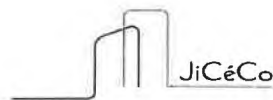


Association des Copropriétaires

Résidence « LE PALLADIO »
Sise Place Communale d'Auderghem 15-21
A 1160 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0715.482.391



Chaussée de la Hulpe 150 | Terhulpensteenweg
Bruxelles 1170 | Brussel
T +32 730 20 94
www.jicoco.be

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 28 AVRIL 2025

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences est consultable au siège du syndic.

Le 28 avril 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «LE PALLADIO» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle du traiteur Dugou sis 240 Boulevard du Souverain à 1160 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 11 avril 2025.

La séance est ouverte à 14h35, assure le secrétariat de séance.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 15 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 25 forment 63.905/100.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance

2. Examen et approbation des comptes généraux et individuels arrêtés au 31 décembre 2024 (comptes établis par ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à l'approbation des comptes généraux et individuels présentés par le syndic La vérification devra avoir lieu pour au plus tard la fin du mois qui suivra l'envoi du décompte du 1T2025.

3. Présentation du budget de l'exercice 2025 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 39.350,00€.

4. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

- 4.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 4.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à la décharge Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 4.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir à la décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire jusqu'au 28 février 2025.
- 4.4. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis sa prise de fonction le 1^{er} mars 2025.

5. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

5.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 :
- Assesseur 2 :
- Assesseur 3 :

5.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

6. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 ».

6.1. ADOUCISSEUR D'EAU

6.1.1. Information à donner sur la problématique rencontrée avec l'adoucisseur d'eau de la résidence et sur le contrat d'entretien mis en place par l _____ avec la firme _____

L'Assemblée Générale prend acte de l'information transmise.

6.1.2. Décision à prendre afin de mettre fin au contrat de maintenance de la firme _____ pour l'adoucisseur d'eau de la résidence.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Le contrat ayant déjà été stoppé d'un commun accord avec la société _____ ce point est sans objet.

6.1.3. Décision à prendre afin de procéder au remplacement de l'adoucisseur d'eau de la résidence.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder au remplacement de l'adoucisseur d'eau de la résidence.

Elle demande que au minimum 3 offres soient présentées au conseil de copropriété. Elle donne unanimement mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, pour le choix final de l'entreprise qui effectuera le remplacement de l'adoucisseur et ce pour un montant ne pouvant dépasser la somme de 3.500,00€ HTVA.

6.1.4. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

6.2. EXUTOIRE DE FUMÉE

6.2.1. Information à donner sur la problématique des exutoires de fumée.

L'Assemblée Générale prend acte de l'information transmise.

6.2.2. Décision à prendre afin de procéder à la remise en service des exutoires de fumée suivant les offres reçues de _____

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la remise en service des exutoires de fumée par l'entreprise _____ conformément à son devis, pour un montant total ne devant pas excéder 1.096,04€ TVA comprise par entrée.

6.2.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

6.3. POMPE VIDE CAVE

6.3.1. Décision à prendre afin de mettre en place un contrat d'entretien annuel des deux pompes vide caves et garage de la résidence avec la firme

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas mettre en place un contrat d'entretien. Il est en effet décidé de continuer comme il est fait actuellement, soit un entretien et/ou intervention sur demande de la gérance.

6.4. COURTIER ASSURANCE

6.4.1. Décision à prendre afin de procéder au remplacement du courtier d'assurance actuel de la copropriété par le bureau

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

6.4.2. L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés requise, décide de procéder au remplacement du courtier d'assurance actuel de la copropriété par le bureau

6.5. REGLES COMMUNES D'UTILISATION DE LA PLACE

6.5.1. Information à donner sur l'état d'avancement du groupe de travail - défini lors de l'Assemblée Générale Ordinaire 2024 - pour établir des règles communes d'utilisation de la Place avec la partie bureaux.

L'Assemblée Générale prend acte de l'information transmise. Un plan précis précisant l'utilisation et règles de la place sera communiqué pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

6.6. CONTRAT NETTOYAGE DES COMMUNS

6.6.1. Information à donner sur la renégociation par le conseil de copropriété du contrat d'entretien des communs de la résidence avec la firme

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale prend acte de l'information transmise et marque accord sur le nouveau contrat d'un montant de 500,00€ mensuel.

7. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

7.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 11.000,00€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide maintenir le niveau du fonds de roulement à 4,5/12 èmes du budget voté lors de la précédente résolution au point 3 en le portant de la somme de 11.000,00€ à la somme de 15.000,00€, soit une augmentation de 4.000,00€ à financer par 1 appel trimestriel à lancer avec les charges du 1T2025.

7.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 9.965,39€.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 7.500,00€ à financer par 3 appels trimestriels de 2.500,00€ à lancer avec les charges des 2T2025, 3T2025 et 4T2025.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

8. **En vue de permettre au Syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au Syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

9. **Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.**

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau :
Entretien ascenseurs :
Contrôles légaux ascenseurs :
Assurance immeuble :
Courtier d'assurance :
Entretien adoucisseur :
Entretien des communs :
Syndic :

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

10. **Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition, mais de le limiter à des situations de défaillance ou renom d'un fournisseur actuel et moyennant une notification à l'ensemble des copropriétaires.

11. **Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire.**

11.1. A la demande de : « Assurance juridique pour défendre les intérêts de l'association », décision à prendre quant à cette demande.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide surseoir au vote de ce point. L'Assemblée Générale invite tout copropriétaire à soumettre une ou des offre(s) pour la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

DIVERS :

- Ascenseur : les nombreux problèmes sur l'ascenseur du n°21 sont soulevés. Il est demandé d'effectuer les réparations sur celui-ci dès réception du devis à venir
- Chaudière : Il est rappelé de bien demander à l'ensemble des propriétaires pour l'entretien des chaudières privatives.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 16h34.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 29 avril 2025.