



SRL PORTAL CONCEPT
RUE JOSEPHINE RAUSCENT, 125
1300 LIMAL
TÉL. +32 10 81 48 09
portal@portalconcept.be
Num. IPT : 514,011

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 24/04/2026 À 17:00

0105 - ACP 66 COURONNE (0768.674.322)
AVENUE DE LA COURONNE, 66
1050 IXELLES

Lieu de l'assemblée :

En visioconférence

Procès verbal

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

5 copropriétaires sur 6 totalisant 795,00 / 998,00 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.

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. ELECTION DU PRÉSIDENT ET DU SECRÉTAIRE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

À l'unanimité Madame Vanderhofstadt est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉTERMINATION DES DATE ET HEURE DE LA PROCHAINE AGO - MODIFICATION DE LA QUINZAINE

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contordre et sous réserve de réception d'une convocation le mardi 09/03/2027, 20h00 prise des présences, en visioconférence.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICES ÉCOULÉ - INFORMATIF

Le syndic informe l'assemblée générale que l'ensemble des éléments traités au cours de l'année écoulée ont été partagés avec les copropriétaires afin d'assurer leur bon suivi, dont certains sont repris au présent PV.

4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - INFORMATIF

Le syndic a communiqué l'ensemble des documents requis pour la vérification de l'exercice à monsieur Renard.

Hormis les adaptations de relevés d'eau, rien n'a été modifié suite à cette vérification.

Le commissaire aux comptes approuve les comptes et conseille à l'assemblée générale de les approuver sans réserve.

5. APPROBATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES ET DU BILAN (PÉRIODE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025)

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NETTOYAGE DES POSTES OUVERTS AU BILAN

Le syndic informe l'assemblée générale que suite à la reprise de la comptabilité dans le nouveau logiciel depuis l'exercice 2024, un poste est à nettoyer

4997 - Reprise comptabilité ancien syndic (copro) - 232.56€

Madame Vanderhofstadt se propose pour revoir la comptabilité 2023 afin de vérifier à quoi ce montant correspond. L'assemblée générale approuve sa vérification, sur laquelle l'apurement se basera pas (ou pas).

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. ETAT DES ARRIERES DE CHARGES - INFORMATIF

Le syndic a communiqué les balances ainsi que le bilan avec le décompte annuel.

Au 12/04/2026, la balance des tiers est aggravée, passant de 17K€ à 24K€

Exercice	Exercice 2026	Date	Balance des tiers du 01/01/2026 au 24/04/2026	Tiers Copropriétaire	Débit	Crédit	Solde
Compte							
4 - Créances et dettes à un an au plus					35 339.11	11 846.62	
4100040 - Copropriétaires C0040 - M. et /ou Mme DEL MARMOL Edouard					7 295.99	4 948.43	
4100041 - Copropriétaires C0041 - Mme GILLES DE PELICHY Caroline					5 075.91	2 728.39	
4100042 - Copropriétaires C0042 - M. RENARD Frederic					1 965.80	1 239.74	
4100043 - Copropriétaires C0043 - Mme VAN WALLENDael Marie					2 949.73	360.00	
4100044 - Copropriétaires C0044 - Mme VANDERHOFSTADT Josine					7 602.03	1 959.76	
4100045 - Copropriétaires C0045 - Mme VERMEULEN Eva					10 449.85	610.30	
Totaux généraux de la balance :					35 339.11	11 846.62	

8. PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS - INFORMATIF

Le syndic informe l'assemblée générale que la procédure lancée par la copropriété à l'encontre de madame Van Wallendaël et ses locataires est actuellement en 'stand by' en ce qui concerne la copropriété, le conseil des locataires ayant intenté un recours contre leur bailleur. Des discussions sont en cours entre ces deux parties afin de déterminer quelle est la cause majeure des soucis créés à la copropriété.

Le conseil de la copropriété ré-interviendra lorsque les débats entre les deux parties défenderesses seront finalisées.

9. SINISTRES: ÉTAT DES SINISTRES EN COURS - INFORMATIF

Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'y a pas de nouveau sinistre en cours.

10. DÉCHARGE AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Résolution ne faisant pas l'objet d'un vote.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	0,00	-
	Abstentions	795,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

11. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. DÉCHARGE AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Résolution ne faisant pas l'objet d'un vote.

Majorité absolue	Oui	0,00	0,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	0,00	-
	Abstentions	795,00	-
Non			
Abstention	M. et /ou Mme DEL MARMOL Edouard - Mme GILLES DE PELICHY Caroline - M. RENARD Frederic - Mme VAN WALLEDAEL Marie - Mme VANDERHOFSTADT Josine		

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

14. ELECTION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES OU COLLÈGE DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Madame Josine Vandehorststadt se propose de reprendre le flambeau pour l'exercice 2026.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

15. BUDGET : RAPPORT D'ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES

Ni le syndic ni les copropriétaires n'ont de point particulier à aborder, le contrat d'entretien des ascenseurs ayant été revu à la baisse début 2026 (divisé par 2).

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. BUDGET : PRÉSENTATION DU BUDGET DE DÉPENSES COURANTES ET ÉTABLISSEMENT DES APPELS DE PROVISIONS MENSUELS

Le Syndic communique aux copropriétaires que le budget annuel de fonctionnement pour 2025 a été impacté par les frais de procédure et les frais de remise en état des canalisations. Au 31/12/2025, le budget prévisionnel a donc été dépassé pour atteindre à 24.657€.

Pour 2026, le budget devrait donc retomber à un niveau plus 'normal' de 20.000€, soit les montants mensuels suivants:

01/05/2026	06/05/2026	Appel de provisions (AGO 24/04/2026) (Mai 2026)	Budget prévisionnel 2026	Q. Détail par clé	1 666.66
▼		C0040 - M. et /ou Mme DEL MARMOL Edouard			340.68
▼		C0041 - Mme GILLES DE PELICHY Caroline			340.68
▼		C0042 - M. RENARD Frederic			178.69
▼		C0043 - Mme VAN WALLEDAEL Marie			126.92
▼		C0044 - Mme VANDERHOFSTADT Josine			340.68
▼		C0045 - Mme VERMEULEN Eva			339.01

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. BUDGET : FONDS DE ROULEMENT

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. PETITS TRAVAUX : RÉPARATION DU PANNEAU PORTE D'ENTRÉE (SUITE À L'ENLÈVEMENT DU BOITIER D'EVA) - IMPUTATION EN PRIVATIF

Madame Gillès et monsieur Del Marmol demandent un devis à leur entrepreneur pour effectuer ce point, ainsi que le point 19 du présent PV et la remise en état du mur du jardin effondré.

Budget maximum :

> En dessous de 600€: financement par les charges

> Au-dessus de 600€: appel extraordinaire

19. PETITS TRAVAUX : SCELLEMENT DES SOUPIRAUX - FINANCEMENT

L'assemblée générale décide que ce point doit être géré après la neutralisation de la citerne.

L'assemblée générale décide de postposer ces travaux à une date ultérieure.

ATTENTION : mail important du syndic du 19/5/2026 - voir fin de pv

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. TRAVAUX - TOITURE : CHOIX DE L'ENTREPRENEUR ET FINANCEMENT

L'assemblée générale décide de reporter ce point à l'établissement de 2 autres devis comparatifs.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. TRAVAUX - PLAN PLURIANNUEL

Madame Vanderhofstadt soulève deux points:

> le mur du jardin: pour rappel, ce mur est tombé suite à une tempête en 2021, affaibli par du lierre présent dans le jardin du rdc, le jardin ayant été entretenu de manière (très) partielle et (très) épisodique. Devis de réparation sera demandé par Edouard del Marmol.

> la chaudière: cette dernière a 30 ans, et est toujours fonctionnelle. Néanmoins, pour des questions de consommation énergétique, la question de son remplacement va doucement se poser.

22. BUDGET : FONDS DE RÉSERVE – OBLIGATION LÉGALE (SAUF DÉROGATION - MAJORITÉ 4/5)

L'assemblée générale décide de ne pas appeler de nouveau fonds de réserve tant qu'un choix n'a pas encore été établi sur l'entrepreneur en charge des travaux de toiture, pour lesquels il faudra fort probablement suppléer au vu de la conjoncture.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. ELECTION DU SYNDIC

À l'unanimité le syndic Portal Concept, dont le siège social est situé Rue Joséphine Rauscent 125 – 1300 Limai inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 1028.004.911, et représenté par Laurence Portal est réélu pour un montant de 250€/mois.

L'assemblée générale donne mandat à monsieur Del Marmol pour la signature du contrat, qui inclut le RGDP.

Majorité absolue	Oui	795,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	795,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

IMPORTANT - mail du syndic du 19/05/2026:

Bonjour à tous

Je vous viens suite à l'assemblée générale du 24/04 dernier, et des demandes notariées qui me sont parvenues.

Nous avons discuté dans cette AG, de condamner les soupiraux pour risque d'effraction, post-neutralisation de la citerne. Mais vous avez décidé de postposer cette neutralisation. Sauf que nous nous retrouvons devant une situation un peu 'limite' puisque revient la question suivante dans le cadre des ventes :

Voudriez-vous également avoir la bonne obligeance de me faire savoir s'il existe dans l'immeuble vendu une citerne à mazout et dans l'affirmative me préciser :

- a) s'il s'agit d'une citerne de surface ;
- b) s'il s'agit d'une citerne souterraine ;
- c) le contenu de celle-ci ;
- d) me fournir l'attestation confirmant que la citerne répond aux normes actuellement en vigueur ;
- e) s'il s'agit d'une citerne de + de 3.000 L, me fournir la déclaration d'établissement de classe 3.

Après discussion avec Collart-Edec, la chaudière existante a déjà 30 ans, ce qui veut dire que cela fait 30 ans que la citerne n'est plus utilisée (la chaudière actuelle n'a pas fait l'objet d'un simple changement de bruleur pour passer de fuel à gaz, elle ne le permet pas).

Autant à l'époque il n'y avait pas d'obligation légale par rapport à ces citernes, autant aujourd'hui, nous devons montrer 'patte blanche'. Cela veut dire la neutraliser ou la supprimer.

Afin d'éviter des problèmes avec Bruxelles-Environnement, il est inutile de postposer plus encore le travail, d'autant que les ventes en cours/à venir sous peu, nous exposent inutilement.

Idee de madame Vanderhofstadt : mettre cette cave (relativement grande) en location afin de récupérer nos fonds. Nous pourrions aussi envisager de la vendre au lot n'en disposant pas, par exemple.

En attendant, je vous fais parvenir un appel de fonds extraordinaire afin de subvenir à cette intervention, à charge des propriétaires actuels malheureusement.

Le Président
Mme VANDERHOFSTADT
Josine

Le Secrétaire
Mme Portal Laurence



