



Gestion Com-For srl
Rue La Haut, 43
B-1380 PLANCENOIT
T. 02/6 333 666
F. 02/6 520 441

ACP CAP HORN
Square des Archiducs 7-7a
1170 Bruxelles
BCE 0802.034.107

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 5 mars 2025.

Présents : *Arpigny, Lepsa, Halflants, Pangaert d'Opdorp, Gewalt, Curavic, Lane, Kaninda, Germeau et Chappel.*

Représentés : *Mr Bazelmans et la société Woeste*

Syndic : *Le syndic Gestion Com-For srl est représenté par F. Wanlin.*

La séance est ouverte à 17h30.

1. Validité de l'Assemblée Générale Ordinaire

Accueil et signature du registre des présences. Remise de procurations.

Voir liste des présences.

Quorum des propriétaires présents et représentés.

L'assemblée générale est valablement constituée, 8.737 quotités sur 10.000 sont présentes ou représentées et 12 propriétaires sur 14 sont présents ou représentés. Le double quorum est donc bien atteint, les votes sur les points repris à l'ordre du jour peuvent avoir lieu valablement.

Nomination d'un président de séance et d'un secrétaire d'assemblée.

Président de séance : Monsieur Chappel

Secrétaire d'assemblée : Le syndic assumera la fonction de secrétaire et rédigera le procès-verbal.

2. Comptes 2024.

Présentation et approbation des comptes de l'exercice 2023 et décharge au syndic pour sa gestion (Vote à la majorité simple).

Le syndic parcourt avec les copropriétaires les différents documents envoyés avec la convocation. Le commissaire aux comptes, Monsieur Lane, atteste de la parfaite régularité de ceux-ci.

Validation des comptes et décharge au syndic :

POUR : 8.737/8.737 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant		

Décharge au syndic et au commissaire aux comptes (vote à la majorité simple)

POUR : 8.737/8.737 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant		

Remarques :

- Le syndic demandera à la société de nettoyage de prévoir un passage après le jour de sortie des poubelles.
- Le syndic réclamera à la famille DIEU sont retard de paiement de 363,49 EUR

3. Travaux à prévoir

Planning du nettoyage des terrasses pour le printemps 2026

Lundi 9 mars 2026: 4^{ème} étage

Lundi 16 mars 2026: 3^{ème} étage

Lundi 23 mars 2026: 2^{ème} étage

Lundi 30 mars 2026: 1^{er} étage.

4. Budget 2025

Présentation d'un budget pour l'exercice 2025.

Le syndic présente un budget basé sur les frais encourus en 2023 et indexés sur base des critères suivants : 2,5 % d'indexation de l'ensemble des frais à l'exception de 10% pour les frais d'électricité et d'eau et de 10% d'indexation de la prime d'assurance. (Budget annuel proposé pour les frais de fonctionnement de 26.000,00 EUR).

L'Assemblée décide d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 8.000,00 EUR.

Approbation du budget de 2025 et des provisions trimestrielles qui en découlent.

POUR : 6.790/7.380 quotités CONTRE : 590 quotités ABS : 1.357 quotités
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : Pangaert
Propriétaires ayant voté « ABS » : Arpigny et Gewalt

5. Législation sur les véhicules électriques

Voir documentation en annexe.

6. Points soumis par écrit au syndic

- 6.1. Mise en peinture des halls d'entrée (tout le rez-de-chaussée) (vote à la majorité des 2/3)

POUR : 5.871/7.259 quotités CONTRE : 1.388 quotités ABS : 1.478 quotités
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : Bazelmans
Propriétaires ayant voté « ABS » : Lane et Halflants

Remarque : L'assemblée donne mandat aux membres du Conseil de Copropriété pour le choix du devis.

- 6.2. Mise en peinture des cages d'escaliers (vote à la majorité des 2/3)

POUR : 0 quotité **CONTRE : 8.737/8.737 quotités** ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : tous les copropriétaires
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant

- 6.3. Rétablissement des lumières dans les allées extérieures (vote à la majorité des 2/3)

POUR : 0 quotité **CONTRE : 8.737/8.737 quotités** ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : tous les copropriétaires
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant

Remarque : Le syndic demandera une offre de prix qui sera présentée lors de la prochaine AGO.

7. Election des membres du Conseil de Copropriété et d'un Commissaire aux comptes (vote à la majorité simple)

Conseil de Copropriété : Madame Halflants et Messieurs Gewalt et Chappel
Commissaire aux comptes : Monsieur Lane

POUR : 8.737/8.737 quotités CONTRE : 0 quotité ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : néant
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant

8. Renouvellement du mandat du syndic Gestion Com-For srl pour une période d'un an (vote à la majorité simple)

POUR : 8.737/8.737 quotités	CONTRE : 0 quotité	ABS : 0 quotité
Propriétaires ayant voté « CONTRE » : néant		
Propriétaires ayant voté « ABS » : néant		

9. Rapport d'évaluation sur les contrats et fournitures régulières (fournisseurs)

Jardinier	GILLET
Contrôle ascenseur	KONHEF
Assurance Immeuble/Courtier	VAN DUYNEN
Entretien immeuble	CD NET
Electricité	ENGIE
Plombier	JPS PLOMBERIE
Maintenance ascenseur	LIFT INC
Electricien	LA DATCHA
Distribution d'eau	VIVAQUA
Syndic	GESTION COM-FOR

10. Points abordés pendant la réunion

1° La période de quinze jour retenue pour la tenue de l'Assemblée Générale Ordinaire est la première quinzaine du mois de mars.

2° Une fuite d'eau est présente dans le parking souterrain. L'origine de celle-ci semble provenir de la décharge des condensats de la chaudière de l'appartement situé au REZ droite de l'entrée n° 7a. Le syndic demandera à la famille Bazelmans de vérifier si les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art.

La séance est levée vers 19h00

Signatures : Voir PV de séance