



Homeland

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (SECONDE SÉANCE) DES MEMBRES TENUE
LE MERCREDI 18 JUIN 2025**

Le mercredi 18 juin 2025 à 18:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire (seconde séance) des membres de l'Association ACP Les Ménestrels, à 1070 Bruxelles 45 Rue Auguste van Zande.

I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée se compose des membres, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée, laquelle est clôturée et signée par les membres du bureau.

Les copropriétaires ont eu la possibilité de participer soit en présentiel soit à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de www.digital-meeting.be. Les copropriétaires qui participent à distance sont identifiés en tant que tels dans la liste des présences ci-jointe. Ceux-ci sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

II. DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Suivant la liste des présences ci-dessus, 33 copropriétaires sont présents ou valablement représentés, qui représentent ensemble 4 631 quotes-parts dans les parties communes sur un total de 10 000 de ce que le secrétaire confirme. S'agissant d'une seconde assemblée, il n'y a pas lieu de vérifier le double quorum.

Par conséquent, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour.

III. ORDRE DU JOUR

Le Syndic expose ensuite que l'assemblée générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :

1 - Vérification des présences, des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

2 - Election du bureau

2.1 - Désignation d'un/une président(e) de Séance

Majorité 50,00

Oui: 4 179 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

2.2 - Désignation d'un scrutateur

Majorité 50,00

Oui: 4 179 voix (96,11%)

Abstention : 169 voix (3,89%)

Se sont abstenus : A

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

2.3 - Désignation du secrétaire de séance

Le syndic se propose comme secrétaire

Majorité 50,00

Oui: 4 348 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3 - Rapport du conseil de copropriété et du Syndic

3.1 - Point d'information sur les sinistres en cours

3.2 - Point d'information sur les procédures et litiges en cours.

3.3 - Point d'information sur les travaux en cours

3.4 - Evaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12*)

- L'assemblée demande de mettre l'ascensoriste Schindler en concurrence pour la prochaine assemblée générale.

3.5 - 3.5 Point d'information sur votre extranet de copropriété

L'assemblée générale demande de faire le nécessaire pour récupérer les sommes dues par GO4Green

- 17.500€ pour l'année 2024
- 17.500€ pour l'année 2025

4 - Comptes de gérance 1/1/2024-31/12/2024

4.1 - Rapport du Commissaire aux comptes

Le syndic expose qu'il n'a toujours pas le rapport du commissaire aux comptes

4.2 - Approbation des comptes et du bilan de l'exercice au 31/12/2024

L'assemblée décide de ne pas approuver les comptes et demande l'organisation d' une assemblée générale extraordinaire pour approuver les comptes après réception du rapport du commissaire aux comptes.

Majorité absolue

Oui: 712 voix (15,81%)

Non: 2 983 voix (66,24%)

Ont voté non : E

Abstention : 808 voix (17,94%)

Se sont abstenus :

A la majorité absolue, la décision d'approuver les comptes est rejetée.

5 - Décharge au conseil de copropriété

Majorité 50.00

Oui: 4 312 voix (95,76%)

Abstention : 191 voix (4,24%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la décharge est donnée au conseil de copropriété.

6 - Décharge au commissaire aux comptes pour la période écoulée-

L'assemblée rejette la proposition et demande que la résolution soit reportée à la prochaine AGE

Majorité 50.00

Non: 3 914 voix (86,92%)

Abstention : 589 voix (13,08%)

A l'unanimité, la résolution de donner décharge au commissaire aux comptes est reportée à l'AGE qui sera organisée pour l'approbation des comptes (voir point 4.2)

7 - Décharge au syndic

Majorité 50.00

Oui: 4 217 voix (93,65%)

Abstention : 286 voix (6,35%)

A l'unanimité, la décharge est donnée au syndic.

8 - Budget prévisionnel des charges courantes 2025

Le syndic propose un budget de 300.000€ pour les charges courantes 2025

Majorité absolue

Oui: 4 440 voix (95,88%)

Abstention : 191 voix (4,12%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9 - Travaux :

9.1 Travaux de façade et toiture

Monsieur Cottenier expose un power point sur les façades et balcons dans un premier temps et ensuite sur la toiture en mentionnant un mauvais état général des deux parties avec un début des travaux qui doit se faire assez rapidement pour éviter tout risque de chute de balcons ou de morceaux de façades.

Monsieur Cottenier explique ensuite la grille des prix des 4 entreprises dont il a demandé l'offre.

L'assemblée décide de faire réaliser l'entièreté des travaux avec la société VIMAR sous réserve que le crédit hypothécaire soit accordé par la banque.

- Mandat au syndic pour souscrire un crédit hypothécaire en copropriété et de souscrire une assurance mauvais payeurs (ATRADIUS)

Majorité 66.00

Oui: 4 631 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.2 - Réfection de la loge de conciergerie (ratification)

Majorité 66.00

Oui: 4 631 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

9.3 - Mise en conformité incendie

L'assemblée décide de valider le devis de HELPFIRE et le financement se fera via le fonds de réserve

Majorité 66,00

Oui: 4 040 voix (87,24%)

Non: 496 voix (10,71%)

Ont voté non :

Abstention : 95 voix (2,05%)

Se sont abstenus : (.....)

A la majorité de 89,07% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

9.4 - Changement de système de parlophonie

Majorité 66,00

Oui: 789 voix (17,04%)

Non: 3 428 voix (74,02%)

En l'absence de majorité des 2/3, la résolution est rejetée.

10 - Alimentation du fonds de réserve général (minimum 5% du budget annuel des charges courantes)

L'assemblée propose d'alimenter le Fonds de réserve à hauteur de 75.000€/an

Majorité absolue

Oui: 4 443 voix (95,94%)

Abstention : 188 voix (4,06%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

11 - Travaux exceptionnels pour les années à venir : plan d'action

- pas d'objet pour ce point

12 - Sinistres - application d'une clause de solidarité en cas de sinistre de moins de 2.000 € à l'origine privative à charge de la copropriété, avec application de la franchise légale à charge du responsable du sinistre

Majorité absolue

Oui: 4 536 voix (98,02%)

Abstention : 95 voix (1,98%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée

13 - Mise à disposition du conseil d'un montant de 5.000 € à utiliser avec l'accord du syndic pour pouvoir entreprendre en cours d'exercice, des dépenses non conservatoires ou non urgentes mais relevant de l'intérêt général de la copropriété

Le syndic propose un montant maximum de 5.000€ maximum en dessous duquel le conseil de copropriété n'a pas besoin de décision d'assemblée générale pour faire effectuer des travaux dans la copropriété.

Majorité absolue

Oui: 4 157 voix (89,76%)

Abstention : 474 voix (10,24%)

Se sont abstenus : :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14 - Nominations statutaires

14.1 - Nomination et élection des membres du Conseil de Copropriété

Election membre numéro 1 : :

Le syndic demande à l'assemblée si une seconde personne veut rejoindre le conseil de copropriété.

Aucun copropriétaire n'a souhaité rejoindre le conseil.

Majorité absolue

Oui: 4 164 voix (89,92%)

Abstention : 467 voix (10,08%)

Se sont abstenus :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14.2 - Nomination du vérificateur aux comptes

L'assemblée propose Monsieur) e vérificateur aux comptes

Majorité absolue

Oui: 4 292 voix (92,68%)

Abstention : 339 voix (7,32%)

Se sont abstenus : :

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

14.3 - Renouvellement du mandat du syndic : HOMELAND

Majorité absolue

Oui: 4 408 voix (95,18%)

Abstention : 223 voix (4.82%)

Se sont abstenus : 8

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

15 - Date de la prochaine assemblée générale

Aucune date n'a été fixée mais l'assemblée demande l'organisation dans la seconde quinzaine d'avril 2026

16 - Lecture et signature du procès-verbal de séance

IV. FIN DE LA SÉANCE

La présidente indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation à l'assemblée.

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 21:40 heures

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, la Présidente, le secrétaire ainsi que le scrutateur l'ont signé.





Homeland

ACP Les Ménéstrels
Association de copropriétaires
39/41 Avenue des missionnaires
1070 -- Bruxelles
0831328206

LISTE DES PRÉSENCES A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (SECONDE SÉANCE) TENUE LE MERCREDI 18 JUIN 2025

Actionnaire ou membre	Quotes-parts	Participe à distance / Vote par écrit	Mandataire et représentant	Signature
	155			
	169	présent		
	128	présent		
	10	présent		

	14	représenté	
	258	présent	
	167	présent	
	102		
	167		
	112		
	155		
	60		
	155	présent	
	60	présent	
	155	à distance	

70						
112						
181	présent					
112	représenté					
159						
60	représenté					
102						
60	à distance					
60						

	85			
	181			
	167	représenté		
	165			
	102	représenté		
	155			
	138	présent		
	85	présent		

157				
181				
303	présent			
16				
165				
155				
181	présent			
85				
165				
78				

157				
165	présent			
10				
18				
181	représenté			
128				
114				
142	présent			
201				
85	représenté			

	99			
	112	présent		
	10 000 / 10 000			

22