



# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0014 - ACP Charles Quint  
259 Avenue Charles-Quint  
1083 - Ganshoren

KBO / BCE : 0808.329.407

Votre Syndic Professionnel : Agence Pieraerts  
41 avenue Eudore Pirmez  
1040 - Etterbeek  
syndic@pieraerts.be

Date de l'AG : 16 décembre 2025 à 17:00

Moyens & Supports : Présentiel - 41 avenue  
Eudore Pirmez 1040 Etterbeek

Cher·e·s copropriétaires,

Le 16 décembre 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 2) Rapport du Conseil de copropriété - Sans vote
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 1/7/2024 au 30/6/2025 et du bilan au 30/6/2025 - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 4) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 5) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 6) Budgets : - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 7) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 8) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 9) Mandat pour la signature du contrat de syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes
- 10) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures - Sans vote
- 11) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal - Sans vote

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents [REDACTED] (137) , [REDACTED] (124)





Copropriétaires représentés : (200) représenté·e·s par (94) représenté·e·s par  
► Sur la base de la clé "Charges Communes", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4/7  
copropriétaires totalisant 555/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : (35) (124) (286)  
► Sur la base de la clé "Charges Communes", sont absents et non représentés : 3/7 copropriétaires totalisant 445/  
1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

### 1) Décision n°1

**Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes**

"L'article 577-55 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »

L'article 577-6 § 10 stipule que « le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »"

Mme Pardo est désignée présidente de séance. Le syndic assurera le secrétariat.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### 2) Décision n°2

**Rapport du Conseil de copropriété Sans vote**

Le syndic donne lecture du rapport.





### 3) Décision n°3

#### Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 1/7/2024 au 30/6/2025 et du bilan au 30/6/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes

Le syndic donne lecture des comptes du dernier exercice qui seront joints au PV de l'assemblée. Les comptes sont portés au vote en vue de leur approbation. Les comptes sont validés.

Le budget annuel est fixé à 10400 €. Les provisions seront appelées chaque mois et ajustées selon les quotités respectives de chaque copropriétaire.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### 4) Décision n°4

#### Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes

- M. [REDACTED] a été déclaré failli frauduleux. La vente de son appartement sera lancée par le curateur.
- Mme [REDACTED] est poursuivie pour non paiement. Le dossier sera présenté à l'audience du 17/12/2025 à la justice de paix du canton de l'immeuble.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

### 5) Décision n°5

#### Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts





En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 6) Décision n°6

**Budgets : Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes**

Charges ordinaires (voir annexe) Budget voté voir Pt 3.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 7) Décision n°7

**Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes  
Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes**

L'article 577-6 § 2 du Code civil précise que le syndic « tient » une assemblée générale au cours de la période fixée et qu'il « tient » une assemblée sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotités ; le fait que la charge de « tenir » l'assemblée lui incombe suppose évidemment que le syndic soit présent ;  
- L'article 577-6 § 10 du Code civil impose en outre au syndic de rédiger le procès-verbal

L'assemblée donne décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au contrôleur aux comptes.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 8) Décision n°8

**Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Charges Communes**

Art.-8/1 Le conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toute pièce ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des 3/4 des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée ne peut porter que sur des actes empressés déterminés et n'est valable que pour une année.





Syndic : Crestfield, représenté par Ruben Pieraerts est élu syndic de copropriété.

Conseil de copropriété : /

Commissaire aux comptes : /

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 9) Décision n°9

**Mandat pour la signature du contrat de syndic Majorité absolue - Clé de vote : Charges  
Comunnes**

L'assemblée générale donne mandat à Mme Pardo pour signer le contrat du syndic.

Sur une base de calcul de 555 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 555 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

#### 10) Décision n°10

**Rapport d'évaluation des contrats de fournitures Sans vote**

Le syndic évoque les contrats d'entretien courants.

#### 11) Décision n°11

**Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans  
vote**

\* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).





L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 17:47.

Fait à : 41 avenue Eudore Pirmez 1040 Etterbeek

Le Président :

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Le Secrétaire :

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Les présents :

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*