



Procès-verbal de l'assemblée ordinaire des copropriétaires de la copropriété «Coteaux de la Vecquée »

Le 10/10/2025 à 9h30
Au bureau de CoproLink

Le procès-verbal de l'Assemblée Générale du 16 10 2024 a été adressé à tous les copropriétaires.

Étant donné :

- Qu'il n'y a pas eu de recours introduit devant le Juge de Paix compétent concernant les décisions prises lors de cette réunion ;
- Que le délai pour introduire un quelconque recours est prescrit ;
- Que le procès-verbal a été signé, sans remarque, par les participants de cette assemblée ;

Le procès-verbal de cette dite assemblée est considéré comme approuvé

Le présent PV reprendra scrupuleusement les points à l'ordre du jour tels qu'ils ont été mentionnés dans la convocation.

Vous trouverez ci-dessous l'ordre du jour de cette assemblée.

1. Vérification des présences, procurations

Description :

Art 3.87 §5 du cc : L'assemblée générale 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.

Art 3.87 §7 du cc : La procuration désigne nommément le mandataire. La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

« Le syndic indique qu'il résulte de 870 voix/1000 la prise de présence que 8 propriétaires sur 9 sont présents ou représentés, représentant ainsi »

[Handwritten signatures and initials]

2. Constitution du bureau de l'assemblée générale, élection du président de séance, du secrétaire et des assesseurs

a) Désignation du président

Description : Suivant l'article 3.87 du code civil § 5, l'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

b) Désignation du secrétariat

Description : L'article 3.87 § 10 du code civil stipule que 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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires. »

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

- ✓ La séance est ouverte à 9 h46 .
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

3. Passage en revue des différents fournisseurs – vote à la majorité absolue

Description : Actuellement, votre copropriété fait appel aux fournisseurs suivants :

Assurance	AXA
Eau	SWDE
Détection incendie	Help fire
Électricité	Engie
Ascenseur	Kone
Nettoyage	Logistic services
Contrôle de l'ascenseur	BTV

Proposition de changement :

Offre Ansul :

Désignation	Montant (€ HTVA)
Location extincteurs mousse fluor free (7 × 29,50 €)	206,50 €

[Signature]

[Signature] 4 9 2

Désignation	Montant (€ HTVA)
Vérification éclairages de secours (16 × 12,95 €)	207,20 €
Test autonomie (1 h) et certification	49,00 €
Vérification technique exutoire de fumée	162,20 €
Vérification dévidoirs (5 × 25,50 €)	127,50 €
Pictogramme "-2"	5,30 €
Pictogramme "-1"	5,30 €
Pictogramme "0"	5,30 €
Pictogramme "+1"	5,30 €
Pictogramme "+2"	5,30 €
Pictogramme "Sortie haute droite" (2 × 6,75 €)	13,50 €
Pictogramme "Bouton poussoir" (5 × 4,95 €)	24,75 €
Pictogramme "Sortie bas gauche" (2 × 6,75 €)	13,50 €
Placement (14 × 3,50 €)	49,00 €

a) $\diamond$ Total HTVA = 874,15 €

TVA 21 % = 183,57 €

b) $\diamond$ Total TVAC = 1 057,72 €

Décision : Est-ce que l'AG poursuit sa collaboration avec ces fournisseurs et accepte les propositions ci-dessus sauf Ansul ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

4. Fixation du montant permettant au syndic de ne pas devoir mettre en concurrence 3 fournisseurs lors de travaux ordinaires – Proposition 1.500€ – vote à la majorité absolue

Description. Suivant l'article 3.89 §5 11° du code civil le syndic se doit «de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c), une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré »;

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature] 9 3

La résolution adoptée ici à la majorité absolue stipule que le syndic devra obtenir plusieurs devis à partir de 1 000,00 EUR pour chaque contrat. Pour les montants inférieurs, un seul devis sera soumis, sauf indication contraire, auquel cas des frais devront s'appliquer suivant le contrat proposé par le syndic dans ces honoraires complémentaires.

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.000 EUR proposé par le syndic ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

5. Octroi au conseil de copropriété pour l'exercice 2025-2026 d'une délégation de pouvoir pour décider de travaux urgents et de contrats n'excédant pas 1500 EUR – Vote à la majorité absolue ;

Décision : Est-ce l'AG accepte le montant de 1.500 EUR proposé ci-dessus par le conseil de copropriété ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

6. Comptes de la copropriété

- a) Lecture du rapport du commissaire aux comptes 2024-2025

Description : a eu accès aux documents comptables pour réaliser la mission qui lui avait été confiée. Il a eu accès à l'ensemble des documents. Les questions posées ont reçu réponses. Bilan, décomptes et compte de résultat ont pu être réalisés et transmis sur le portail web de la résidence via le lien <https://coprolink.be/showpage.cfm?name=syndic&idsite=73>.

- b) Approbation des comptes de l'exercice écoulé 2023-2024 – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 15° du code civil le syndic a l'obligation « de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires »

Décision : L'assemblée a pris connaissance des états comptables et des observations du vérificateur aux comptes Dès, les propriétaires présents ou représentés approuvent- ils les comptes présentés par le syndic pour de l'exercice 2024-2025 ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

- c) Approbation du budget prévisionnel pour assurer les dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement d'administration des parties communes et équipements communs (.....euros) – vote à la majorité absolue

Description : Suivant l'article 3.89 § 5 16° du code civil le syndic a l'obligation « de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année,



au vote de l'association des copropriétaires; Ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir » .

Le budget proposé à l'assemblée par le syndic s'élève à 16500 EUR.

Nous attirons votre attention sur le fait que les provisions de charges sont à payer chaque mois sur le compte de la copropriété et sans invitation de paiement de la part du syndic. Le montant vous sera communiqué avec le présent PV après l'AG.

Afin d'éviter des retards de paiement et par conséquent des frais supplémentaires, il est conseillé d'effectuer un ordre permanent auprès de votre organisme bancaire jusqu'à nouvel avis.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

d) Alimentation du fonds de réverse (5% du budget prévisionnel) – vote à la majorité absolue
Description : Suivant l'article 3.86 §3 du code civil « L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de quatre cinquième des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire »

Décision : L'AG décide De ne pas alimenter le fonds de réserve ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

e) Désignation d'un avocat en cas de litige de la copropriété vis-à-vis d'un propriétaire en défaut de paiement – vote à la majorité absolue
Il est proposé de faire une proposition Euromex (25eur/lot) et que le CC se positionne dans l'année

Décision : L'AG décide de nommer le cabinet Ordalis ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

7. Demande de changement d'exercice comptable (de janvier à décembre) – Vote à la majorité absolue;

Description : on fait donc un exercice de 6 mois avec une AGE en mars 2026.

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	
-----	--



A series of handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large 'A', a signature, 'ON', 'MS', 'FN', and a signature with the number '5' next to it.

NON	
ABSTENTION	

8. Réception définitive- travaux de l'entreprise Bajart - Informations;

Description :

Une réunion s'est tenue le 29/8/2025 en présence de la société Bajart, du Conseil de copropriété, de l'architecte et du syndic.

Les points abordés sont les suivants :

- **Décollement en toiture** : une intervention avait été réalisée en mai, mais le problème persiste. La société Bajart a fait appel au **couvreur** pour effectuer un contrôle général. **Dégâts chez Mme** : ils doivent être pris en charge. Un **délaï d'intervention** doit impérativement être communiqué par Bajart compte tenu de l'urgence. Un **rapport photographique** devra être établi par le couvreur.
- **Infiltrations au parking** : constatées par l'architecte, qui a proposé une solution. Bajart est tenue de suivre les instructions de l'architecte, lequel devra **rédiger un constat**, vu sa responsabilité.
- **Corrosion sur le tuyau du dévidoir incendie** : Bajart refuse d'intervenir sur ce point conformément au rapport de l'architecte. Il a été décidé de laisser le local **sans porte** et d'appliquer un **produit antirouille** sur le tuyau à l'intérieur. Le CC s'en charge
- **Humidité et problème au niveau du châssis chez Mme** : il convient d'interpeller à nouveau l'architecte à ce sujet.

Par ailleurs, les **clés de passe** doivent être réclamées à la société Bajart, la réception définitive ayant été signée.

Le dossier sera revu lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire prévue en mars 2026.

Enfin, une mise en demeure devra être adressée par le syndic à la société Bajart.

Décision : Est-ce que l'AG est d'accord avec cette proposition

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

9. Nettoyage des bandeaux en facade - Présentation du devis – Vote la majorité des 2/3;

Description : un devis de la société Klinkup de 6025 ,50€ est présenté en AG

Décision : L'AG décide d'accepter la proposition ci-dessus ?

OUI	
NON	870
ABSTENTION	

A M 15 S E F 9 6

10. Rapport et décharge de la mission du conseil de copropriété pour l'exercice 2024-2025 – Vote à la majorité absolue ;

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le conseil de copropriété pour l'exercice 2024-2025

Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du conseil de copropriété pour l'exercice 2024-2025 ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

11. Rapport et décharge du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 – vote à la majorité absolue

Description : L'AG entend le rapport et donne décharge de sa mission pour le vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025

Décision : Est-ce que l'AG donne décharge de la mission du vérificateur aux comptes pour l'exercice 2024-2025 ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

12. Élection du conseil de copropriété pour l'exercice 2025-2026 - Vote à la majorité absolue ;

Description : Art. 3.90 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 3.90 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.

ont candidats pour faire partie du conseil de copropriété

Décision : Est-ce que l'AG accepte ces candidatures ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

13. Élection du commissaire aux comptes pour l'exercice 2025-2026 - VOTE à la majorité absolue ;

Description : Suivant l'article 3.91 du code civil « L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur. »

 Several handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with 'FN' above it in the center, and a large number '9' on the right.

sont candidats pour être vérificateurs aux comptes pour l'exercice 2024-2025.

Décision : Est-ce que l'AG accepte cette candidature ?

OUI	870
NON	
ABSTENTION	

14. Décharge de la mission du syndic et renouvellement de son mandat – vote à la majorité absolue

Décision ; Est-ce que l'AG accorde décharge au syndic pour sa mission effectuée en 2024 et renouvelle le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AG (180€ par mois soit 20€ du lot) ?

Et désignation de B Syndic comme nouveau syndic à l'unanimité

OUI	
NON	633
ABSTENTION	

Divers :

a) Prochaine AG :

b) Voiture électrique dans le garage ;

Les locataires d'un lot de la copropriété ont manifesté le souhait d'installer une borne de recharge pour véhicule électrique.

Ne pouvant pas être présent ce jour , ils ont néanmoins transmis un dossier complet, comprenant notamment le rapport établi par l'électricien suite à sa visite sur place.

Le syndic transmet ce dernier dossier reçu aux copropriétaires afin qu'il soit examiné .

Il y a un ROI a respecté et donc ce point doit être soumis à un vote. Il n'est pas permis de laisser les câbles courir sur le sol. Un dossier global devra mis à l'étude par la copropriété. Et donc actuellement il n'est pas permis de recharger dans le garage.

La prochaine AG est fixée au .../.../2024 à ... h....

Nos bureaux sont accessibles du lundi au vendredi de 9 h 00 à 16 h 00 (le mercredi et vendredi, nous travaillons à bureaux fermés). Vous pouvez nous joindre par téléphone :

- La semaine au 081/444.112
- Les week-ends ou après les heures de bureau au 0473/55.55.00 (en cas d'urgence uniquement !)
- Nous profitons aussi de ce courrier pour vous rappeler les mesures de sécurité, à savoir que tous les appartements doivent être munis de détecteurs incendie (avec piles fonctionnelles) – 1 détecteur par 80 m². Il appartient aux propriétaires de veiller à ce que l'occupant n'enlève pas les piles de ces appareils et en assurent l'entretien.



Pour rappel, toutes les informations relatives à votre copropriété sont mises sur le portail intranet ainsi que les divers documents. Si vous avez une question concernant votre copropriété, nous vous invitons à d'abord vous rendre sur le portail avant de nous envoyer un mail ou de nous appeler.
La séance se clôture à 17h...



Pour le syndic Copro Link
Laurence Goffin
IPI - 512925
info@coprolink.be - 081/444.112