

Aux copropriétaires de la résidence
ZANDBEEK
Rue François Vervloet 163-179
1180 BRUXELLES

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE ZANDBEEK DU 20 MAI 2026**

L'an deux mille vingt-cinq, le 20 mai à 13h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **ZANDBEEK** par visioconférence.

Présence :

- I [REDACTED]
- I [REDACTED]
- I [REDACTED]
- I [REDACTED]

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue)

Les 3 copropriétés sont toutes représentées formant ensemble 100.000 /100 000e.

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 13h00

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté [REDACTED].

2. Approbation des comptes – rapport du vérificateur aux comptes en annexe – décision (majorité absolue)

La copropriété BOUGNONNE marque son accord sur ce point à l'unanimité.

La copropriété FENESTRAL marque son accord sur ce point à l'unanimité.

La copropriété JORASSE marque son accord sur ce point à l'unanimité.

L'Assemblée marque son accord pour mettre en concurrence le contrat de jardinage actuellement confié à la société APAM, compte tenu des fortes indexations appliquées.

Pour rappel, l'élagage des arbres se font tous les 2 ans (année paire). Il est demandé au nouveau syndic de suivre cela durant le dernier trimestre 2026 (Sapin inclus)

Concernant les rejointoiements réalisés par la société RHC durant les années 2023, 2024 et 2025, le commissaire aux comptes relève une augmentation significative du nombre d'interventions. Toutefois, malgré ces travaux, les dalles continuent à se désolidariser.

L'ACP Zandbeek s'interroge dès lors sur la qualité des prestations effectuées. Avant toute nouvelle intervention, le Conseil de copropriété devra être consulté préalablement à la validation de toute offre ainsi qu'à la désignation d'un nouveau prestataire.

3. Evolution des charges

a) Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (Majorité absolue)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

À la demande du Complexe Zandbeek, le syndic est invité à planifier une visite sur site avec l'élagueur afin de définir précisément les interventions d'égale à prévoir sur une base bisannuelle.

b) Mandat à confier au CDC Zanbeek pour procéder au remplacement éventuel de la société de jardinage (majorité absolue)

À la majorité absolue, l'Assemblée générale décide de reconduire le contrat du prestataire en charge de l'entretien des espaces verts, la société APAM.

L'Assemblée marque son accord pour mettre en concurrence le contrat de jardinage actuellement confié à la société APAM, compte tenu des fortes indexations appliquées.

Pour rappel, l'égale des arbres mitoyens à l'ouest de notre copropriété se font tous les 2 ans (année paire). Il est demandé au nouveau syndic d'organiser une rencontre avec l'élagueur et les représentants des 3 copropriétés durant le trimestre 2026. Ce sera l'occasion de définir un plan d'action quant à l'éclaircissement de l'ensemble des sapins entre le Jorasse et le Fenestral, ainsi que la nécessité d'entretenir les branches des arbres adjacents au Jorasse car ils en abiment la façade.

4. Alimentation du fonds de réserve au ZANDBEEK – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve est de 0 € au 31/12/2025.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Bougonne de ne pas alimenter le fonds de réserve Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Fenestral de ne pas alimenter le fonds de réserve.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires du Jorasse de ne pas alimenter le fonds de réserve

5. Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)

L'Assemblée générale prend acte de la décision du syndic MGS et remercie [REDACTED] pour les années de collaboration.

Le Conseil de copropriété remercie Madame [REDACTED] pour la qualité de sa gestion et précise qu'elle n'est pas responsable de la nomination du nouveau syndic.

La fin de mission du syndic MGS est fixée au 30 juin 2026.

L'Assemblée générale procède à la nomination du syndic Homade [REDACTED] dont la prise d'effet du mandat est fixée au **1er juillet 2026**.

6. Prochaine AGO : proposition du syndic : 20 mai 2027 à 13 heures

La proposition est acceptée.

L'AGO se fera en visio-conférence à la demande des participants.

Au cas où vous ne pourriez assister à cette réunion, il vous est loisible de vous y faire représenter au moyen de la procuration annexée à la présente. Nous vous invitons à correctement remplir celle-ci et de vous assurer que votre mandataire prendra bien connaissance des nouvelles conditions prévues par la loi du 2 juin 2010.

Les documents relatifs à cette assemblée sont consultables en nos bureaux moyennant un rendez-vous préalable. Consultation possible entre 9h et 12h. Le propriétaire communiquera préalablement par écrit au syndic les documents qu'il souhaite consulter.

Au plaisir de vous revoir, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos sentiments les meilleurs

Administrateur

Date d'expédition par mail, le 22 mai 2025

PV disponible sur le site, le 22 mai 2025