

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 23/01/2026 À 10:00

**0137 - ACP AUBELINE (0762.926.873)
RUE EDOUARD DINOT , 14-16
5590 CINEY**

Lieu de l'assemblée : CLOCOLINE
Rue du Cimetière, 23
5590 Ciney

Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL JBH Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

10 copropriétaires sur 18 totalisant 5 685,00 / 10 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 10:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C1992 - M.** représentant 686,00 / 10 000,00 quotités
- **C1994 - M.** représentant 675,00 / 10 000,00 quotités
- **C1996 - M.** représentant 675,00 / 10 000,00 quotités
- **C1997 - Mme** représentant 601,00 / 10 000,00 quotités
- **C1998 - M. et/ou Mme I** représentant 423,00 / 10 000,00 quotités
- **C1999 - M. et/ou Mme** représentant 434,00 / 10 000,00 quotités
- **C2002 - M. et/ou Mme** représentant 673,00 / 10 000,00 quotités
- **C2003 - M. et/ou Mme** représentant 525,00 / 10 000,00 quotités
- **C2004 - M. et/ou Mme I** représentant 672,00 / 10 000,00 quotités
- **C2005 - M. et/ou Mme** représentant 321,00 / 10 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C1993 - M.** représentant 310,00 / 10 000,00 quotités
- **C1995 - Indivision** représentant 525,00 / 10 000,00 quotités
- **C2000 - M.** représentant 698,00 / 10 000,00 quotités
- **C2001 - M. et/ou Mme** représentant 434,00 / 10 000,00 quotités
- **C2006 - M. I** représentant 511,00 / 10 000,00 quotités
- **C2008 - SRL** représentant 1 270,00 / 10 000,00 quotités
- **C2009 - SRL** **(B03-K16)** représentant 281,00 / 10 000,00 quotités
- **C2095 - Mme** représentant 286,00 / 10 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. CODE CIVIL ARTICLE 3.87 §5:

L'assemblée ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, 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. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes. Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

2. CODE CIVIL ARTICLE 3.87 §6 :

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. Code Civil Article 3.87 §8 Alinéa 2 : Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise. Code Civil Article 3.87 §10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

3. CONSTITUTION DU BUREAU.

M. : est nommé président.

La SRL JBH Consult (VOTRESYNDIC.BE), représentée M. - Syndic Titulaire IPI 516.991, est nommée secrétaire.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

4. RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'article 3.90 §4, du Code civil énonce, que : « [...] Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission. »

Les procès-verbaux des réunions du conseil de copropriété sont accessibles à l'ensemble des copropriétaires sur l'espace copropriétaire et font office de rapport annuel.

5. RAPPORT ET COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT.

Le commissaire aux comptes a procédé à la vérification des comptes de l'exercice précédent et n'a formulé aucune remarque sur les comptes de l'exercice 2024-2025. Le commissaire aux comptes désigné confirme que les comptes reflètent une image fidèle de la comptabilité de la copropriété. Son rapport de vérification était annexé aux documents comptables envoyés pour la présente Assemblée Générale.

6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN DE L'EXERCICE COMPTABLE 2024-2025.

Les comptes et le bilan de l'exercice 2024-2025 sont approuvés.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DATE POUR LE PAIEMENT OU LE REMBOURSEMENT DES DÉCOMPTES.

Les soldes débiteurs doivent être payés pour le 15 février 2026 au plus tard.

Le syndic effectuera les remboursements de solde dans les mêmes délais si la trésorerie de la copropriété le permet.

8. DÉCHARGE À DONNER AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU SYNDIC ET AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'assemblée générale donne décharge aux commissaires aux comptes et au syndic pour l'exercice écoulé.

Les membres du conseil de copropriété désignée pour l'exercice écoulé sont :

- M.
- M.
- M.

La décharge est accordée à l'ensemble des membres du conseil de copropriété pour l'exercice écoulé.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉSIGNATION ANNUELLE DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE COMPTABLE EN COURS.

L'article 3.91 du Code civil précise que : « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété. »

M. est désigné comme commissaires aux comptes pour l'exercice 2025-2026.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉSIGNATION ANNUELLE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

L'article 3.90 §1, du Code civil, énonce que : « § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété. »

« § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable. »

L'assemblée s'accorde pour élire M. comme membre du conseil de copropriété.

L'assemblée s'accorde pour élire M. comme membre du conseil de copropriété.

L'assemblée s'accorde pour élire M. comme membre du conseil de copropriété.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. RAPPORT DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

Matériel incendie : le matériel est contrôlé via le contrat d'entretien souscrit auprès de Thomas & Piron

Entretien du bâtiment : la copropriété a souscrit un contrat d'entretien avec la société Thomas & Piron. Le détail des entretiens est disponible sur le contrat mis en ligne sur l'espace copropriétaire.

Pour information, la copropriété bénéficie d'un service de garde grâce à ce contrat 7 jours sur 7 / 24h/24.

Contrôle ascenseur : l'ascenseur est contrôlé par la société BTV.

Entretien ascenseur : l'ascenseur est entretenu par la société Schindler.

Nettoyage des communs : le nettoyage des communs est effectué par la société GONAY.

Électricité des communs : l'électricité des communs est fournie par Total

Assurance incendie : l'assurance incendie est souscrite auprès de la compagnie IBIS via le courtier Cabinet Fraiture.

Protection juridique : l'assurance responsabilité civile est souscrite auprès de la compagnie ARAG via le courtier Cabinet Fraiture.

Calorimètres : les décompteurs et calorimètres sont relevés par la société TECHEM.

L'Assemblée s'accorde pour verser un défraiement de 300,00 € à Monsieur Degives pour l'achat du matériel nécessaire à l'entretien des extérieurs.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. SINISTRES: RAPPORT.

Il n'y a actuellement aucun sinistre en cours.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

13. LITIGE ET CONTENTIEUX.

Il y a actuellement un litige :

49904 - Procédure : - Percement mur commun : suite à la séance d'introduction, une réunion contradictoire en présence des parties s'est tenue sur place. Depuis, a fait réparer les trous conformément à la demande de l'Assemblée Générale (point voté lors de l'AGO 2025). Il reste à déterminer la question des dépens et la procédure sera terminée.

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour prendre toutes les décisions utiles dans le dossier.

Majorité des 2/3	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. REMARQUES, DOLÉANCES ÉCRITES DES PERSONNES NON PROPRIÉTAIRES CONCERNÉES PAR L'IMMEUBLE.

Il n'y a pas de remarques.

Ce point est informatif et n'appelle pas au vote.

15. BUDGET 2025-2026.

Budget prévisionnel :

- Les dépenses courantes pour l'exercice 2024-2025 sont de 40.930,38 €.
- Actuellement, les charges mensuelles versées représentent 3.500,00 € par mois, soit 42.000,00 €/an.
- Le syndic propose de maintenir le budget actuel.

L'Assemblée s'accorde pour maintenir le budget actuel soit 3.500,00 € par mois, 42.000,00 €/an.

Fonds de roulement général :

La pratique largement répandue en matière de gestion de copropriété est d'avoir un fonds de roulement équivalent à la moitié du budget ou 5.000,00€ pour les copropriétés avec un faible budget.

Selon le bilan au 30 septembre 2025, le montant du fonds de roulement général s'élève à 15.000,00 €.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée

16. BUDGET PRÉVISIONNEL DES FRAIS EXTRAORDINAIRES.

L'Assemblée s'accorde pour ne pas réaliser de budget prévisionnel des frais extraordinaires.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

17. FOND DE RÉSERVE.

À titre d'information, le syndic précise qu'il y a obligation de cotiser un minimum de 5% des dépenses annuelles de l'exercice précédent pour les immeubles de 5 ans et plus.

Le montant minimum à appeler est de 2.046,52 €.

Le conseil de copropriété conseille d'appeler un montant de 6.000,00€ réparti sur base des quotes-parts.

L'Assemblée s'accorde pour appeler un fond de réserve de 6.000,00 € réparti sur bas des quotes-parts à payer au plus tard pour le 31 mars 2026.

Majorité absolue	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. À LA DEMANDE DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: FAIRE RÉPARER LES TAQUES DU PASSAGE MENANT AU PARKING DE LA RÉSIDENCE.

L'Assemblée s'accorde pour mandater le conseil de copropriété pour faire réparer les taques du passage menant au parking de la résidence, accepter les devis éventuels.

Les travaux seront financés par le fond de réserve.

Majorité des 2/3	Oui	5 685,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	5 685,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

19. FIN DE RÉUNION, LECTURE DU PROCÈS-VERBAL.

Tous les points à l'ordre du jour sont épuisés.

PV rédigé séance tenante par le syndic JBH Consult, représentée M. Vassart - Syndic Titulaire IPI 516.991 , lecture en est faite et présentée à la signature des copropriétaires présents et représentés qui l'ont signé.

La prochaine assemblée générale ordinaire est fixée le 22 janvier 2027 à 10h00 à la salle Clocoline, sous réserve de disponibilité.

La séance est levée à 10h30

Plus personne ne demandant la parole. la séance est levée à 10:30.

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 23/01/2026 À 10:00**

FAIT LE : 22/01/2026
IMMEUBLE : 0137 - ACP AUBELINE (0762.926.873)
RUE EDOUARD DINOT , 14-16
5590 CINEY

Copropriétaire		Lots		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 18				Clé	Total	Présent		Procuration
		A0.2, K14		0001	286,00			
		A2.2, B2.3, K06, K09, V02, V03		0001	686,00			
		A1.2, K04		0001	310,00			
		A1.3, K17, V15, V22		0001	675,00			
		B1.4, K18, V16		0001	525,00			
		A2.3, K10, V11, V12		0001	675,00			
		A0.1, K01, V08		0001	601,00			
		B2.2, K07, V23		0001	423,00			
		A1.1, K03, V20		0001	434,00			
		B0.3, K16		0001	281,00			
		B0.1, B0.2, K13, K15, V04, V05, V18, V19		0001	1 270,00			

Copropriétaire		Lois		Quotités			Signature	
Nombre total de copropriétaires : 18				Clé	Total	Présent	Procuration	
	A0.3, K05, V09, V10			0001	698,00			
	A2.1, K02, V17			0001	434,00			
	B1.1, K12, V06, V07			0001	673,00			
	B2.4, K11, V01			0001	525,00			
	B2.1, K19, V13, V14			0001	672,00			
	B1.3, K20			0001	321,00			
	B1.2, K08, V21			0001	511,00			
				0001	10 000,00			
TOTAL QUOTITÉS								

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble parts.

PROCURATION

Je soussigné(e), M. FT/OU MMF

demeurant RUE EDOUARD DINOT , 14/21
5590 CINEY

possédant les lots suivants : B2.1 (APPARTEMENT), K19 (CAVE), V13 (EMPLACEMENT DE PARKING), V14 (EMPLACEMENT DE PARKING) pour un total de 672,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 23/01/2026 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : Ciney

Le 30/12/2025

Le mandataire : /

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Bon pour pouvoir

Signature du mandataire : /

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0137 - ACP AUBELINE - RUE EDOUARD DINOT , 14-16
5590 CINEY

Fait à :
Signature

Ciney

, le

30/12/2025.

PROCURATION

Je soussigné(e), M. ET/OU MME

demeurant RUE EDOUARD DINOT , 14/21
5590 CINEY

possédant les lots suivants : B2.1 (APPARTEMENT), K19 (CAVE), V13 (EMPLACEMENT DE PARKING), V14 (EMPLACEMENT DE PARKING) pour un total de 672,00 quotités.

Donne tout pouvoir à M de me représenter à l'Assemblée Générale des copropriétaires qui aura lieu le 23/01/2026 et à celle qui aura lieu ultérieurement si la première ne peut pas prendre les décisions qui exigent la majorité de tous les copropriétaires.

Pour cela, émarger toutes les feuilles de présence, émettre tout vote, signer tous procès-verbaux et généralement faire le nécessaire.

Fait à : Ciney -

Le 24/11/2026

Le mandataire :

Signature du mandant :
(le copropriétaire qui donne le pouvoir)

-- BON POUR POUVOIR --

Bon pour pouvoir

Signature du mandataire

-- BON POUR ACCEPTATION DE POUVOIR --

0137 - ACP AUBELINE - RUE EDOUARD DINOT , 14-16
5590 CINEY

Fait à :
Signature

Ciney

, le