



## 7 SYNDIC

Avenue Brand Whitlock, 87  
1200 Woluwe-Saint-Lambert  
Tél. : 02-268.17.77  
Fax : 02-268.17.87  
N° I.P.I. : 504.235

Woluwe-Saint-Lambert, le 31 mai 2023

ACP LE LEMAN (N. Entr. : BE0850.133.734)  
Avenue Henri Dunant, 4  
1140 Bruxelles  
Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 15 Mai 2023

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires présents	31	sur 73	42.47 %	46950.00
Copropriétaires représentés	10	sur 73	13.70 %	15300.00
Copropriétaires absents	32	sur 73	43.84 %	37450.00
<b>Totaux</b>	<b>73</b>	<b>sur 73</b>	<b>100.00 %</b>	<b>99700.000</b>
AG valide en participants		41	56.16 %	
AG valide en quotités		62250.00	62.44 %	

Le 15 Mai 2023 à , les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

### 1. 1. Nomination du président de séance

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

1. Nomination du président de séance	Oui	60 900.00	97.83 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	1 350.00	2.17 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>62 250.00</b>	-	
	Abstention / Absents	37 450.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	-			

### 2. 2. Nomination du secrétaire de séance

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

2. Nomination du secrétaire de séance	Oui	59 650.00	95.82 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	2 600.00	4.18 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>62 250.00</b>	-	
	Abstention / Absents	37 450.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	-			

### 3. 3. Rapport de gestion du conseil de Copropriété pour l'exercice 2022

Le rapport sera joint au présent PV

### 4. 4. Contrats de fournitures régulières

#### 5. 4.1. Détails des contrats

#### 6. 4.2. Décision quant à changer de fournisseurs

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Il est décidé de poursuivre avec les prestataires actuels

4.2. Décision quant à changer de fournisseurs	Oui	46 700.00	93.78 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	3 100.00	6.22 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>49 800.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>49 900.00</b>	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 7. 5. Dossiers contentieux: rapport sur l'état d'avancement des dossiers contentieux/ procédures judiciaires actuellement en cours

Recouvrement de charges :

- [REDACTED] En attente du jugement

[REDACTED] plan de paiement

Contentieux [REDACTED] en cours

### 8. 6. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2021

#### 9. 6.1. Approbation des comptes et bilan

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Les comptes de l'exercice 2021 sont approuvés.

Le rapport du CAC a été présenté à la dernière assemblée générale du 17/10/2022 et joint au PV .

6.1. Approbation des comptes et bilan	Oui	53 550.00	92.89 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	4 100.00	7.11 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 650.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>42 050.00</b>	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 10. 7. Décharges pour l'exercice 2021

### 11. 7.1. Décharge du Conseil de copropriété

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Décharge est donnée au Conseil de copropriété

7.1. Décharge du Conseil de copropriété	Oui	55 200.00	95.50 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	2 600.00	4.50 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 800.00</b>	-	
	Abstention / Absents	41 900.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 12. 7.2. Décharge du Commissaire aux comptes

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Décharge est donnée au CAC

7.2. Décharge du Commissaire aux comptes	Oui	52 050.00	90.21 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	5 650.00	9.79 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 700.00</b>	-	
	Abstention / Absents	42 000.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 13. 7.3. Décharge au Syndic

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Décharge est donnée au Syndic

7.3. Décharge au Syndic	Oui	52 050.00	90.21 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	5 650.00	9.79 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 700.00</b>	-	
	Abstention / Absents	42 000.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

### 14. 8. Approbation des comptes clôturés au 31/12/2022

#### 15. 8.1. Lecture du rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2022

Le rapport du CAC sera au joint au présent PV

#### 16. 8.2. Approbation des comptes et bilan

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Les décomptes individuels n'ayant pas encore été édités et envoyés, il est décidé d'organiser une assemblée générale extraordinaire à cet effet.

Ce point est par conséquent reporté

#### 17. 9. Décharges pour l'exercice 2022

11

**18. 9.1. Décharge au conseil de copropriété**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Ce point est reporté à la prochaine AGE

**19. 9.2. Décharge au commissaire aux comptes**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Ce point est reporté étant donné que les comptes n'ont pas encore été présentés.

**20. 9.3. Décharge au Syndic**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Décharge n'est pas donnée les comptes n'ayant pas été présentés.

**21. 10. Travaux à réaliser et financement, présentation des devis et vote.**

**22. 10.1. Statut sur le permis d'environnement**

**23. 10.2. Réparation de l'avaoire devant l'immeuble**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

10.2. Réparation de l'avaoire devant l'immeuble	Oui	53 050.00	89.76 %	Majorité des 2/3 La résolution est acceptée.
	Non	6 050.00	10.24 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>59 100.00</b>	-	
	Abstention / Absents	40 600.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

**24. 10.3. Choix de l'offre**

Le Syndic présente 3 offres

**25. [REDACTED]**

[REDACTED]	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	59 100.00	100.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>59 100.00</b>	-	
	Abstention / Absents	40 600.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

## 26. AMT

AMT	Oui	36 350.00	62.94 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	21 400.00	37.06 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 750.00</b>	-	
	Abstention / Absents	41 950.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

## 27. F&G RENOV

F&G RENOV	Oui	18 350.00	31.77 %	Majorité absolue La résolution est rejetée.
	Non	39 400.00	68.23 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>57 750.00</b>	-	
	Abstention / Absents	41 950.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

## 28. 10.4.Comptabilité énergétique (pour les chaudières communes > 100kw) / PEB parties communes

## 29. 10.5 Obligation légale d'établir un rapport énergétique pour la copropriété en vertu des articles 3.2.2 et 3.2.3 de la loi programme du 24 12 2002 publié au Moniteur Belge .

## 30. 10.6 Enlèvement de la cuve à mazout

Ce point est informatif

## 31. 10.7.Placement de bornes électriques

Le Syndic fait état des nouvelles normes aux copropriétaires .

## 32. 10.8.Mode de financement

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

La réparation de l'avaoire sera financée via le fonds de réserve .

10.8.Mode de financement	Oui	56 600.00	90.92 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	5 650.00	9.08 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>62 250.00</b>	-	
	Abstention / Absents	37 450.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	-			

## 33. 11.Situation des fonds et fixation des fonds :



**34. 11.1. Présentation du budget pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 sur provisions annuelles**

Ce point est reporté à l'Assemblée générale extraordinaire du mois de septembre

**35. 11.2. Décision quant à effectuer un appel de provision trimestriel pour couvrir les charges de 2024.**

Le point précédent étant reporté, ce point est sans objet

**36. 11.3. Décision quant à appeler une cotisation trimestrielle au fonds de réserve.**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Ce point est reporté à l'AGE

**37. 11.4. Décision quant à augmenter le fonds de roulement**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

- Actuellement 25.125,01€
- Dépenses 170.000€
- Le fonds de roulement doit représenter 3/12 des dépenses soit 42.500€
- Proposition de l'augmenter de 18.000€ en 3 trimestres

Ce point est reporté à l'AGE

**38. 12. Adaptation du règlement d'ordre intérieur**

L'adaptation du ROI a été effectuée conformément à la loi .

Il doit être complété par le syndic.

Celui-ci sera envoyé à tous les copropriétaires avant l'AGE.

Il sera désormais possible de la modifier avec une décision d'Assemblée générale.

**39. 13. Rappel de l'Article 12 du Règlement de Copropriété**

**40. 14) Mandats**

**41. 14.1. Conseil de copropriété : Mr Gérard se présente**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

14.1. Conseil de copropriété : Mr [REDACTED] se présente	Oui	50 750.00	83.33 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	10 150.00	16.67 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>60 900.00</b>	-	
	Abstention / Absents	38 800.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

**42. 14.1. Conseil de copropriété : Mme Janssen se présente**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

<b>14.1. Conseil de copropriété présente</b>	Oui	60 900.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>60 900.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>38 800.00</b>	-	
NON				
ABSTENTIONS				

**43. 14.1. Conseil de copropriété : Mme Loureau se présente**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

<b>14.1. Conseil de copropriété : se présente</b>	Oui	60 900.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>60 900.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>38 800.00</b>	-	
NON				
ABSTENTIONS				

**44. 14.2. Proposition de reconduction du mandat du Commissaire aux comptes.**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Madame Van Eeckhout est nommée pour l'exercice 2024

<b>14.2. Proposition de reconduction du mandat du Commissaire aux comptes.</b>	Oui	60 900.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>60 900.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>38 800.00</b>	-	
NON				
ABSTENTIONS				

**45. 14.3. Proposition de renouvellement du mandat du syndic.**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Le mandat de l'Office des propriétaires est reconduit .

<b>14.3. Proposition de renouvellement du mandat du syndic.</b>	Oui	37 000.00	76.13 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	11 600.00	23.87 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>48 600.00</b>	-	
	<b>Abstention / Absents</b>	<b>51 100.00</b>	-	
NON				
ABSTENTIONS				

**46. 15. Décision quant à modifier la période (la quinzaine) de tenue de l'assemblée Générale.**

A la majorité des Copropriétaires présents ou représentés l'Assemblée générale vote la résolution comme suit:

Il est décidé que l'AG aura lieu la 1ère quinzaine d'avril.

<b>15. Décision quant à modifier la période (la quinzaine) de tenue de l'assemblée Générale.</b>	Oui	57 850.00	95.23 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	2 900.00	4.77 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>60 750.00</b>	-	
	Abstention / Absents	38 950.00	-	
NON	[REDACTED]			
ABSTENTIONS	[REDACTED]			

**47. 17. Lecture et signature du procès-verbal**

CERAAJ Seppes  
[Signature]

Besa Zekoh  
Pour op  
[Signature]