale approuve le fonds de roulement.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

29. EVALUATION DU MONTANT DU FONDS DE RÉSERVE - INFORMATION ET DÉCISION.

ce point est abordé au numéro 30

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	1 702,00	100,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Madame DE NAEIJER Nathalie - Madame RUIZ - Monsieur MERCKX Jean - Monsieur MARIANO Matteo - Monsieur LORGE Frédéric - Monsieur LIBERMAN David - Monsieur HALLEZ Christian - Madame FAURE Anaïs - Mr & Mme FARR - FOERSTER - Mr. et Mme ENGELEN - RUIZ LOZANO - Madame DUPIRE Christine - Mr & Mme COTTIELS - VAN DEN EECKHOUDT - Madame VELLOZZI Francesca		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

30. ANALYSE ET APPROBATION DU FONDS DE RÉSERVE.

A la clôture des décomptes au 31/12/2024.

Le montant du fonds de réserve se répartit comme suit :

Fonds de réserve appartements : 89.420,59€

Fonds de réserve garages : 5.142,45€

A ce jour, le fonds de réserve à

Fonds de réserve appartements : 111.096,11€

Fonds de réserve garage : 5.434,95€

Fonds de réserve total :116.531,06€

L'assemblée approuve le fonds de réserve et décide de ne pas augmenter le fonds de réserve mais de continuer à appeler le même montant.

Pour les appartements on est à 4000€ par trimestre soit 16.000€ par an.

Pour les garages on est à 97,5€ par trimestre soit 388 € par an.

Le point a été soumis au vote des copropriétaires :

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

31. DÉTERMINATION DE LA QUINZAINE DURANT LAQUELLE DOIT AVOIR LIEU L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE.

La quinzaine de la prochaine assemblée générale ordinaire est fixée à la 2ème quinzaine du mois de juin sauf si un évènement incertain viendrait à devoir changer la date de celle-ci.

L'assemblée générale demande qu'une assemblée générale extraordinaire se tienne dans la deuxième quinzaine du mois de mars 2026.

Une réunion avec le CDC se tiendra en février afin de préparer l'assemblée générale extraordinaire.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

32. ELECTION DU SYNDIC JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE.

L'assemblée générale nomme ATG comme syndic de la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Majorité absolue	Oui	1 702,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	1 702,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

33. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Tous les points prévus à l'ordre du jour de l'assemblée générale ont été vus et l'assemblée générale a valablement délibérée.

L'assemblée générale est levée à 20h00.



L'assemblée générale demande d'ajouter un point concernant le remplacement des calorimètres vers des intégrateurs à la prochaine Assemblée.

L'assemblée générale demande d'établir un plan prévisionnel de l'ensemble des travaux avec les montants et les échéances.

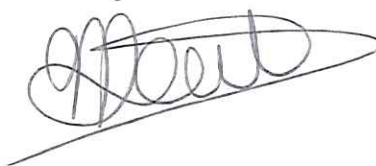
-ascenseur

-toiture

-chaudière

-balcon

A noter que Mme Faure a quitté l'assemblée à 19h28 et a donné procuration à Mme Cottiers.

Le syndic


ATG
ATELIER GESTION

1 Avenue Henri Bourgy
1410 WATERLOO
info@atg.immo - 02/344.80.26
IPI : 505.507 - 509.120

