

ACP Nymphéas
Avenue des Nénuphars 11
1160 - AUDERGHEM
[REDACTED]

Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 31-03-2026

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Nymphéas » se sont réunis en assemblée générale, le 31-03-2026, « dans les bureaux du syndic », Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles.

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires : 18
Lots : 36
Cop. présents : 13
Lots présents : 24

Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 14-03-2026 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (art. 3.87§5)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 5001,00 sur 10000,00

Décision

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur T [REDACTED] en qualité de président de séance.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

2. Désignation du secrétaire (art. 3.87§10)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le Syndic est désigné en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3. Comptes

3.a. Approbation des comptes du dernier exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3231,00 sur 6460,00

Décision

Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3.b. Approbation du bilan du dernier exercice écoulé

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3231,00 sur 6460,00

Décision

Approbation du bilan au 31/12/2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3.c. Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3231,00 sur 6460,00

Décision

L'assemblée à l'unanimité accorde au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 31/12/2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3.d. Décharge aux Vérificateurs aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3231,00 sur 6460,00

Décision

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires accorde aux vérificateurs aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

3.e. Décharge au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3231,00 sur 6460,00

Décision

L'assemblée décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le syndic de ses missions arrêtées au 31/12/2025.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

4. Echancier des contrats

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

Comme chaque année, nous avons sondé le marché de l'énergie. Deux acteurs ont été retenus après la première consultation, ENGIE et Elindus.

Nous avons évalué les deux options sur la base :

- prix total
- les risques en cas de consommation anormale
- impact administratif
- flexibilité (clics)
- stabilité à long terme

Un élément important de notre évaluation est la stratégie visant à garantir autant que possible la sécurité et la stabilité des prix pour nos ACP. C'est pourquoi nous avons explicitement opté pour des contrats permettant des «

copropriété pour signer le nouveau contrat de Syndic. Le Syndic donnera des explications complémentaires en séance.

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de Paul Urbain by PARTE au même condition que l'actuel. En notre qualité de syndic, et ce conformément aux modalités reprises dans la convention de syndic avec l'ACP, celle-ci désigne la société Parte Expert, inscrite à la BCE sous le numéro BE0763.362.284 (société agréée IPI du groupe Parte Group NV), pour une durée de 1 année jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

En cas de litige, le tribunal compétent est celui de l'adresse de la copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

8. Information sur les litiges en cours entre la copropriété et l' [REDACTED]

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

Dans le cadre de la copropriété, le bien de feu Madame [REDACTED] relève actuellement d'une succession vacante. Une procédure de désignation judiciaire d'un notaire a été initiée par le curateur en vue de la vente publique du bien.

Lors de l'audience du 5 décembre 2025, le curateur a confirmé que la créance de la copropriété est reconnue et que les actifs de la succession sont suffisants pour en permettre le remboursement.

Le Syndic tentera de contacter le juge de paix afin de connaître l'état d'avancement du dossier ainsi que son évolution.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9. Rénovation de la chaufferie

9.a. Présentation des devis

Le Syndic présente les devis :

Elearts : 70.775,29 € HTVA

La Chaleur et l'Eau : 65.797,20 € ou 53.107,40 € (deux propositions)

Watt Matters : 107.444,65 € HTVA

Les montants s'entendent hors TVA.

9.b. Désignation d'un bureau d'étude

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

L'Assemblée générale, statuant à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de donner mandat au conseil de copropriété pour choisir un bureau d'études pour un montant de 8.379,25 € TVAC maximum, sous réserve de sa capacité à analyser l'ensemble des devis, y compris celui de Watt Matters intégrant une solution en leasing.

Il sera également demandé au bureau d'études de réaliser un diagnostic de la chaufferie existante, ainsi que de communiquer le planning prévisionnel de son intervention.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.c. Choix sur base des devis existants

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

Il est prévu de convoquer une assemblée générale extraordinaire en vue de statuer sur le choix de l'entreprise, sur base des conclusions du bureau d'études.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

9.d. Planning et mode de financement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

L'Assemblée générale, statuant à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de financer les frais du bureau d'étude par le fonds de réserve.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10. Régularisation urbanistique

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

L'Assemblée générale prend acte de la situation relative à la régularisation urbanistique initiée en 2017, clôturée par la commune faute de réception des informations complémentaires requises. *en temps utile de la part du syndic*

Le bureau Wolf est en charge du dossier.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11. Etat de la situation de la cave de Madame Berger

La situation est exposée en séance par Madame [REDACTED]

Madame Berger recommande de ne pas intervenir à ce stade, une intervention étant susceptible de s'avérer contre-productive au regard des travaux actuellement réalisés par le voisin. Il est toutefois convenu de maintenir une vigilance sur l'évolution du dossier.

12. Fixation du plafond maximum en dessous duquel le conseil de copropriété peut passer commander sans l'accord de l'assemblée générale

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires décide de fixer le plafond à hauteur de 3.000€ HTVA.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

13.a. Le fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 30.000, -€.

Sur base du budget annuel, il s'avère que celui-ci n'est pas suffisant. Il conviendrait de l'augmenter de 30.000, -€.

L'Assemblée générale, statuant à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide d'augmenter celui-ci à hauteur de 15.000 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13.b. Le fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

Le fonds de réserve à la date de la clôture du 31/12/2025 s'élève à 59.370,84 €.

L'Assemblée générale, statuant à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, décide de réapprovisionner le fonds de réserve à hauteur de 4.000 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14. Approbation du budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice comptable.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Tantièmes - soit 3568,50 sur 7135,00

Décision

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires décide de définir un budget prévisionnel de 80.000, -€ pour le prochain exercice.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21H15.

Fait à AUDERGHEM, le 31 mars 2026. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance

