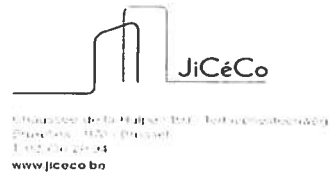


**Résidence « Paul Hymans »
Sise Rue Paul Hymans 31
A 1030 Schaerbeek
N° d'enregistrement : BCE 0840.159.362**



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02 JUIN 2025

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

Le 02 juin 2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Paul Hymans 31 » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du syndic.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 14 mai 2025.

La séance est ouverte à 17h08. ouan représente 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 6 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 10 forment 5.950/10.000 èmes 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. Etat du ou des contentieux en cours ;

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

Sans objet au vue de l'absence de contentieux en cours au sein de la résidence.

3. Examen des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2023 et décision à prendre quant à leur approbation ;

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes généraux et individuels présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

4. Examen des comptes généraux et individuels arrêtés au 31/12/2024 et décision à prendre quant à leur approbation

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité de copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes généraux et individuels présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

5. Présentation du budget de l'exercice 2025 et décision à prendre afin de fixer ce budget ;

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, fixe le budget de l'exercice à la somme de 12.250,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

6. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve ;

6.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 3.900,00 euros.

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 de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 3.900,00 euros.

6.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 9.021,83 euros.

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 au vote de cette résolution.

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.

7. Décharges à donner ;

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

7.1. Décision à prendre quant à donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de l'activité du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Sans objet au vue de l'absence de Conseil de copropriété au sein de la résidence.

7.2. Décision à prendre quant à donner décharge au(x) commissaire(s) aux comptes pour la mission de contrôle des comptes de l'Association des copropriétaires tels que tenus par le syndic.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au 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 Ordinaire.

7.3. Décision à prendre quant à donner décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

8. Nominations statutaires et mandats ;

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

8.1. Conseil de Copropriété ;

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de ne pas mandater de Conseil de Copropriété.

8.2. 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 les Commissaires aux comptes en nommant à cette

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par les Commissaires aux comptes qui fera part de leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

8.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de n'est pas reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire.

8.4. Suite à la constitution de la société AXECO srl (BCE : 1007.587.302) dédiée à la gestion syndic des immeubles situés dans votre secteur géographique et pour privilégier une gestion de proximité, en parfait accord avec la société JICECO S.A. (BCE : 0445.974.277) et pour permettre la poursuite de la gestion syndic par votre gestionnaire actuel , dans des conditions optimales. décision à prendre quant à nommer le syndic AXECO srl dont Messieurs , agissent en qualité de représentants permanents pour assurer la reprise du contrat de syndic aux mêmes conditions que le contrat de syndic de JICECO S.A. à dater du 01/07/2025 ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés. décide de nommer le syndic AXECO srl (BCE : 1007.587.302), représenté par ses représentants permanents

sur la reprise du contrat de syndic au 1er juillet 2025 aux mêmes conditions que celles reprises dans le contrat de JICECO S.A. et aux honoraires ainsi que les montants des frais qui sont actuellement pratiqués.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données de AXECO srl ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.axeco.immo

8.5. Décision à prendre afin de mandater un ou plusieurs copropriétaires pour signer valablement, avec la société AXECO SRL, le contrat de syndic tel qu'il est joint à la convocation e cette même Assemblée Générale ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater , président de séance pour signer valablement, avec la société AXECO srl, le contrat de syndic tel qu'il est joint à la convocation de cette même assemblée générale.

9. Informations à donner sur les travaux réalisés et points administratifs traités dans la résidence ces dernières années ;

- 9.1. 2023 – Rénovation et isolation de la toiture (, budget entrepreneur : 67.968,00€ TVAC, budget architecte : 6.957,50€ TVAC, date de réception provisoire : 18/04/2023, garantie décennale) ;**
- 9.2. 2023 – Mise en peinture de la porte d'entrée et du hall d'entrée (entreprise , budget 1.764,90€ TVAC) ;**
- 9.3. 2024 – Remplacement de la corde monte-charge (entreprise , budget : 980,50€ TVAC) ;**
- 9.4. 2024 – Mise en conformité électrique des communs (entreprise , budget 1.323,19€) ;**

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, valablement informée quant aux travaux qui ont été réalisés et sur les points administratifs traités ces dernières années.

10. 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 ».

10.1. Remplacement des châssis de la cage d'escaliers ;

10.1.1. Informations à donner sur l'état de vétusté des châssis dans la cage d'escaliers de la résidence ;

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, valablement informée sur l'état de vétusté des châssis dans la cage d'escaliers de la résidence.

10.1.2. Décision à prendre quant à mandater une entreprise pour permettre le remplacement des châssis de la cage d'escalier 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 la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat à pour un montant ne pouvant excéder 8.003,00 Euros TVAC, pour le choix des châssis en oscillo-battant.

Contre : Quotités : 785)

10.1.3. 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 financer travaux, par prélèvement sur le fonds de réserve ; 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.

10.2. Prime toiture – Amélioration de l'habitat ;

10.2.1. Information à donner sur les primes RENOLUTION à l'amélioration de l'habitat concernant la rénovation de la toiture ;

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, valablement informée sur les primes RENOLUTION à l'amélioration de l'habitat ainsi que sur les obligations qui en découlent.

10.2.2. Ratification de la décision prise sur la demande de prime envoyée par l'entreprise dans le cadre de la rénovation de la toiture ;

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de ratifier la décision prise sur la demande de prime envoyée par l'entreprise dans le cadre de la rénovation de la toiture pour un montant de 3.168,55 euros TVA comprise (21%).

10.2.3. Décision à prendre quant à l'affectation à prévoir des fonds réceptionnés ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'affecter les fonds réceptionnés sur le fond de réserve de la copropriété.

10.3. Désolidarisation compteurs électriques commun ;

10.3.1. Décision à prendre quant à faire organiser la désolidarisation des parties électriques communes affectées à ce jour au lot « R1 » et quant à prévoir l'ajout d'un compteur complémentaire qui fournira de l'énergie uniquement pour l'ensemble de l'Association des Copropriétaires « PAUL HYMANS 31 » ;

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de surseoir au vote de ce point.

10.3.2. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour toute décision de droit, ou de fait, au sens le plus large, qui devrait être prise durant cette phase de désolidarisation, en ce compris pour toute commande éventuelle à organiser auprès de SIBELGA, dans le but de permettre la réservation de toute installation utile auprès du gestionnaire de réseau ;

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de surseoir au vote de ce point.

10.3.3. Décision à prendre quant aux modalités de financement ;

Sans objet au vu du point 10.3.2 du présent procès-verbal.

10.4. Embellissement

10.4.1. Décision à prendre quant à donner mandat à une entreprise pour permettre la remise en état et le rafraîchissement des peintures des murs et plafonds de la cage d'escaliers 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 la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de donner mandat à l'entreprise pour permettre la remise en état et le rafraîchissement des peintures des murs et plafonds de la cage d'escaliers de la résidence pour un montant ne pouvant excéder 5.867,10 euros TVA comprise (6%).

10.4.2. 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 financer les frais travaux, par prélèvement sur le fonds de réserve ; 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.

11. 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)

Sans objet au vu du point 10.3 du présent procès-verbal.

12. 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 :

Fournisseur	Rubrique	Début contrat	Durée	Renon	Echéance	
	Assurance (compagnie)	30/06/2022	1 an	3 mois	30/06/2025	
	Assurance (courtier)	30/06/2022	1 an	3 mois	30/06/2025	
	Syndic	01/04/2020	1 an	3 mois	30/06/2025	
Numéro de compteur : 1205287					Relevé annuel des compteurs de passage : **/****	

L'Assemblée Générale se déclare, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, valablement informée quant à la liste des contrats actifs dans la résidence.

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.

13. 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).

Sans objet au vu du point 8.1 du présent procès-verbal.

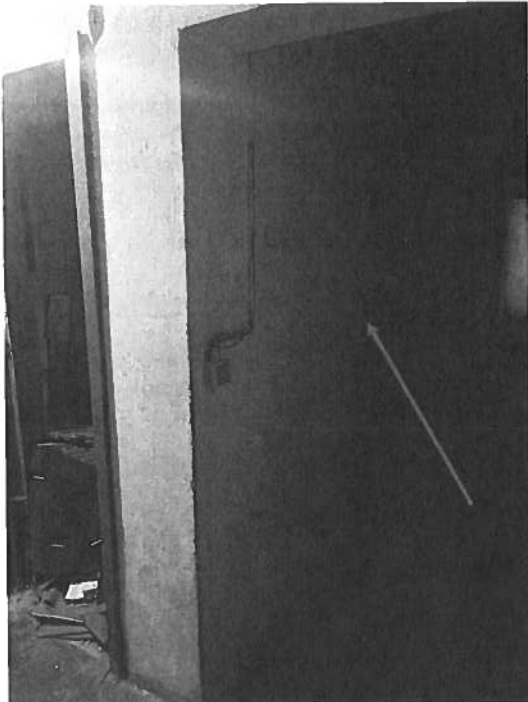
14. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 3,93 §3.

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

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de surseoir au vote de ce point.

15. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire. (Reprendre les demandes écrites et arrivées dans les délais, soit au minimum trois semaines avant le premier jour de la quinzaine de la tenue de l'assemblée générale).



15.1. Point inscrit à l'ordre du jour à la demande de Monsieur Lot 8.1) :

« Suite a la passage de Sibelga dans l'immeuble, j'ai reçu les devis ci-jointe :

1. Devis (nouveaux compteurs intelligents, travaux de renforcement du câble) - 3.163,04 EURO
2. Devis (coffrage électrique) - 4.608,99 EURO

Selon Sibelga, le câble existant n'est pas suffisamment puissant pour l'immeuble dans son état actuel donc il faut la remplacer d'office. Avec l'ajout du nouveau compteur du commun et un compteur pour mes lots, ça devient impératif. Les nouveaux compteurs intelligents qui remplacent les anciennes sont heureusement (pour le moment) gratuits.

Le coffret électrique prends plus de place que disponible ou se trouve actuellement les compteurs donc il faut les déplacer à l'endroit ici selon le technicien de Sibelga:

Pour moi, c'est un bon investissement mis à part le fait qu'il semble nécessaire vu la situation actuelle avec le manque d'un compteur du commun et la nécessité pour moi d'avoir un compteur pour mes lots:

1. On va économiser sur nos factures avec un compteur bi-horaire (on

a tous mono pour le moment).

2. On peut gérer notre consommation plus clairement (même sur le gsm via une application) pour pouvoir comprendre, gérer et économiser sur notre consommation.

3. On va récupérer l'investissement dans la valeur ajoutée à l'immeuble.

4. Pour le moment les compteurs sont gratuits mais je sais que ça ne sera pas le cas dans le futur (quand le changement sera obligatoire) donc il faut profiter!

Entretiens je dois vraiment trouver une solution pour mettre du courant chez moi si vous avez des idées? »

L'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et/ou représentés, de surseoir au vote de ce point.

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 18h15.

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 02 juin 2025.

Gestionnaire

Administrateur Délégué


Pour MG Consultancy SRL
Administrateur Délégué
Mathieu Géhot
IP1-BIV 504140