

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE**ACP RÉSIDENCE URBAN LIVING****Numéro d'entreprise 0629.737.955****15/ 12 / 2025 à 17 heures****Bureaux Syncura Bruxelles + Teams****1. Accueil, signature de la liste des présences, contrôle des procurations, détermination du quorum**

Le bureau du syndic souhaite la bienvenue aux personnes présentes.

Après signature de la liste des présences et vérification prima facie des procurations, le bureau du syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer, avec plus précisément :

Nombre de propriétaires présents ou représentés ayant un droit de vote:	18/29 (62,07%)
Nombre de quotes-parts présentes ou représentées:	615/1000 (61,50%)

1: Signature de la liste de présence, contrôle des procurations et détermination du quorum de présence requis (pas de vote)

Le bureau du syndic souhaite la bienvenue aux personnes présentes. Après signature de la liste de présence et vérification prima facie des procurations, le syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer.

La séance est ouverte à 17h00.

2: Élection**2.a: Président de l'Assemblée générale (majorité 1/2 + 1)**

En tant que président de l'assemblée générale, M. Paul Notteboom est élu.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.b: secrétaire (majorité 1/2 + 1)

En tant que secrétaire de l'assemblée générale, le syndic VM Vastgoedbeheer SRL / dénomination commerciale Syncura est élu.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Rapport du/des commissaire(s) aux comptes (pas de vote)

Le commissaire aux comptes, [REDACTED] a fait part de ses remarques/questions auprès de Syncura sur lesquelles elle a reçu les réponses et informations demandées et confirme l'exactitude du décompte présenté.

4: Approbation des comptes de l'exercice écoulé et approbation du bilan (majorité 1/2 + 1 / majorité 2/3)

Les dépenses pour l'exercice 01/09/2024 - 31/08/2025 s'élèvent à 131.334,36 € [y compris 39.154,70 € de frais individuels]

Après discussion plénière, l'assemblée générale vote sur l'approbation des comptes.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

5: *Rapport de fonctionnement du Conseil de Copropriété (pas de vote)

Les membres du CdC fournissent des explications à l'assemblée sur leurs activités au cours de l'exercice écoulé et répondent aux questions des copropriétaires.

6: Octroi de décharge/quitus au(x) :

6.a: commissaire(s) aux comptes (majorité 1/2 + 1)

Après discussion, l'Assemblée générale donne/octroie quitus et décharge au(x) commissaire(s) aux comptes. Le(s) commissaire(s) aux comptes s'abstient(nt) de voter.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)
Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6.b: *membres du conseil de copropriété (majorité 1/2 + 1)

Après discussion plénière, l'Assemblée générale donne/octroie quitus et décharge aux membres du Conseil de copropriété pour l'exercice écoulé. Chaque membre du CdC s'abstient de voter lors du vote individuel sur l'octroi de quitus et décharge personnel.

Nom : [REDACTED]

Nom : [REDACTED]

Nom : [REDACTED]

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.c: syndic (majorité 1/2 + 1)

Après discussion, l'Assemblée générale donne/octroie quitus et décharge au syndic pour la gestion comptable, technique et administrative de l'exercice écoulé.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: (Re)nomination/(re)élection

7.a: du/de(s) commissaire(s) aux comptes (majorité 1/2 + 1)

En tant que commissaire(s) aux comptes pour l'exercice en cours, [REDACTED] est/sont (ré)élu(s) par l'Assemblée générale.

Concernant la fonction concrète, les tâches et les compétences du commissaire aux comptes, nous renvoyons au règlement d'ordre intérieur.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1

Resultaten

Ja: 100,00% (615) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.b: des membres du conseil de copropriété. Les candidatures doivent être soumises par écrit et au plus tard le . / . / 202... à l'adresse du syndic ou oralement lors de l'assemblée

Le conseil de copropriété existant est démissionnaire. Le syndic remercie, au nom des copropriétaires, les membres démissionnaires du CdC pour leur précieuse collaboration durant l'année écoulée.

Le conseil actuel se représente à nouveau pour un mandat d'un an ; les membres élus éliront parmi eux le président du CdC.

Tous les candidats se présentent personnellement à l'assemblée plénière, en quelques mots, avant de passer au vote public.

7.b.1: (ré)élection du membre [REDACTED] (majorité 1/2 + 1)

Candidat : [REDACTED]

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.b.2: (ré)élection du membre [REDACTED] (majorité 1/2 + 1)

Candidat : [REDACTED]

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid 1/2 + 1

Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.b.3: (ré)élection du membre [REDACTED] (majorité 1/2 + 1)

Candidat : [REDACTED]

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)

Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.c: du syndic et mandat au président pour signer le contrat de syndic et la convention de traitement RGPD au nom de l'ACP (majorité 1/2 + 1)

Le mandat du syndic prend fin. Le syndic fournit des explications sur le contrat de syndic. Le bureau VM Vastgoedbeheer SRL, dénomination commerciale Syncura se représente pour un nouveau mandat de 2 ans, **prenant cours à la date d'aujourd'hui**. En ce qui concerne les honoraires pour les prestations forfaitaire et complémentaires, il est renvoyé au contrat qui sera expliqué en détail à l'assemblée générale. Le contrat se termine de plein droit lors de la première assemblée annuelle statutaire suivant la fin du mandat.

L'assemblée générale vote, après discussion plénière, sur la (ré)élection de VM Vastgoedbeheer SRL/ Syncura, en tant que syndic de l'ACP, pour la période mentionnée ci-dessus. L'assemblée générale donne mandat au Président de l'assemblée générale pour signer le contrat légalement obligatoire avec le syndic et la convention de traitement RGPD, au nom de l'association des copropriétaires.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Explication et approbation du budget et des avances périodiques pour l'exercice en cours (pour les dépenses ordinaires et extraordinaires) (majorité 1/2 + 1)

Le syndic précise que le budget est une estimation des coûts attendus, établie avant le début de cette assemblée générale statutaire, en fonction des données connues au moment de son élaboration. Le budget ne constitue en aucun cas une certitude absolue quant aux coûts réels de fonctionnement du nouvel exercice financier en cours.

Si des situations surviennent au cours de l'exercice financier qui rendraient le fonds de roulement insuffisant (par exemple, des arriérés importants, des réparations majeures inattendues, des travaux nécessaires et urgents, etc.), le syndic est légalement tenu de garantir la solvabilité et la liquidité de l'ACP par la demande de provisions supplémentaires et ce quel que soit le budget présenté et approuvé.

Le syndic fournit des explications détaillées à l'assemblée générale à propos du budget envoyé avec les convocations :

1. pour les dépenses ORDINAIRES :

Les provisions demandées pour l'année écoulée représentaient 125.000,00 € ; les dépenses totales s'élevaient à 131.334,36 € [y compris 39.154,70 € de frais individuels] ; le fonds de roulement permanent représente 20.000,00. €.

Le budget pour l'exercice en cours est estimé à 125.000,00 € [y compris 45.000,00 € de frais individuels].

2. pour les dépenses EXTRAORDINAIRES :

Pour un traitement de fond, le syndic renvoie, au(x) point(s) de l'ordre du jour qui traite(nt) des dépenses extraordinaires.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Modification du fonds de roulement permanent et modalités (majorité 1/2 + 1)

Afin de toujours disposer de ressources financières suffisantes pour pouvoir payer les dépenses traditionnelles à temps et pour pouvoir absorber les périodes de pointe dans les paiement (par exemple, prime d'assurance, compensation pour le contrat d'entretien de l' ascenseur ou des ascenseurs, etc.), le syndic propose de constituer un fonds de roulement permanent **OU** d'augmenter le fonds de roulement permanent existant ; ce montant fonctionne comme tampon sur le compte à vue.

Pour que ce tampon soit suffisamment important, il est budgétisé sur la base du budget (approuvé) et doit s'élever à au moins 25 % du budget établi.

Ce montant est composé d'une contribution unique de chaque propriétaire ; montant qui sera remboursé de toute façon en cas de transfert de propriété (par exemple, vente de la propriété privée), après réception du même montant de la part du nouveau propriétaire et après règlement de tout solde dans le compte final, après la clôture et la comptabilité de l'année d'exploitation concernée.

Vu que le montant actuel de 20.000,00 € est insuffisant, le syndic propose de fixer ce montant à 35.000,00 € réparti par la clé 01 - toutes les quotes-parts.

Après une discussion approfondie en séance plénière, l'assemblée générale vote sur cette proposition. Après approbation, le syndic enverra une demande de paiement séparée, jointe au procès-verbal. La majoration du fonds de roulement permanent déjà appelées (sur l'ancienne base) est également jointe au procès-verbal.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 86,17% (405)</u>
	Nee: 13,83% (65)
	[REDACTED] : 25, [REDACTED]
	[REDACTED] - [REDACTED] 40
	Onthouding: (145)
	[REDACTED] : 145
	Blanco: (0)

10: Constitution du fonds de réserve et fixation du montant du prochain appel

Explications générales du syndic :

L'association des copropriétaires doit, au plus tard cinq ans après la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne sera pas inférieure à cinq pour cent du total des charges ordinaires communes de l'exercice précédent ; l'association peut toutefois décider de ne pas constituer un tel fonds de réserve moyennant une majorité aux 4/5 des voix.

Le syndic explicitement laisse entendre à l'assemblée que la constitution d'un tel fonds est toutefois recommandée, en guise de sécurité face aux dépenses imprévues. L'assemblée générale décide ensuite de ne pas constituer un fonds de réserve pour le moment, dont acte.

Le syndic souligne encore une fois explicitement le caractère légalement obligatoire de la constitution d'un tel fonds, d'une part, et laisse entendre à l'assemblée l'importance de constituer un fonds de réserve en guise de sécurité face aux investissements futurs nécessaires (nous pensons notamment à la transition énergétique) ou aux dépenses soudaines et imprévues, d'autre part.

10.a: Constitution du fonds de réserve et fixation du montant (majorité de 1/2 + 1)

L'assemblée générale décide de ne pas constituer un fonds de réserve pour le moment.

Ce point sera évoqué à nouveau lors de la prochaine assemblée annuelle.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 3,74% (23)
	<u>Nee: 96,26% (592)</u>

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

10.b: Opt-out (majorité 4/5)

Après discussion plénière, l'assemblée générale décide de faire usage de la règle de l'"opt out" et donc de ne pas constituer de fonds de réserve pour le moment. (voir résultat de vote dans le point 10.a)

Le syndic ajourne ce dossier du fonds de réserve à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale annuelle.

11: Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers et décision sur le(s) changement(s) éventuel(s) de certains fournisseurs (majorité 1/2 + 1)

Comme prescrit par la Loi, le syndic explique les principaux contrats de fourniture régulière et informe les copropriétaires sur la façon de travailler du bureau VM Vastgoedbeheer SRL. Syncura fonctionne souvent avec des contrats développés en interne, proposant des garanties étendues et des prix défiant toute concurrence.

L'assemblée générale formule quelques remarques concernant

TEM

Et décide ensuite de demander des offres pour la reprise du contrat de TEM.

Le syndic, en concertation avec le conseil de copropriété - si un CdC a été désigné - est chargé d'exécuter les décisions de l'assemblée générale.

L'assemblée générale accepte de conclure des contrats-cadres existants ou nouveaux et donne mandat au syndic, le cas échéant, de "renégocier" et/ou de souscrire ailleurs ces contrats, en fonction de l'évolution des conditions du marché.

Remarque: La plupart des contrats(-cadres) sont des produits exclusifs de Syncura, en d'autres termes, les conditions exclusives ne sont plus valables en cas de changement de syndic. Le cas échéant, les conditions contractuelles seront à nouveau de nature standard.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

11: Mandat au Conseil de Copropriété pour le changement de la société d'entretien TEM (sanitaire)(majorité 2/3)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12: Mise à jour vente studio 6ième étage (pas de vote)

Une mise à jour du dossier de vente du studio au sixième étage est présentée par le Conseil de Copropriété.

13: Règlement d'ordre intérieur (ROI)

La loi sur la copropriété est de droit impératif. Une des obligations - depuis le 01.01.2019 - dans le chef du syndic concerne la rédaction obligatoire d'un règlement d'ordre intérieur sous seing privé, lequel est aujourd'hui soumis à l'assemblée générale pour approbation. Ce règlement comprend d'une part diverses règles sur le fonctionnement de l'assemblée générale, du syndic, du CdC, etc. et d'autre part le règlement d'ordre intérieur.

Les textes ont été mis à disposition à l'avance pour consultation sur le portail web d'immeuble/envoyés avec les convocations à cette assemblée générale.

13.a: Approbation/ratification du ROI (majorité 1/2 + 1)

Aucun changement n'a été apporté au ROI.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (615)



13.b: Modification du ROI (majorité 2/3)

Le syndic n' a pas reçu quelques propositions visant à modifier le ROI existant.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 0,00% (0)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (615)



14: Approbation de la procédure du recouvrement des charges (majorité 2/3)

Le syndic fournit des explications sur la procédure de rappel et de recouvrement telle qu'ils ont été mis à disposition pour consultation sur le portail web de l'immeuble / envoyées avec les convocations à cette assemblée générale.

L'assemblée générale vote ensuite sur l'approbation de cette procédure de rappel et de recouvrement.

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 100,00% (615) (unaniem)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

15: *Explication à propos de la (des) procédure(s) juridique(s) (en cours)

15.a: Décision de lancement d'une procédure judiciaire contre Everland (majorité 1/2 + 1)

Le syndic fournit des explications sur la problématique suivante :

Un montant de +- 80.000 euros figure dans le bilan d'ouverture au nom de Everland en faveur de l'ACP
 Urban Living.
 Vu les difficultés pour trouver une solution à l'amiable, une dernière tentative sera entamée.

SI cette tentative n'aboutit pas à une solution, l'ACP ouvrira un dossier juridique contre Everland afin de récupérer les fonds qui lui est dû.

Après discussion plénière, l'assemblée générale vote de donner procuration au syndic, en tant que représentant légal de l'association des copropriétaires, pour - au sens le plus large du terme - appliquer les décisions de l'assemblée générale et poser tous les actes juridiques, après tentative de règlement à l'amiable, comprenant l'introduction d'une procédure judiciaire contre toutes les parties impliquées dans le but de défendre les intérêts de la communauté.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

15.b: Décision quant à la désignation d'avocats et d'experts (majorité 1/2 + 1)

Après discussion plénière, l'assemblée générale vote que le CdC a le mandat pour désigner l'avocat/expert pour traiter ce dossier pour un maximum de 5.000,00 euros.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

15.c: Financement des honoraires et frais (majorité 1/2 + 1)

En ce qui concerne le financement des honoraires et frais d'experts, d'avocats, ... l'assemblée générale vote de donner procuration au syndic pour envoyer un appel de provision extraordinaire, en fonction des honoraires reçus de l'avocat/l'expert/les experts.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

16: Octroi de permission au syndic d'exécuter toutes les décisions de cette AG, sans avoir à attendre l'expiration du délai légal de 4 mois (majorité 1/2 + 1)

La loi sur la copropriété stipule que chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de modifier une décision de l'assemblée générale irrégulière, frauduleuse ou illégale. Cette procédure doit être introduite dans un délai de quatre mois après la date à laquelle l'assemblée générale s'est tenue.

Cela signifie que, d'un point de vue strictement théorique, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être appliquées que quatre mois après la date de l'assemblée générale qui se tient aujourd'hui.

de ce fait et dans le but d'une gestion optimale et efficiente de l'immeuble, l'assemblée générale vote d'autoriser le bureau du syndic à appliquer toutes les décisions dont question dans cette assemblée générale, sans devoir attendre l'expiration du délai endéans lequel un copropriétaire peut faire valoir son droit de recours devant le juge de paix.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (615) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

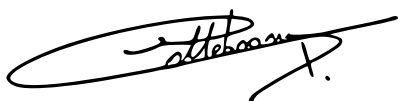
17: Lecture du rapport et signature (pas de vote)

Le syndic rappelle que, si les copropriétaires souhaitent soumettre des points, à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire, que les points qui ont été reçus par le syndic par courriel ou par lettre au moins trois semaines avant le premier jour du délai de 15 jours (voir ROI), au cours duquel l'assemblée générale annuelle doit se tenir.

L'assemblée générale est clôturée à 19h15

Après lecture, le procès-verbal est signé par le syndic, le président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents. La copie originale est reprise dans le Registre des statuts. Une copie du présent procès-verbal sera envoyée à chaque copropriétaire par le syndic dans les 30 jours.

LE PRÉSIDENT: 



LE SECRETAIRE: 



Details

Aanwezig:

[Redacted text block containing approximately 10 lines of information]

Afwezig:

[Redacted text block containing approximately 3 lines of information]

L'assemblée générale est clôturée à ... heures.

Après lecture, le procès-verbal est signé par le syndic, le Président, le secrétaire et les copropriétaires encore présents. La copie originale est reprise dans le Registre des statuts. **Une copie du présent procès-verbal sera envoyée à chaque copropriétaire par le syndic.**

Lieu ..., date .../ ... /201.

Responsable du dossier

Au nom de VM Vastgoedbeheer SRL/Syncura

Syndic ACP Résidence

Numéro d'entreprise :