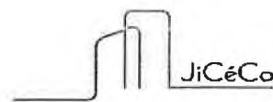


Association des Copropriétaires

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



Cinquantée de la Hulpe - 150 | Terhulpssteenweg
Bruxelles - 1170 | Brussel
T 02 738 20 04
www.jicaco.be

RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 29 SEPTEMBRE 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 29 septembre 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 sise 240 Boulevard du Souverain à 1160 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 05 septembre 2025.

La séance est ouverte à 16h40, 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 17 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 25 forment 68.912/100.000èmes 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. 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. Contrat du syndic :

- 2.1. Suite au départ de _____ au 30/09/2025, information à donner sur la proposition de _____, agent immobilier _____ pour la reprise de la gestion de la copropriété à partir du 01/10/2025, et décision à prendre quant à son approbation.

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, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise, décide de désigner la société _____ en qualité de syndic dont le mandat prendra effet au 01/10/2025.

65.560 / 68.912 quotités pour,
3.352 / 68.912 quotités contre,
0 / 68.912 quotités abstention,

Dans le cadre de l'accord conclu entre _____ afin d'assurer la continuité de la gestion de la copropriété dans les meilleures conditions, aucun préavis ni indemnité ne seront dus à _____ dont le contrat prend fin au 30/09/2025.

- 2.2. En cas d'acceptation, décision à prendre quant à donner mandat pour la signature du contrat

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, donner mandat aux membres du conseil de copropriété – composé de _____ - afin de signer le contrat de syndic de COPURA SRL.

3. Exutoires de fumée

- 3.1. Information à donner sur les investigations et travaux effectués par _____ concernant les exutoires de fumée.

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

- 3.2. Suivant l'analyse effectuées et recommandations de _____, décision à prendre afin d'effectuer les travaux pour remettre en service l'exutoire de fumée de l'entrée 15 de la résidence.

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 ».

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 faire réaliser les travaux de remise en service complet de l'exutoire de fumée de l'entrée numéro 15 de la résidence par l'entreprise _____ conformément à son devis du 14 juillet 2025, pour un montant total ne devant pas excéder 2.060,64€ TVA comprise.

- 3.3. 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.

4. Ascenseurs

- 4.1. Consécutivement à une visite des installations en présence d'un responsable de la firme (en charge de la maintenance des ascenseurs) afin de faire le point sur les installations, information à donner sur les conclusions et recommandations reçues lors de cette visite.

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

- 4.2. Décision à prendre quant à la suite à y apporter.

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 ».

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point.

Elle demande que, pour la prochaine Assemblée Générale, lui soient présentées des offres émanant d'ascensoristes constructeurs présents sur le marché belge, relatives au remplacement complet à neuf des deux ascenseurs de la résidence.

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 17h55.

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 septembre 2025.