

ACP Léon Mahillon

AGE 09/02/2026 procès-verbal

09 Février 2026 à 12h / Visioconférence

Copropriétaires présents:

- via mandat reçu par le syndic (lot 1+6 -> 262/1000)
- (lot 2+7 -> 218/1000èmes)
- (lot 4+8+9 -> 316/1000èmes)

Copropriétaires absent:

- (lot 3+5 -> 204/1000èmes)

Total représenté durant cette assemblée générale:

796/1000èmes

ORDRE DU JOUR

- Situation financière de la copropriété

État du compte bancaire et des éventuels arriérés.

-> Le syndic informe l'assemblée qu'il a repris la gestion du compte bancaire ING de la copropriété fin décembre.

Après analyse de la situation financière, il apparaît que le solde du compte est actuellement négatif (-368,02€), principalement en raison de différents frais annuels et mensuels.

Au vu de cette situation, il est proposé aux copropriétaires de procéder à un appel de fonds exceptionnel afin de réinjecter une somme dans la trésorerie de la copropriété et d'assurer une gestion saine du compte pour la suite.

Le syndic constate par ailleurs qu'un prélèvement mensuel d'un montant de 25 € continue d'être effectué sur le compte de la copropriété, correspondant à un

versement régulier décidé précédemment et effectué par M.

Toutefois, en l'absence de retour ou d'informations récentes de l'ancien syndic bénévole, également copropriétaire, il n'a pas été possible à ce stade de clarifier la situation précise ni l'affectation actuelle de ces montants.

Ce point est donc porté à la connaissance de l'assemblée afin d'assurer une transparence complète sur la situation financière.

Décision de l'assemblée:

L'assemblée décide de procéder à un appel de fonds exceptionnel d'un montant total de 1.000 €, destiné à rétablir un solde positif sur le compte de la copropriété.

Cette somme sera répartie entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts définies dans l'acte de base, et sera appelée dans les meilleurs délais afin d'assurer la stabilité financière de la copropriété.

- Fonctionnement financier de la copropriété

Mise en place d'un appel de fonds (fonds de roulement).

Modalités de paiement et échéances.

-> L'assemblée décide la mise en place d'un appel de fonds périodique destiné à assurer à la fois le fonds de roulement de la copropriété (charges courantes) et la constitution progressive d'un fonds de réserve en vue des travaux futurs.

Décision de l'assemblée:

L'assemblée décide la mise en place d'un appel de fonds mensuel de 200 €, réparti entre les copropriétaires au prorata des quotités de copropriété, destiné à alimenter le fonds de roulement ainsi que la constitution progressive d'un fonds de réserve.

- Régularisation des avances effectuées par le syndic

Présentation des frais avancés pour le compte de la copropriété

(assurance, frais Securex, etc.).

État de la situation.

-> Le syndic rappelle que, compte tenu de la situation d'urgence ayant nécessité la souscription rapide de l'assurance de l'immeuble ainsi que certaines démarches administratives (notamment l'enregistrement de l'ACP à la BCE), plusieurs frais ont été avancés personnellement afin de garantir la continuité de la gestion de la copropriété.

Un appel de fonds a déjà été transmis aux copropriétaires suite à ces paiements. À ce jour, certains remboursements restent toutefois en attente. Le syndic précise qu'un décompte actualisé sera communiqué afin de clarifier la situation et assurer une régularisation complète entre les copropriétaires.

Décision de l'assemblée:

L'assemblée prend acte de la situation et confirme que les copropriétaires concernés seront relancés afin d'assurer la régularisation complète des montants encore dus.

- Toiture - État des lieux et travaux

Situation actuelle de la toiture et problématiques constatées.

Lancement des démarches pour les travaux :

demande de devis,

choix des intervenants,

modalités de financement.

-> Le syndic informe l'assemblée que la toiture de l'immeuble présente actuellement plusieurs infiltrations d'eau à différents endroits, traduisant un état général de dégradation nécessitant une intervention rapide afin d'éviter toute aggravation des dégâts, tant pour les parties communes que privatives. Des photos illustrant ces constats sont jointes en annexe au présent procès-verbal.

Il est également rappelé que la question de l'état de la toiture avait déjà été évoquée lors d'échanges antérieurs, notamment en 2020-21, sans qu'aucune intervention concrète n'ait été réalisée depuis. La situation s'étant entre-temps détériorée, une intervention apparaît désormais prioritaire.

Compte tenu de ces éléments, l'assemblée générale confirme le principe d'une réfection complète de la toiture et mandate le syndic afin d'entreprendre les démarches nécessaires, notamment la demande et l'analyse de devis, l'étude des solutions techniques adaptées ainsi que la préparation des modalités pratiques en vue de la réalisation des travaux.

Dans le cadre des discussions relatives à la réfection de la toiture toujours, il est rappelé que certains éléments extérieurs de l'immeuble, notamment les corniches, ont fait l'objet de modifications par le passé sans régularisation urbanistique formelle, notamment le remplacement de corniches en bois par des éléments en PVC et la disparition du fronton au sommet de la toiture.

Il est précisé que la question de la remise en conformité urbanistique de ces éléments devra être prise en compte lors des travaux de toiture, en fonction des prescriptions urbanistiques applicables et des contraintes techniques identifiées.

Le syndic tiendra les copropriétaires informés de l'avancement du dossier.

L'assemblée générale confirme que les travaux relatifs à la réfection de la toiture seront répartis entre les copropriétaires sur base des quotes-parts définies dans l'acte de base.

Les montants précis seront communiqués aux copropriétaires une fois les devis reçus, analysés et validés. Un appel de fonds sera alors réalisé conformément aux décisions prises.

Décision de l'assemblée:

L'assemblée générale valide le principe de la réfection complète de la toiture et mandate le syndic pour lancer les démarches nécessaires (demande de devis, analyse des offres et suivi du dossier). Les coûts seront répartis entre les

copropriétaires selon les quotes-parts prévues à l'acte de base, un appel de fonds étant réalisé après validation des devis.

- Adaptations de la toiture

Présentation du projet d'adaptations (ouvertures / fenêtres de toit).

Distinction entre travaux communs et travaux privatifs.

Autorisation de principe.

Discussion et décision.

-> Dans le cadre du permis d'urbanisme actuellement en cours concernant le lot n°4 en vue de la création d'un duplex avec aménagement des combles, il est rappelé que certaines adaptations de la toiture devront être réalisées, notamment l'ajout de fenêtres de toit (type Velux).

Il est précisé que l'ensemble des frais liés à ces adaptations, ainsi que les éventuelles démarches administratives ou techniques associées, seront intégralement à charge du copropriétaire concerné, sans impact financier pour la copropriété.

Ces adaptations seront réalisées dans le respect de la réglementation urbanistique, de l'harmonie générale de l'immeuble et sans préjudice pour les autres copropriétaires ni pour les parties communes.

Décision de l'assemblée:

L'assemblée générale approuve la réalisation des adaptations de toiture nécessaires au projet du lot n°4 (création d'un duplex avec aménagement des combles), notamment l'ajout de fenêtres de toit.

Ces travaux sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions urbanistiques et resteront entièrement à charge du copropriétaire concerné, sans impact financier pour la copropriété.

- Mandat au syndic

Mandat exceptionnel au syndic dans le cadre de la situation d'urgence liée à la toiture et à l'adaptation de cette dernière, discussion et décision.

-> L'assemblée générale mandate le syndic afin d'entreprendre les démarches préparatoires relatives à la réfection et à l'adaptation de la toiture, incluant notamment la demande de devis, les contacts avec les intervenants techniques, ainsi que l'analyse préliminaire des propositions reçues.

Il est précisé que la validation finale des offres et l'engagement des travaux feront l'objet d'une décision spécifique en assemblée générale.

Afin de faciliter le suivi du dossier et les échanges entre copropriétaires, les devis, informations techniques et éléments d'avancement pourront être communiqués par voie électronique (e-mail, groupe WhatsApp ou tout autre canal convenu), sans que cela ne remplace la décision formelle de l'assemblée générale.