

DS  
Fl

**Association des copropriétaires**  
**RESIDENCE ROOSEVELT 113**  
**Avenue Franklin Roosevelt n° 113 à 1050 Bruxelles**

**B.C.E. : 0850.103.248**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**DU JEUDI 12 FEVRIER 2026 A 13H00**

L'an deux mille vingt-six, le douze février, les copropriétaires de l'immeuble situé Avenue Franklin Roosevelt n° 113 à 1050 Bruxelles se sont réunis en mode distanciel via l'application Zoom suite à la convocation du 27 janvier 2026.

\*\*\*\*\*

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

\*\*\*\*\*

**ORDRE DU JOUR**

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires
- 3) Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution
- 4) Comptabilité :
  - a) Situation financière de la copropriété
  - b) Procédures judiciaires en cours pour arriérés de charges :
  - c) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (vote - majorité 50% +1)
  - d) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (vote - majorité 50% +1)
- 5) Dossiers techniques :
  - a) Informations sur les travaux de rénovation de la chaufferie
  - b) Report des AGO 2024 & 2025 : Installation d'éclairages de secours dans les parties communes (vote - majorité des 2/3)

- 6) Dégât des eaux en octobre 2025 entre le 2<sup>ème</sup> étage et le 1<sup>er</sup> étage gauche
- 7) Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir
- 8) Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve (vote - majorité 50% +1)
- 9) Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières
- 10) Décharges au commissaire aux comptes et au syndic
- 11) Elections statutaires :
  - a) Conseil de copropriété
  - b) Commissaire aux comptes
  - c) Mandat du syndic
- 12) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir le 2<sup>ème</sup> jeudi du mois de mars (art. 11 du Règlement d'Ordre Intérieur 2025) : Le jeudi 11 mars 2027 à 13h00 dans les bureaux du syndic.

\*\*\*\*\*

### POINT UN

#### Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 4 propriétaires présents ou représentés sur 6 qui représentent 706 quotités sur 1 000.

### POINT DEUX

#### Nomination du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale & présentation des éventuels nouveaux propriétaires

La candidature de [REDACTED] qualité de présidente de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est désigné comme secrétaire.

### POINT TROIS

#### Rapport du conseil de copropriété et/ou du syndic sur l'exercice écoulé, les dossiers en cours et les travaux récemment exécutés ou en cours d'exécution

Pas de remarque particulière hors ordre du jour.

### POINT QUATRE

#### Comptabilité :

##### a) Situation financière de la copropriété

Le syndic informe les copropriétaires que la copropriété dispose d'un fonds de roulement de 25 000 € et d'un fonds de réserve de 136 414,97 € au 31/12/2025.

Au 31/12/2025, le montant total des arriérés de charges s'élevait à 150 132,77 €.

La copropriété est donc en grande difficulté de trésorerie.

**b) Procédures judiciaires en cours pour arriérés de charges :****- ACP Roosevelt [REDACTED] (rez-de-chaussée)**

Par ordonnance du 26 août 2025, le juge des saisies a désigné le notaire Rodolphe Van Der Vaeren (In-Deed Notaires) aux fins de procéder à l'adjudication du bien saisi. Le 26 janvier 2026, sa mission a été prolongée pour une durée de six mois.

**- ACP Roosevelt [REDACTED] (2<sup>ème</sup> étage)**

L'huissier de justice (Mr Piet De Smet) est occupé à procéder à la signification du jugement aux différents indivisaires (disséminés sur plusieurs continents) en vue de faire procéder à la vente forcée de l'appartement.

**c) Approbation des comptes et leurs répartitions pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (vote - majorité 50% +1)**

Les comptes du 01/01/2025 au 31/12/2025 sont approuvés à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés sous réserve d'une éventuelle opposition de [REDACTED] (J2 Expert-Comptable) avant le 15 mars 2026.

**d) Approbation du budget annuel pour les dépenses courantes et extraordinaires prévisibles (vote - majorité 50% +1)**

Le budget annuel 2026 pour les dépenses courantes est estimé à 63 000 €. A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Ascenseur +/- 6,5 %  
Eau & électricité +/- 7 %  
Gaz +/- 13 %  
Syndic +/- 7,5 %  
Assurances +/- 6,5 %  
Concierge +/- 33 %  
Avocat/Huissier +/- 15,5 %

→ Les 7 postes repris ci-dessus représentent environ 89 % du budget annuel 2026.

**POINT CINQ****Dossiers techniques :****a) Informations sur les travaux de rénovation de la chaufferie**

En date du 15/01/2026, le bureau d'étude Concept Control a visité la chaufferie en présence du chauffagiste Brioval afin de vérifier la bonne exécution de leurs travaux.

Le bureau d'étude Concept Control a soulevé une série de remarques qui devront être levées avant le paiement de la facture de solde (14 159,60 € tva) du chauffagiste Brioval.

Le bureau d'étude Concept Control étudie la faisabilité d'installer une chaudière individuelle pour l'appartement 1<sup>er</sup> gauche de Mme Amrani.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de confier la maintenance de toutes les chaudières à la société Brioval durant la période de garantie des installations. La copropriété regrette fortement l'absence d'un service de garde chez Brioval.

**b) Report des AGO 2024 & 2025 : Installation d'éclairages de secours dans les parties communes (vote - majorité des 2/3)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'installation d'éclairages de secours dans les parties communes est refusée.

**POINT SIX**

**Dégât des eaux en octobre 2025 entre le 2<sup>ème</sup> étage et le 1<sup>er</sup> étage gauche**

L'expertise est fixée au 18/02/2026 à 14h00.

**POINT SEPT**

**Travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir**

Néant à ce jour.

**POINT HUIT**

**Financement des travaux éventuellement décidés et alimentation du fonds de réserve (vote - majorité 50% +1)**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve.

En cas de nécessité, le syndic est autorisé à envoyer un/des appel(s) de fonds de solidarité.

**POINT NEUF**

**Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières**

Liste non limitative :

	Fournisseur	Montant	Satisfaction
Ascenseur	SCHINDLER	2 388,48 €/an	OK
Contrôle ascenseur	VINCOTTE	155,46 €/passage	OK
Assurance incendie	AG INSURANCE	3 649,64 €/an	OK
Syndic	IMMO. LE COL-VERT	1 143,73€/trim.	OK
Extincteurs	HELP FIRE	106,48 €/an	OK
Téléphone ascenseur	PROXIMUS	+/- 36 €/mois	OK
Contrôle gaz	VINCOTTE	+/- 900 €/passage	OK
Chauffagiste ECS	BRIOVAL	Contrat à valider	OK
Eau	VIVAQUA	-	OK
Gaz & électricité	MEGA POWER	-	OK

Concierge	Mme GONCALVES R.	-	OK
Secrétariat social	DELVAUX	85,31 €/mois	OK

**POINT DIX**

**Décharges au commissaire aux comptes et au syndic**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au commissaire aux comptes et au syndic.

**POINT ONZE**

**Elections statutaires :**

a) **Conseil de copropriété**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, la copropriété ne désire pas la constitution d'un conseil de copropriété.

b) **Commissaires aux comptes**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de confier la vérification des comptes 2026 à [REDACTED]

c) **Mandat du syndic**

A 65%, l'Immobilière Le Col-Vert srl est réélue dans ses fonctions jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 2027.

**POINT DOUZE**

**Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir le 2<sup>ème</sup> jeudi du mois de mars (art. 11 du Règlement d'Ordre Intérieur 2025) : Le jeudi 11 mars 2027 à 13h00 dans les bureaux du syndic**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est acceptée.

Conformément aux dispositions légales, les copropriétaires sont invités à communiquer les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'Assemblée, trois semaines avant le début de la quinzaine dans laquelle l'Assemblée doit se tenir. L'ordre du jour ne peut plus être modifié une fois que la convocation a été envoyée aux copropriétaires.

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à 14h20.

Signatures de la présidente de l'Assemblée et du secrétaire :



DocuSigned by:  
Farah Amrani  
B1D9082A1F8D40B...

**LISTE DES PRESENCES**

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
[REDACTED]	3 & 4EME	329	R	[REDACTED]
[REDACTED]	1ER G	77	P	[REDACTED]
[REDACTED]	REZ D	61	A	[REDACTED]
[REDACTED]	2EME	233	A	[REDACTED]
[REDACTED]	1ER D	51	R	[REDACTED]
[REDACTED]	REZ G	249	R	[REDACTED]
	-----	-----	-----	
	6	1.000	706	

**CALCUL DU QUORUM**

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'Assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'Assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre
Propriétaires Présents (P) :	77	1
Propriétaires Représentés (R) :	629	3
	-----	-----
<b>Total double quorum :</b>	<b>706</b>	<b>4</b>
	-----	-----
Propriétaires Absents (A) :	294	2
	-----	-----
	1.000	6

-->

**Le quorum est atteint**

**RESULTAT DES VOTES**

Légende : "O" (Oui --> Pour la décision) - "N" (Non --> Contre la décision) - "Abst" (Abstention) - "S" (propriétaire qui a quitté la réunion)  
 Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Vote 1	
				Point 11c	Immo Col-Vert
[REDACTED]	3 & 4EME	329	R	O	
[REDACTED]	1ER G	77	P	O	
[REDACTED]	REZ D	61	A	-	
[REDACTED]	2EME	233	A	-	
[REDACTED]	1ER D	51	R	O	
[REDACTED]	REZ G	249	R	N	
	-----	-----	-----	-----	-----
	6	1.000	706		706

**Résultats**

Oui	457
Non	249
Abst.	0
Sortis	0
<b>Total :</b>	<b>706</b>

**Majorités**

Majorité requise :	50,01%
Majorité atteinte :	65,00%