

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 02/03/2026 À 18:00

**0039 - ACP PARC SAINTE-ANNE (BE0597.966.693)
RUE DU VIEUX MOULIN, 103
1160 AUDERGHEM**

Lieu de l'assemblée : Restaurant du poolhouse Chateau Sainte-Anne (entrée et parking mi hauteur AV. VALDUCHESSÉ)
Rue du Vieux Moulin 103
1160 Auderghem

Procès verbal

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

20 copropriétaires sur 25 totalisant 8 293 / 10 000 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance.

Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et est consultable au siège du Syndic. ?

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE ET D'UN SECRÉTAIRE

L'Assemblée porte Madame Hombergen à sa présidence de séance et désigne le syndic en qualité de secrétaire. L'Assemblée convient de ne pas constituer de scrutateurs.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Le syndic et Monsieur Masson prennent la parole et font un bref bilan l'année écoulée.

Ascenseur : En raison de l'arrêt prochain du support par l'opérateur pour les lignes actuelles, l'ascenseur a été équipé cette année du système Otis One. Ce système de communication présente plusieurs avantages importants, notamment l'intégration d'une unité GSM garantissant une connexion permanente à Otisline. En cas de passager bloqué, cette solution permet d'établir immédiatement une communication bidirectionnelle, assurant ainsi la continuité et la sécurité des échanges.

Central gaz : Il est procédé au remplacement de la carte D-BASE avec cellule, ainsi qu'au remplacement de la batterie 12V – 2,3Ah.

Nettoyage : Le syndic a mis fin à la collaboration avec l'ancienne société de nettoyage et a organisé la mise en place du nouveau contrat avec Monsieur Marc.

Façade : Les façades ont été nettoyées conformément au devis approuvé lors de la dernière assemblée générale.

Curage : Un curage des colonnes a été réalisé.

Réception : Au cours de l'année, plusieurs réunions ont été organisées, accompagnées de nombreux échanges par e-mail. Une assemblée générale extraordinaire s'est également tenue et a fait l'objet d'une attention particulière, compte tenu des enjeux abordés.

L'Assemblée s'estime suffisamment informée et les dispense de faire plus ample rapport de leur gestion en séance.

3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Monsieur Desmet a examiné les comptes pour l'exercice du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025. Il en ressort que la comptabilité est claire et bien tenue, tous les documents sont organisés et répertoriés de manière logique et accessible. Monsieur Desmet invite les copropriétaires à approuver les comptes. ?

4. APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 31 12 2025

L'assemblée décide à l'unanimité d'approuver les comptes et le bilan.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. BUDGET 2026

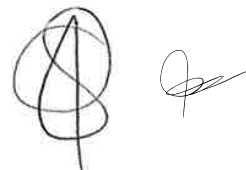
Le fonds de roulement est de 30.000,00 € au 31 décembre.

Le fonds de réserve est de 26 429,93 € au 31 décembre.

L'assemblée approuve le budget à l'unanimité.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



6. DÉCISION QUANT À DIMINUER /MAINTENIR / AUGMENTER LE FOND DE ROULEMENT

L'assemblée décide à l'unanimité de maintenir.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCISION QUANT À DIMINUER /MAINTENIR / AUGMENTER LES APPELS ANNUELS AU FOND DE RÉSERVE À 8.000,00 €, PAR 4 APPELS TRIMESTRIELS DE 2.000,00 €

La copropriété a décidé à la majorité de maintenir les appels.

Majorité absolue	Oui	6 077	73,28 %
	Non	2 216	26,72 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non	SA SERSAU - Madame VAN RIJCKEVORSEL - DEVIENNE Kathleen - Madame BOSSAERT Micheline - De heer en Mevrouw CREYTENS - SUCAET Pol et Els - Indivision VOORTMAN c/o Mr Philippe VOORTMAN		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. DÉCHARGES AU SYNDIC

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au syndic.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCHARGES AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



10. DÉCHARGES AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité la décharge au conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ELECTION DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : Madame VAN RIJCKEVORSEL, Masson Xavier, Monsieur Jacobs, Madame HOMBERGEN, Monsieur Gaudin et Masson Maurice

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ELECTION DU SYNDIC : BUILD'IN SRL

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer Build'in SRL

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée donne à l'unanimité de nommer : Desmet

Majorité absolue	Oui	8 293	100,00 %
	Non	0	0,00 %
	Voix exprimées	8 293	-
	Abstentions	0	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



14. INFORMATION SUR LA PROCÉDURE RÉCEPTION DES COMMUNS

La convention a été signée, et nous avons pu obtenir un **résultat plus favorable que celui initialement voté** par l'assemblée. En particulier, l'indemnité relative à la procédure judiciaire sera désormais **partagée entre les parties**, ce qui constitue un avantage significatif pour la copropriété.

Le lancement des travaux a déjà commencé, bien que nous attendions des conditions météorologiques plus clémentes pour permettre le démarrage complet des interventions. À ce jour, certaines petites tâches ont pu être effectuées, notamment des vérifications et des préparations, mais **un nombre important de remarques et d'ajustements reste encore à traiter**. Nous suivons de près l'avancement et veillons à ce que chaque point soulevé soit pris en compte dans le calendrier des travaux.

Nous avons également pu constater que l'entreprise fait preuve d'un **dynamisme certain concernant les points de garanties légales**. Elle montre un réel engagement pour résoudre les problèmes et s'assurer que les travaux sont conformes aux normes et aux exigences de sécurité. Cela est rassurant pour la copropriété, car cela garantit une attention particulière sur les aspects techniques et la pérennité des interventions réalisées.

En résumé :

- La convention signée a permis un résultat positif pour la copropriété, avec le partage de l'indemnité judiciaire.
- Le début des travaux a été amorcé, mais l'essentiel des interventions reste à réaliser, dans l'attente de conditions météorologiques favorables.
- L'entreprise se montre proactive et sérieuse quant à la garantie décennale et à la qualité des travaux.

Nous continuerons à **suivre l'évolution du chantier de près**, à signaler les points encore à corriger et à informer l'assemblée des développements et de l'avancement des travaux dans les prochaines réunions.

15. PLAQUETTE NOMINATIVE ENTRÉE

Le syndic procédera au changement des autocollants.

16. BORNE ÉLECTRIQUE DANS LES PARKINGS

Le syndic prend la parole et répond la question.

La copropriété ne donne pas suite à cette demande.

17. CONTRATS

ALIVO CONCEPT (0210)
ASSA ABLOY (0021)
B&J FACILITY (4974)
BRAVORENO BURDOT REMI (3035)
BUILD'IN (5316)
BXL PROPLETE (1489)
C.PRO C.CURITY PROJECTS (2895)
CODEL (6480)
CONFORTY (6362)
CURABEL (8316)
DAS BELGIQUE (0118)
DIVERS
ENGIE (3924)
ESB - ENTREPRISE SERVICES
BELGIQUE (4661)
EURODYNAMICS (0222)
GIB CONSULT (1836)
HOUYOUX SA (1713)
ID CIT... ARCHITECTS (7667)
IMMO PLAQUETTES (1660)
KONHEF (5228)
LE CLUB HOUSE (0589)
LIANTIS (5070)
MEGANCK RMT (7093) † complÈter
MGS (4044)
MONSIEUR MARC (8645)
OTIS (9590)
PLAQUETTE-EXPRESS - COLMAREX
(4433)
PRO GARDENER (4694)
SOMATI FIE (9047)
TECHEM-CALORIBEL (6691)
TOP NET (9555)
VERGAUWE ASSOCIES (9544)
VIVAQUA (4309)
VIVIUM (3252)
VOO (1522)

18. POINT DEMANDÉ PAR MONSIEUR MAURICE MASSON : "MONTANT IMPORTANT DES FRAIS DE COPROPRIÉTÉ ET DES VOIES POSSIBLES POUR LES RÉDUIRE"

Monsieur Masson prend la parole et fait état des comptes.

Le syndic répond aux questions.

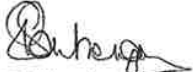
L'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété afin de discuter et, le cas échéant, de modifier les contrats de l'ACP, hors du cadre du syndic.



Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivants la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'Assemblée Générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 02/03/2026.


Président de séance

Pour Build'in SRL
Laurent Vander Elst


Secrétaire

