

Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du **22 mai 2025**
Association des Copropriétaires résidence MONTAIGNE - 0808147283
MONTAIGNE 54, Avenue Générale Jacques
1400 Nivelles

En date du 22 mai 2025 à 17 heures 0 minute, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires MONTAIGNE sis à Nivelles (1400) se sont réunis en assemblée générale le 22 mai 2025 à 17 heures 0 minute sur convocations régulières envoyées par le Syndic à tous les Copropriétaires. Il est dressé une liste de présence signée par les Copropriétaires présents et les mandataires de ceux qui sont représentés.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater que 6 copropriétaires sur 10 totalisant 6458/10000 millièmes de quotités sont présents ou valablement représentés physiquement ou à distance si la convocation le permet.

L'ensemble représentant 6458/**10000** millièmes.

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance : **Virginie Paradellis (Syndic)**

Récapitulatif de présence des copropriétaires:

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Présents à distance	0	0
Représentés	1	1300
Votants par correspondance 0	0	
Absents	4	3542
Totaux	10	10000

Liste des copropriétaires absents

En conformité à la législation en vigueur, le quorum de présence est atteint et cette assemblée générale est valablement constituée; Le(a) président(e), , après avoir constaté que l'assemblée générale est valablement constituée, fait l'ouverture de la séance. Après délibérations sur les propositions établies à l'ordre du jour, l'assemblée générale prend les décisions suivantes ;

Décision n° 1

Validité de l'assemblée générale.

Vérification des procurations, détermination du quorum légal de présence.

Validité de l'assemblée générale

En date du 22 mai 2025, les copropriétaires de l'association des copropriétaires "Le Montaigne" se réunissent en assemblée générale sur convocations régulières envoyées par le Syndic dans les légaux légaux à tous les copropriétaires.

En conformité à la législation en vigueur, le double quorum de présence est atteint et cet assemblée générale est valablement constituée. Il est dressé une liste de présence signée par les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui sont représentés.

Virginie Paradellis (IPI 510688), est présente pour le Syndic. Les Copropriétaires dispensent et se substituent au Syndic quant aux obligations et responsabilités pour toutes communications prévues à l'article 3.94§4 du Code Civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel et personnel. Les votes sont organisés à main levée. Les Copropriétaires sont invités à vérifier leur vote à la fin de la séance. Le Syndic représenté par Virginie Paradellis, syndic IPI 510688, fait l'ouverture de la séance.

Après délibérations sur les points établis à l'ordre du jour, l'assemblée générale prend les décisions suivantes;

A la majorité requise, la résolution est **EXCLUE DU VOTE**

Décision n° 2

Constitution du bureau de l'assemblée générale.

Désignation du Président de séance, du secrétaire et le cas échéant du scrutateur. Décision

Est désigné(e) Président(e) de séance

Le secrétariat qui consiste à rédiger le procès-verbal des décisions de l'assemblée générale est assuré par le Syndic.

L'assemblée générale ne désigne pas de scrutateur.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 3

Rapports des activités de l'exercice écoulé - Informations.

Décision n° 4

Approbation des comptes annuels.

Décision relative à l'approbation des comptes de la période comptable du 01.01.2024 au 31.12.2024.

L'assemblée générale après avoir constaté les comptes annuels approuve en leur forme et teneur les comptes annuels de l'exercice du 01 janvier 2024 au 31 décembre 2024 emportant approbation des imputations comptables, du bilan, de la répartition des charges et des décomptes individuels. Les décomptes ont été adressés à tous les copropriétaires. La répartition des charges locatives est une information livrée à titre de simple indication et n'engage nullement le Syndic. Il appartient au copropriétaire qui met son bien en location d'adapter ces montants au regard du contrat de bail qui le lie.

Cette approbation est faite sans réserve.

L'assemblée générale demande de revoir le contrat de fournitures de gaz et confie au conseil de copropriété le mandat pour le choix du contrat.

L'assemblée générale décide de passer en mode été les chaudières à partir de maintenant.

L'assemblée générale confie au conseil de copropriété le mandat pour le choix de la nouvelle société de démoussage de la toiture.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 5

Décision relative à la décharge à accorder au commissaire aux comptes.

L'assemblée générale donne décharge à l' _____ pour l'exercice de sa mission.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458

Absents ou abstentions	4	3542
------------------------	---	------

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 6

Décision relative à la décharge à accorder aux membres du conseil de copropriété.

Le conseil de copropriété ayant fait rapport circonstancié à l'assemblée générale, Décharge est donnée au membres siégeant au Conseil de Copropriété, chacun séparément et à titre individuel, pour l'exercice de leur mission.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 7

Décision relative à la décharge à accorder au Syndic Adelys.

L'assemblée générale donne décharge au Syndic Adelys, représenté par Virginie Paradellis (IPI 510688) pour l'intégralité de sa mission emportant ratification et décharge pour toutes les décisions prises dans le cadre des mesures urgentes et conservatoires.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 8

Décision relative à la désignation du (collège) de commissaires aux comptes.

Candidat:

L'assemblée générale dé signe qui accepte, pour assurer la fonction de commissaire aux comptes.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 9

Constitution du conseil de copropriété.

Décision relative à l'élection des membres pour siéger au conseil de copropriété.

Décision n° 9.1

L'assemblée générale désigne madame qui accepte, pour siéger au conseil de copropriété.

A la majorité requise, la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300

Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 9.2

L'assemblée générale désigne _____ qui accepte, pour siéger au conseil de copropriété.

A la majorité requise, **la résolution est REFUSEE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	6	0
Tantièmes	0	6458	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : NéantNéant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 9.3

L'assemblée générale désigne _____, qui accepte, pour siéger au conseil de copropriété.

A la majorité requise, **la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0

Tantièmes	6458	0	0
-----------	------	---	---

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 9.4

L'assemblée générale désigne _____ qui accepte, pour siéger au conseil de copropriété.

A la majorité requise, la **résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **Néant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 10

Renouvellement du mandat de syndic séance tenante. Décision.

L'assemblée générale renouvelle le mandat du syndic Adelys srl syndic représenté par Virginie Paradellis Titulaire de l'agrération n°510688 délivrée par l'Institut Professionnel des Agents Immobiliers.

Le syndic est nommé pour une durée de un an qui commencera le jour de cette assemblée générale et se terminera à la date de la prochaine assemblée générale valablement constituée portant sur son élection.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de syndic indexé.

Les documents généraux peuvent être consulté au siège d'exploitation du syndic situé rue de l'Industrie n°20 à 1400 Nivelles pendant les heures de bureaux et moyennant rendez-vous au préalable.

A la majorité requise, la **résolution est ACCEPTEE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	1	0
Tantièmes	5158	1300	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision

N'ont pas pris part au vote (*) : néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 11

S

A la majorité requise, la **résolution est ACCEPTEE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	0	0
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	0	0
Total des votants	0	0
Absents ou abstentions	10	10000

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	0	0
Tantièmes	0	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : NéantNéant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 12

Budget 2025.

Budget prévisionnel des charges courantes et des frais extraordinaires connus. Décision.

Après avoir constaté le plan budgétaire de 39 500, l'assemblée générale admet le budget prévisionnel consolidé par des décomptes périodiques établis tous les trimestres.
Le paiement des décomptes est attendu au plus tard dans les 15 jours à partir de la date d'émission des décomptes.

A la majorité requise, la **résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458

Absents ou abstentions	4	3542
------------------------	---	------

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 13

Consolidation fonds de réserve 2025;

Montant de l'apport légal. Le cas échéant, décision d'augmenter l'apport légal (majorité absolue) ou de ne pas alimenter ce fonds (majorité qualifiée 4/5).

Dotation annuelle de 2000€.

Le fonds de réserve est à verser sur le compte bancaire réservé à cet effet.

A la majorité requise, la **résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE** par les personnes ayant pris part au vote.

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

	Copropriétaires	Millièmes
Présents physiquement	5	5158
Votants à distance	0	0
Votants par correspondance	0	0
Représentés	1	1300
Total des votants	6	6458
Absents ou abstentions	4	3542

Récapitulatif des votes

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	6458	0	0

Se sont abstenus : Néant

Se sont opposés à la décision : Néant

N'ont pas pris part au vote (*) : Néant

(*) Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Décision n° 14

Prochaine Assemblée Générale - Détermination de la date.

Sauf indication contraire, la prochaine assemblée se tiendra le **21 mai 2026**. Les copropriétaires et les occupants qui souhaitent inscrire une proposition à l'ordre du jour sont invités à envoyer au syndic une requête écrite 3 semaines avant le premier jour de la période annuelle d'assemblée générale. Passé ce délai, la proposition sera remise à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

A la majorité requise, la **résolution est EXCLUE DU VOTE**

Récapitulatif des personnes ayant participé au vote

Millièmes

Absents ou abstentions

Récapitulatif des votes

Se sont abstenus : **Néant**

Se sont opposés à la décision : **NéantNéant**

N'ont pas pris part au vote (*) : **Néant**

() Si la résolution est amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.*

Décision n° 15

Clôture.

Lecture du procès-verbal des décisions de l'assemblée générale et signatures.

Après lecture des décisions de l'assemblée générale, les copropriétaires toujours présents en ce moment sont invités à vérifier leurs votes et à signer le procès-verbal.

Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée.

L'ordre du jour étant épuisé, le président déclare close la séance à **17 heures 38 minutes**.

Ce procès-verbal reflète les décisions de l'assemblée générale en séance signé par les membres du bureau. Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

Le secrétaire

Virginie Paradellis (Syndic)

Le Président de séance

Les Copropriétaires encore présents,