

**ALS IMMO**  
 Avenue Wanderpepen 161  
 7130 Binche  
 Tél. : 064/33.05.20  
 N° I.P.I. : 512.374

Binche, le 26 mars 2026

**ACP Joseph II (N. Entr. : 863.934.161)**  
**Rue Joseph II 49**  
**B-7110 Houdeng Aimeries**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 26 Mars 2026**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	15	sur 28	53.57 %	5073.85
Copropriétaires <b>représentés</b>	4	sur 28	14.29 %	1923.70
Copropriétaires <b>absents</b>	9	sur 28	32.14 %	3002.45
<b>Totaux</b>	<b>28</b>	<b>sur 28</b>	<b>100.00 %</b>	<b>10000.000</b>
AG valide en participants		19	67.86 %	
AG valide en quotités		6997.55	69.98 %	

Le 26 Mars 2026 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

**1. Désignation du Président et Secrétaire de l'Assemblée — Décision**

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés,  
 Est élu président de séance : Mme  
 Est élu secrétaire : Mme S

<b>Désignation du Président et Secrétaire de l'Assemblée — Décision</b>	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

Handwritten signatures of the attendees at the meeting, including the President and Secretary.

## 2. Approbation des comptes et du bilan 2025 - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, les comptes sont approuvés  
Au 31/12/2025, le fonds de roulement s'élève à 3 838.19 € et le fonds de réserve s'élève à 87071.48 €.

Approbation des comptes et du bilan 2025 - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %/0	Majorité absolue
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 997.55	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
<b>NON</b>				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 3. Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, décharge est donnée au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

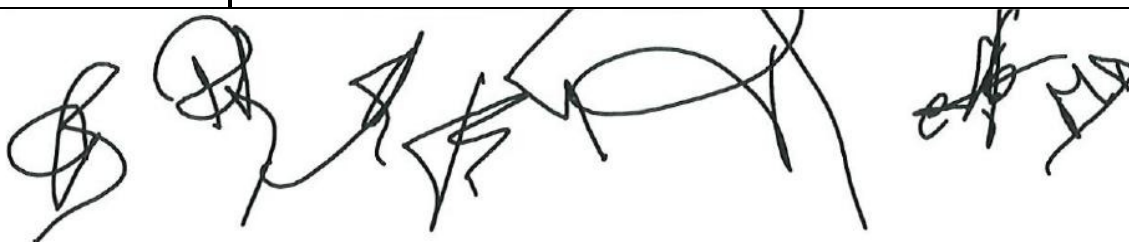
Décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	Majorité absolue
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 997.55	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
<b>NON</b>				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 4. Reconduction du contrat de syndic - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le syndic est reconduit dans ses fonctions à compter du 28/03/2027.

Les conditions financières restent identiques sauf indexation.

Reconduction du contrat de syndic - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	Majorité absolue
	<b>Non</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00 %</b>	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 997.55	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
<b>NON</b>				
ABSTENTION / ABSENTS				



## 0. Election du Conseil de copropriété - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés,  
Sont élus membres du conseil de copropriété : Mme (uniquement pour le dossier "humidité"), Mme

Election du Conseil de copropriété - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 1. Election du commissaire aux comptes - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, Est /  
sont élu(e)s commissaire(s) aux comptes : Mr

Election du commissaire aux comptes - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 2. Vote du Budget prévisionnel 2026 - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le budget est accepté sur base de 42 700 €

Vote du Budget prévisionnel 2026 - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	



ee,



OUI	
NON	
ABSTENTION /ABSENTS	

### 8. Fixation du fonds de roulement - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le fonds de roulement est accepté sur base du point précédent par trimestre réparti en fonction des quotités.  
Il est à payer en avril, juillet, octobre 2026 et janvier 2027.

Il est à noter qu'en cas de manquement, un appel de fonds exceptionnel pourrait être réalisé.

Frais de rappel et de mise en demeure :  
1er RAPPEL : 0  
2ième RAPPEL : 10  
1ière MISE EN DEMEURE : 25  
2ième MISE EN DEMEURE : 50  
PROCEDURE EN JUSTICE : 150

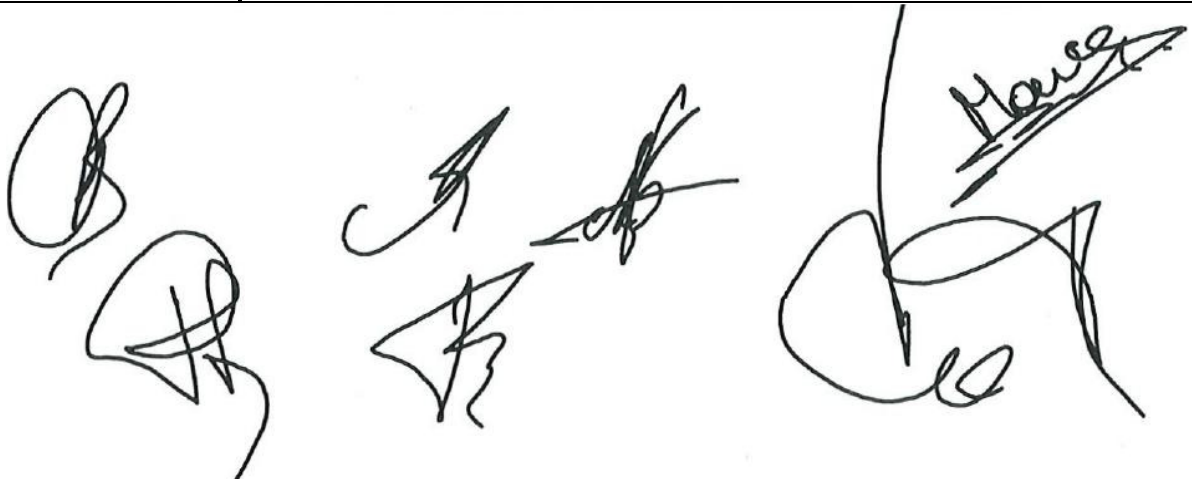
Fixation du fonds de roulement - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 9. Fixation du fonds de réserve - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, le fonds de réserve est approuvé pour un montant de 10 000 €.

Il sera appelé les 1er juin et 1er octobre sur base des quotités.

Fixation du fonds de réserve - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	<b>Majorité absolue</b>
	Non	0.00	0.00 %	<b>La résolution est acceptée.</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>6 997.55</b>	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



### 10. Période de la quinzaine de l'AG - Décision

A la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, accord est donné / n'est pas donné pour la période de la tenue de l'AG soit la deuxième quinzaine du mois de mars étant donné que l'année bilantaire se termine au 31/12.

Période de la quinzaine de l'AG - Décision	Oui	6 997.55	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %/0	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	6 997.55	-	
	Abstention / Absents	3 002.45	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION   ABSENTS				

### 11. Remise en couleur du rez-de-chaussée - Décision

Le point est reporté à après la cloture du dossier "humidité"

### 12. Remplacement de la porte d'entrée - Décision

Le point est reporté à la prochaine AG extraordinaire

### 13. Dossier Ingénieur architecte - Information

Mme qui représente le bureau d'architecture AAS3 a fait le point de la situation en séance.

Estimation du cout des travaux envisagés sous toutes réserves : 120 000 €

Estimation du planning (sous réserve des disponibilités des entrepreneurs)

semaine du 20 avril 2026 : remise du dossier de soumission

semaine du 18 mai 2026 : réception des offres par l'architecte.

semaine du 8 juin 2026 : présentation de l'analyse des offres

Après les grandes vacances 2026 : démarrage des travaux

Une AG Extraordinaire sera organisée pour la présentation des offres.

### 14. Procédure en cours

Néant.

The image shows several handwritten signatures and initials in black ink. There are approximately seven distinct marks, including a large signature on the left, a smaller one below it, a large signature in the center, and several others on the right side. The handwriting is cursive and somewhat stylized.

## 15. Divers

1) Vous pouvez faire des demandes de point d'ordre du jour à partir du lendemain de l'AG et jusqu'à 3 semaines avant la période de l'AG suivante.

2) Malgré les nombreuses interventions tout au long de l'année par le Conseil de copropriété et le syndic, nous déplorons un manque de respect du ROI notamment sur 3 points précis :

- Voiture garées à l'arrière du bâtiment. Cela est STRICTEMENT interdit. L'arrière du bâtiment n'est pas carrossable.
- Nuisances sonores : Par exemple, télévision à des niveaux sonores inadmissibles notamment dans la nuit.
- Déchets : notamment des dépôts sauvages sous les du rez de chaussée en façade, non respect du tri selectif, non respect des dates de sortie des déchets...

3) La possibilité de procéder à l'isolation phonique des couloirs est en réflexion par le conseil de copropriété

4) Les entretiens de la porte de garage et de la ventilation sont commandés. Les dates d'intervention sont attendues.

5) il est interdit de stationner des véhicules électriques dans le garage.

6) il est demandé à chaque copropriétaire de s'assurer que les détecteurs de fumée sont bien présents dans leur appartement

7) Une réflexion sera apportée par le conseil concernant la sécurité incendie du bâtiment.

8) Les emplacements de parking sont privatifs, il est rappelé que l'entretien est de la responsabilité de son occupant.

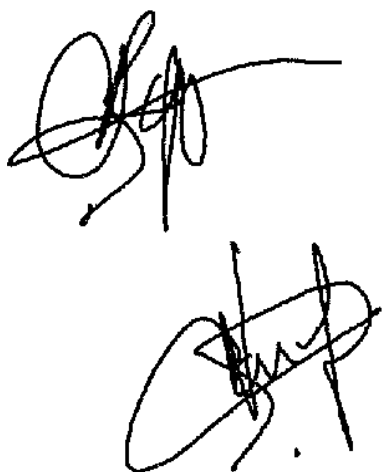
9) La SWDE sera mandatée pour couper le compteur non conforme (absence d'anti retour)

Après relecture du PV, les copropriétaires encore présents sont invités à le signer.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20h45

fait à La Louvière le 26/03/2026

Le président



Le syndic.

