

**Association de copropriétaires**  
**VONDEL**  
16-18  
1120 – Bruxelles  
BCE 0549.820.645

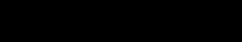
## **Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire (seconde séance)**

**Le vendredi 16 mai 2025 à 16:00 heures**  
**Tenue à 1050 Ixelles 17 Boulevard de la plaine**

### **1 - Validité de l'Assemblée Générale**

10 Copropriétaires sur 20 sont présents ou représentés.  
5635 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentés.  
Etant une assemblée générale BIS, Le double quorum n'est pas nécessaire, l'Assemblée peut donc valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

### **2 - Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue**

 a posé sa candidature pour assurer la Présidence de la présente assemblée générale..

Conformément aux dispositions légales le Syndic assure le Secrétariat de la séance.

#### **Majorité absolue**

Oui: 5 635 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **3 - Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue**

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la deuxième quinzaine du mois d'avril.

L'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le Jeudi 16/04/2026 même endroit, 18h00.

#### **Majorité absolue**

Oui: 5 635 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **4 - Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé**

Le syndic informe les copropriétaires qu'en plus de la gestion courante, il y a eu un suivi sur les dossiers suivants ;

- - Gestion des factures et établissement des décomptes
- - Suivi des dossiers sinistres (cloture comptable)
- - Suivi des dépannages

Le syndic invite le conseil à faire son rapport sur l'exercice écoulé.

L'assemblée demande que les requêtes adressées au syndic soient traitées avec davantage d'attention.

L'assemblée souhaite également que la société de nettoyage soit contactée afin de lui demander une amélioration de la qualité du service.

L'assemblée souhaite sensibiliser l'ensemble des copropriétaires à une utilisation plus équitable et respectueuse des espaces de stationnement, certains étant actuellement utilisés au-delà de ce qui est prévu.

 rejoint l'assemblée à 16h14

#### **5 - Comptabilité**

##### **5.1 - Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes**

Le rapport de ACP Conseil a été annexé à la convocation.

“Les comptes de l'exercice comptable 2024 ayant été vérifiés et reflétant parfaitement la réalité comptable, nous proposons à l'assemblée générale statutaire d'approuver sans aucune réserve les comptes arrêtés au 31 décembre 2024 et de donner décharge au syndic pour cet exercice.”

Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2024.

##### **5.2 - Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/01/2024 au 31/12/2024)**

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée est invitée à approuver les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

##### **Majorité absolue**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 5.3 - Etat des arriérés de charges

Le syndic informe l'assemblée qu'il existe des arriérés de charges au sein de la copropriété et invite les copropriétaires à les régulariser dans les plus brefs délais.

[REDACTED] : 570€

### 5.4 - Apurement des posts ouvert au bilan

#### 5.4.1 - 4998 - Compte d'attente

Le syndic invite la copropriété à apurer le compte 4998 - Compte d'attente d'un montant de 74,37€ qui est en faveur de la copropriété.

Ce poste sera apurer via le fond de réserve.

#### Majorité absolue

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### 6 - 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 - Sinistres

#### 7.1 - Etat des sinistres en cours

Le syndic informe qu'il y a plusieurs sinistres en cours au bilan :

494006 - Sin-6 [REDACTED]

494007 - Sin-7 - hall d'entrée 18

494008 - Sin-8 - hall d'entrée 16

494010 - Sin-10 - [REDACTED]

494011 - Sin-11 - [REDACTED]


## **7.2 - Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) (majorité 4/5)**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.

- Il est décidé que la franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (exemples : joints de tub de douche défailants ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape,...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

Majorité des quatre cinquièmes

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



A l'unanimité l'assemblée s'abstient.

## **7.3 - Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré (majorité 2/3)**

L'assemblée générale décide de modifier son règlement d'ordre intérieur.


Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

Le syndic ayant pris ses renseignements auprès du courtier, et en accord avec celui-ci, il propose de ne pas déclarer de sinistre en dessous de € 900, à condition qu'il ne puisse pas être fait un recours contre un tiers.

Tous les sinistres inférieurs à ces montants seront pris intégralement en charge par la copropriété, à l'exception de la somme équivalente à la franchise légale qui sera imputée au propriétaire du lot privatif si sa responsabilité est mise en cause.

Majorité des deux tiers

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



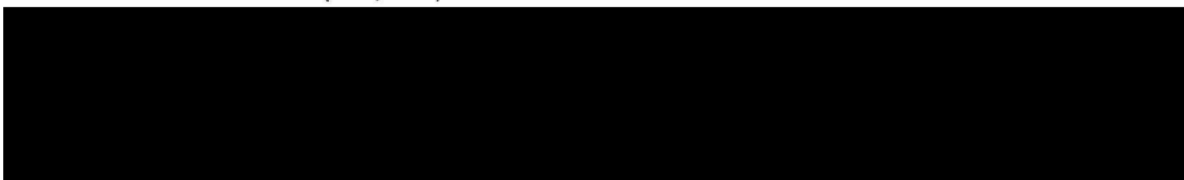
## **8 - Permis d'environnement : suivi**

Le syndic informe l'assemblée générale qu'un permis d'environnement est d'application. Sa date de mise en œuvre est le 16/10/2015 et sa date d'échéance est le 16/10/2028.

L'assemblée charge le syndic de procéder à la vérification de la conformité et de la validité de ce permis au vu des informations disponibles.

### **Majorité absolue**


Abstention : 6 070 voix (100,00%)



## **9 - Décharges et quitus - majorité absolue**

### **9.1 - Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue**

Il est proposé d'accorder décharge et quitus au Conseil de copropriété qui était Madame



### **Majorité absolue**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **9.2 - Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes - majorité absolue**

Il est proposé de donner décharge et quitus au Commissaire aux Comptes pour sa mission qui était ACP Conseil.

### **Majorité absolue**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

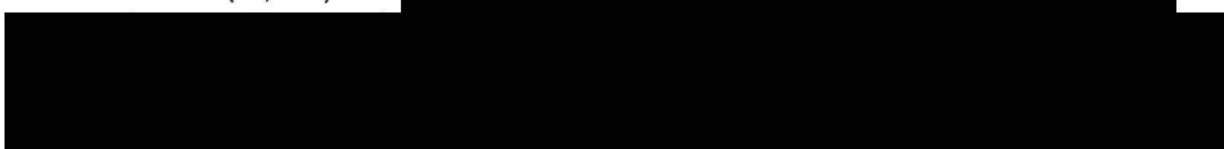
### **9.3 - Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion - majorité absolue**

Il est proposé de donner décharge et quitus au Syndic pour sa gestion.

### **Majorité absolue**

Oui: 1 680 voix (27,68%)

Non: 4 390 voix (72,32%)



Avec 27,68% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est rejetée.

## **10 - Elections - majorité absolue**

### **10.1 - Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue**

[REDACTED] ent leur candidature.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

#### **Majorité absolue**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **10.2 - Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes**

AC Conseil pose sa candidature. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

#### **Majorité absolue**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **11 - Règlement d'ordre intérieur (ROI)**

### **11.1 - Détermination du montant à partir duquel le syndic doit présenter une pluralité de devis – majorité des 2/3**

L'assemblée impose au syndic de proposer une pluralité de devis à partir de € 2.500.

#### **Majorité des deux tiers**

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **11.2 - Détermination du montant à partir duquel un cahier des charges est établi par un expert – majorité absolue**

L'assemblée générale fixe le montant à partir duquel un cahier des charges doit être établi par un expert à € 25.000.

#### **Majorité absolue**

Oui: 7 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **11.3 - Détermination des obligations et compétences du Commissaire aux Comptes -majorité absolue**

L'assemblée générale fixe les obligations et compétence du Commissaire aux Comptes comme suit :

#### **1. Obligations :**

Examiner si les frais imputés aux copropriétaires correspondent à une pièce justificative probante et si la répartition des charges est conforme aux dispositions du règlement de copropriété,

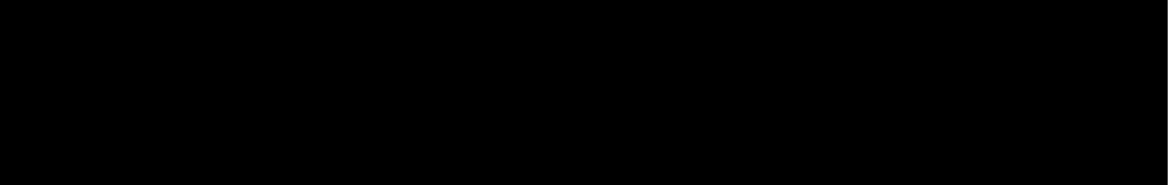
- Examiner les différents postes du bilan,
- Vérifier si les mesures adéquates ont été prises à l'encontre des copropriétaires débiteurs,
- Vérifier la concordance entre les recettes et les dépenses, établir au moins une fois par an un rapport pour l'assemblée générale dans lequel le commissaire aux comptes précise ce qu'il a contrôlé et propose à l'assemblée générale d'approuver ou de ne pas approuver les comptes, d'une part, et le dernier bilan comptable, d'autre part.

## **2. Compétences :**

Le commissaire aux comptes aura les connaissances suffisantes pour examiner la comptabilité d'une copropriété. L'assemblée générale reste juge de l'opportunité de souscrire une assurance pour le commissaire aux comptes. Cette assurance est souscrite en faveur du commissaire aux comptes, s'il est un copropriétaire non professionnel et couvre également la responsabilité du conseil de copropriété.

Majorité absolue

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



## **12 - Mise à jour du Règlement d'ordre intérieur – obligation du syndic et coûts – mandats éventuels.**

Le syndic informe la copropriété que depuis la nouvelle loi de 2018, il est responsable de la mise à jour ainsi que la tenue à jour du règlement d'ordre intérieur. Le travail consiste en la récupération du règlement d'ordre intérieur original, l'extraction de certains points du règlement de copropriété, l'ajout de nouveaux points devant obligatoirement figurer, l'incorporation des modifications antérieures du règlement d'ordre intérieur établies lors d'assemblées générales.

Le syndic va procéder à ce travail pour la somme forfaitaire de € 300.

Majorité absolue

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

## **13 - Points inscrits à la demande d'un copropriétaire**

### **13.1 - Proposition de différentes couverture d'assurance**

Le syndic informe l'assemblée générale avoir pris contact avec le courtier **Valex Assurance** en vue de lui confier le mandat de courtier. Ce mandat lui permettra de prendre contact avec différentes compagnies d'assurances afin d'obtenir plusieurs offres à comparer.

Le syndic invite les copropriétaires à valider ce mandat.

L'assemblée générale valide le mandat de **Valex Assurance** en tant que courtier de l'immeuble.



## **14 - ADDENDUM - Travaux et financements**

### **14.1 - Travaux – remplacement des décharges fécales + eaux usées**

Le syndic informe l'assemblée générale avoir pris contact avec les sociétés **ESBCARE** et **Gossens Pro** afin d'obtenir des devis pour les travaux envisagés.

À ce jour, la société **Gossens Pro** nous a répondu en demandant un contact sur place pour pouvoir visiter l'immeuble et établir un devis. Le syndic a communiqué les coordonnées de [REDACTED] à cet effet. Nous sommes actuellement en attente de leur retour.

Concernant la société **ESBCARE**, nous n'avons pas encore reçu de réponse de leur part à ce jour.

Le mandat est donné au conseil de copropriété afin de valider le devis définitif.

#### Majorité des deux tiers

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

### **14.2 - Financement - majorité absolue**

Point non applicable

#### Majorité absolue

Abstention : 6 070 voix (100,00%)

[REDACTED]

### **14.3 - Travaux – isolation toiture + facade arrière**

Le syndic informe l'assemblée générale avoir pris contact avec les sociétés **DELLEUSE** et **VIMAR** afin d'obtenir des devis pour les travaux envisagés.

À ce jour, la société **DELLEUSE** nous a répondu en demandant un contact sur place pour pouvoir visiter l'immeuble et établir un devis. Le syndic a communiqué les coordonnées de [REDACTED] à cet effet. Nous sommes actuellement en attente de leur retour.

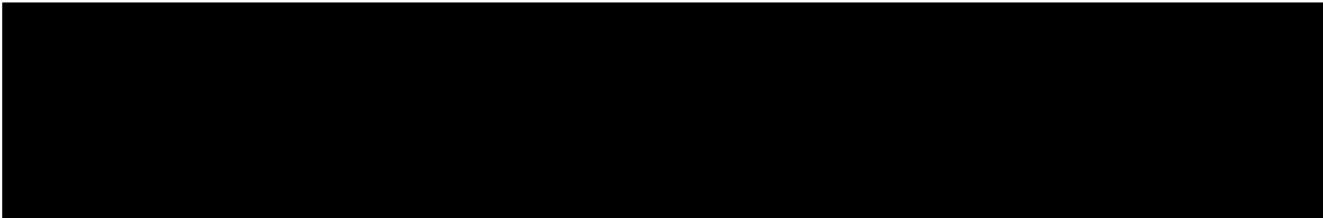
Concernant la société **VIMAR**, nous n'avons pas encore reçu de réponse de leur part à ce jour.

L'assemblée souhaite que le syndic intègre le devis 2024 de SOS Roof à l'étude, écarte la proposition de Vimar, et sollicite un troisième devis afin de comparer les offres.

#### Majorité des deux tiers

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



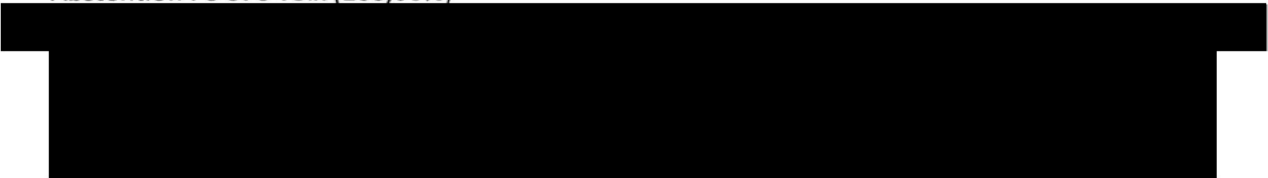


#### 14.4 - Financement - majorité absolue

Point non applicable.

Majorité absolue

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



#### 14.5 - Travaux – conformité électrique dans les communs

Le syndic informe l'assemblée générale avoir pris contact avec les sociétés **ADSK** et **Van Gheluwe** afin d'obtenir des devis pour les travaux envisagés.

À ce jour, des devis ont été reçus de la part des deux sociétés.

##### Concernant ADSK :

Un premier devis d'un montant de **6.370 € HTVA** concerne uniquement la **mise en conformité électrique**.

Un second devis, s'élevant à **10.430 € HTVA**, inclut à la fois la **mise en conformité électrique** et la **modernisation de l'éclairage**.

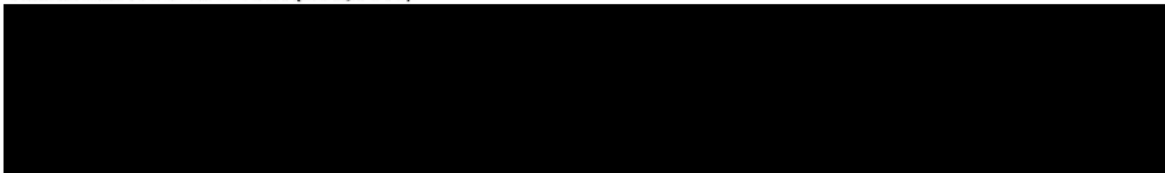
##### Concernant Van Gheluwe :

Le devis proposé est de **9.000 € HTVA** et comprend la **mise en conformité électrique**, ainsi que le **remplacement des prises, interrupteurs et hublots cassés ou incomplets**.

Le mandat est donné au conseil de copropriété afin de valider le devis définitif sous réserve de plus d'explications.

Majorité des deux tiers

Abstention : 6 070 voix (100,00%)




#### 14.6 - Financement - majorité absolue

point non applicable.

#### Majorité absolue

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



#### 14.7 - Travaux – remplacement parlophonie N°18 (sur base de ce qui a été fait au N°16 en octobre 2024)

Le syndic informe les copropriétaires qu'une offre a été remise concernant l'installation d'un système de parlophonie pour le bâtiment situé au n°18.

Il s'agit d'une installation similaire à celle réalisée au n°16, avec toutefois un appartement en moins. Pour établir l'offre définitive, il est nécessaire que chaque copropriétaire (au total 10) précise le **type de poste intérieur souhaité**.

L'installation prévoit également la fabrication d'une **structure métallique sur mesure**, identique à celle posée au n°16.

Un total de **30 badges** est prévu, et **aucun travail n'est à prévoir sur la porte intérieure du sas d'entrée**.

Le **coût des parties communes** s'élève à **4.531,57 € HTVA**.

Concernant les **postes privés**, trois modèles de moniteurs sont proposés, identiques à ceux utilisés pour le bâtiment n°16 :

**GT1M3** : 226 € HTVA

**GT1C7** : 418,60 € HTVA

**GT1C7WL** : 523,75 € HTVA

Le syndic invite chaque copropriétaire à **confirmer son choix de module ainsi que le nombre de badges souhaités** dans les plus brefs délais.

#### Majorité des deux tiers

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

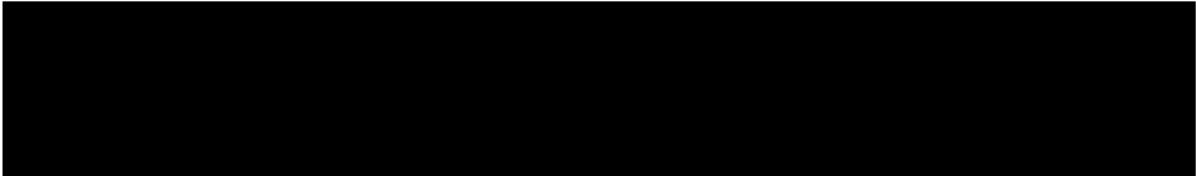
#### **14.8 - Financement - majorité absolue**

L'Assemblée accepte la réalisation des travaux qui seront confiés à la société Protel pour un budget de **4.531,57 €HTVA**.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve disponible.

##### Majorité absolue

Abstention : 6 070 voix (100,00%)



#### **15 - Budget – majorité absolue**

##### **15.1 - Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières**

La liste des fournisseurs est présente dans le budget

##### **15.2 - Présentation et validation des budgets de dépenses courantes**

L'Assemblée Générale est invitée à valider un budget de dépenses courantes de € 41.000. Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de mai suite à l'envoi. Le syndic enverra un seul document à titre d'exemple. Les copropriétaires sont invités à mettre en place un ordre permanent.

Suggestion :

Dans le cadre d'une augmentation de budget, il y a lieu de tenir compte que les prochaines provisions qui seront envoyées doivent également couvrir l'augmentation des provisions déjà appelées depuis le début de l'année comptable basées sur un budget inférieur. L'augmentation décidée peut sembler amplifiée de par ce fait, mais sera néanmoins conforme à la décision.

##### **15.3 - Fonds de roulement**

En date du 01/04/2025 le fonds de roulement s'élevait à € 10.197.73. Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 30% du budget annuel qui est de 41.000, soit € 12,300.

L'Assemblée est invitée à maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

##### Majorité absolue

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **15.4 - Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)**

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à € 28.110,82.

L'Assemblée est invitée à décider de maintenir le fonds de réserve à son niveau actuel.

L'Assemblée est invitée à décider d'augmenter annuellement le fonds de réserve de € 10.000 à partir du mois de juin, ceci jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

#### Majorité des quatre cinquièmes

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

#### **16 - Mandat**

##### **16.1 - Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue**

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

#### Majorité absolue

Oui: 7 750 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **16.2 - Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue**

Les Copropriétaires sont invités à donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

#### Majorité absolue

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

##### **16.3 - Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3**

L'Assemblée Générale est invitée à fixer le montant par intervention à € 5.000 TVAC

#### Majorité des deux tiers

Oui: 6 070 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par par [REDACTED] est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Président

	Présence	Mandataire et représentant
	Absent	
	Absent	
	représenté par	
	En ligne	
	représenté par	
	Présent	
	Absent	
	Présent	
	Absent	
	Présent	
	Absent	
	Présent	
	représenté par	
	représenté par	
	représenté par	
	Absent	
	Présent	
	Absent	
	Absent	
	Absent	

*Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.*

*Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.*