



SRL MONS-SYNDIC
RÉSIDENCE DU RIEU, 48
B-7030 SAINT-SYMPHORIEN
TÉL. 065/35 40 81
secretariat@mons-syndic.be
Num. IPI : 505111

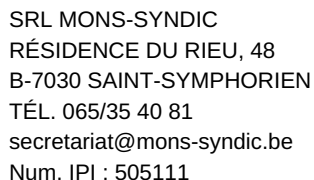
PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

FAIT LE : 05/10/2026
IMMEUBLE : 60707 - LE VAUBAN (0875.750.543)
RUE DE LA TANNERIE, 5 ET 7
7000 MONS

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Veuillez trouver ci-joint le procès verbal de la dernière assemblée générale. N'hésitez pas à nous contacter pour tous renseignements complémentaires.

Nous vous prions d'accepter, Madame, [REDACTED], l'expression de nos sentiments distingués.



60707 - LE VAUBAN (0875.750.543)
RUE DE LA TANNERIE, 5 ET 7
7000 MONS

Procès verbal

Sont présents ou représentés :

-
- A horizontal bar chart consisting of 20 rows. Each row contains a single black bar. The bars are arranged in a staggered, descending pattern from left to right. The longest bar is on the far left, and the shortest bar is on the far right. The bars are of varying lengths, creating a stepped effect. The chart is set against a white background with a vertical dotted line on the left side.

- _____

-

1. DÉSIGNATION D'UN PRÉSIDENT DE SÉANCE:

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

3/11

2. ACCORD POUR QUE LE SYNDIC SOIT LE SECRÉTAIRE DE LA SÉANCE

Le syndic est élu secrétaire.

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. APPROBATION DES COMPTES

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. QUITUS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES (MADAME HURTEUX)

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

5. ELECTION D'UN NOUVEAU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Monsieur Reghem est élu commissaire aux comptes.

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. QUITUS DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUVELLEMENT DE MADAME DEGARDIN AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	5 338,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 338,00	-
	Abstentions	176,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. RENOUVELLEMENT DE MONSIEUR BLONDEAU AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	5 338,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 338,00	-
	Abstentions	176,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. RENOUVELLEMENT DE MONSIEUR GRANATA AU CONSEIL DE CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

Majorité absolue	Oui	5 338,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 338,00	-
	Abstentions	176,00	-
Non			
Abstention			

10. QUITUS AU SYNDIC

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉTERMINATION DU BUDGET POUR LE NOUVEL EXERCICE : PROPOSITION D'APPELER 244.000 €

Majorité absolue	Oui	4 296,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 296,00	-
	Abstentions	1 218,00	-
Non			
Abstention	(A l'attention de) Province du Hainaut (NEW)		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. ETES-VOUS D'ACCORD POUR QUE LE COPROPRIÉTAIRE EN DÉFAUT DE PAIEMENT (APPEL DE FONDS ET SOLDE REPORTÉS) PRENNE À SA CHARGE LES FRAIS JURIDIQUES NON COUVERTS (AVOCATS, HUISSIERS, PROCÉDURE, ...) LIÉS À LA RÉCUPÉRATION DES FONDS ?

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

13. PRÉSENTATION DU RAPPORT DE L'EXPERT TECHNICIEN D'AWASA.

14. ETENDUE DES TRAVAUX : SOUHAITEZ-VOUS PROCÉDER AU REMPLACEMENT COMPLET DES 3 TOITURES (ZONES A + ZONE B + ZONE C) ?

Il s'agit de procéder au remplacement complet de l'étanchéité des 3 zones de toitures définies au cahier spécial des charges du 27/05/2026 à savoir la zone A : toiture basse au dessus des garages (460 m²), zone B : toiture du niveau +8 (445 m²) et zone C terrasses des penthouses au niveau +7 (180 m²) pour un budget prévisible de 594.235,30 € sur base de l'offre la moins élevée, hors provision pour imprévus.

Majorité des 2/3	Oui	226,00	4,10 %
	Non	5 288,00	95,90 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

15. ETENDUE DES TRAVAUX : SOUHAITEZ-VOUS PROCÉDER AU REMPLACEMENT COMPLET DES 2 TOITURES SUPÉRIEURES (ZONE B + ZONE C)?

La toiture basse (zone A de 460 m²) doit être vérifiée régulièrement mais ne demande pas une réfection complète. Elle est accessible et complètement indépendante des zones B et C. Pour cette question l'assemblée générale décide de limiter les travaux aux zones B et C (toiture du niveau +8 et terrasses des penthouses soit 625 m²). Le budget prévisible s'établit à 487.234,56 € sur base de l'offre la moins élevée, hors provision pour imprévus.

Majorité des 2/3	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. DONNEZ-VOUS VOTRE ACCORD POUR SÉPARER LE RETRAIT DE L'AMIANTE DES OFFRES REÇUES ET DE CONFIER CE TRAVAIL À UNE ENTREPRISE AGRÉÉE, DANS LE CADRE D'UN MARCHÉ DISTINCT ?

Majorité des 2/3	Oui	0,00	0,00 %
	Non	5 361,00	100,00 %
	Voix exprimées	5 361,00	-
	Abstentions	153,00	-
Non			

de quoi cette résolution est rejetée.

17. ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TOITURE : DONNEZ-VOUS VOTRE ACCORD SUR LA PROPOSITION PRINCIPALE? (+ CHOIX DU DÉLAI).

- Proposition principale : L'assemblée générale constate que les offres "Tectum" et "La passion du toit" ne peuvent être votée en l'état. Elle décide de ne pas attribuer le marché en séance et de déléguer au conseil de copropriété assisté d'Awasa srl le soin d'attribuer le marché à celle des 2 entreprises qui aura levé par écrit l'ensemble des réserves énumérées au chapitre 10 du rapport du 14/09/2026 et au plus tard le (-délai à fixer par l'AG.). A défaut de levée des réserves par l'une ou l'autre entreprise dans ce délai, le conseil de copropriété est autorisé à relancer une consultation sur le même cahier spécial des charges.

- Le délai fixé par l'Assemblée Générale est de 30 jours.

Majorité des 2/3	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. ATTRIBUTION DU MARCHÉ DE TOITURE : DONNEZ-VOUS VOTRE ACCORD SUR LA PROPOSITION SUBSIDIAIRE (SI LE POINT PRÉCÉDENT N'EST PAS ADOPTÉ) ?

Majorité des 2/3	Oui	4 934,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 934,00	-
	Abstentions	580,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. ACCORD CONCERNANT LE COORDINATEUR DE SÉCURITÉ

L'assemblée générale décide de confier la mission de coordination de sécurité et de santé, en phase projet et en phase réalisation, à un coordinateur agréé désigné par le syndic (Coésio ou autre), pour un montant estimé à 3.355,48 € htva.

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

20. ACCORD CONCERNANT LA MISSION D'AWASA

L'assemblée générale confirme la mission d'AWASA SRL pour l'établissement des états des lieux préalables, le suivi de l'exécution, la vérification des états d'avancement, la réception provisoire et la réception définitive (voir offre de service).

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

21. ACCORD RELATIF À L'ACCÈS AU CHANTIER ET À L'ÉVACUATION DES DÉCHETS

L'assemblée générale décide de retenir l'accès par l'extérieur, par tour d'accès et nacelle télescopique depuis la voirie, pour les zones B et C, conformément à la prescription du rapport de phase 1, afin d'éviter le passage des déchets amiantés par les parties communes. Le coût estimé de 29.038,80 € htva est intégré au budget. Elle autorise le syndic à solliciter les autorisations d'occupation du domaine public et à en supporter les taxes sur le budget des travaux.

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

22. FINANCEMENT ET APPELS DE FONDS : ACCORD POUR APPELER 205.000 € (MODALITÉS ET FRÉQUENCE DES APPELS À DÉTERMINER EN SÉANCE)

- La décision de financement est ramenée à 120.000€ au lieu de 205.000€ prévus au départ (en un seul appel).

Majorité absolue	Oui	4 134,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 134,00	-
	Abstentions	1 380,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

23. EN CAS DE REFUS À LA QUESTION PRÉCÉDENTE (FINANCEMENT PAR APPELS DE FONDS) : SOUHAITEZ-VOUS FINANCER LA SOMME DE 205.000 € À CRÉDIT (AUPRÈS DE LA BANQUE BNP) ?

Cette question est non soumise aux votes.

24. DONNEZ-VOUS MANDAT AU SYNDIC POUR SIGNER LE(S) CONTRAT(S) D'ENTREPRISE CONFORMES AUX DÉCISIONS QUI PRÉCÈDENT, POUR NOTIFIER LES DÉCISIONS AUX ENTREPRISES CONSULTÉES, ACCOMPLIR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES NÉCESSAIRES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX ?

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

25. DÉTERMINATION DU MONTANT À APPELER POUR LE FONDS DE RÉSERVE : PROPOSITION D'APPELER 45.000 € (LA PROVISION POUR IMPRÉVUS (10 %) SUR LES TRAVAUX DE TOITURE DE 30.000 € + 15.000 € À LAISSER AU FONDS DE RÉSERVE) DE 10%

- Le vote s'effectue sur base d'un montant de 15.000€.

Majorité absolue	Oui	4 296,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	4 296,00	-
	Abstentions	1 218,00	-
Non			
Abstention	(A l'attention de) Province du Hainaut (NEW)		

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

26. RENOUELEMENT DU MANDAT DE GESTION DE MONS-SYNDIC

Majorité absolue	Oui	5 514,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 514,00	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.