

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 17-02-2025

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « DEAUVILLE » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 17-02-2025, « Bureau du Syndic », sis Chaussée de Louvain 157 à 1300 Wavre.

**01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau**

**02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote**

Quorum des présences :  
Sont présents :



Aucuns absents lors de l'AG

Copropriétaires : 6  
Lots : 23  
Voix : 1000  
Cop. présents : 6  
Lots présents : 23  
Voix présentes : 1000  
Mandataires : 2  
Procurations : 2  
Remarques : La totalité des voix sont représentées  
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

**03 - Désignation du président**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

**Décision**

*L'assemblée désigne M. Indenkleeef en qualité de président. Celui-ci déclare la séance ouverte.*

Paraphes ou signatures :

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**04 - Désignation du secrétariat**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 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."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

**Décision**

*L'assemblée générale décide de désigner Amaury Lanson en tant que secrétaire.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**05- TITRE - Exercice 2024.**

**06- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2024.**

**Description**

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :



**07 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du bilan au 31/12/2024.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Indenkleef. Il donne, en séance, une explication sur son contrôle. Son rapport a été envoyé avec la convocation à la présente AG.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'approuver la comptabilité de l'exercice 2024.*

Paraphes ou signatures :

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**08- TITRE - Décharges**

**09 - Décharge au Conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2024.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**10 - Décharge au commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Indenkleeef pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**11 - Décharge au syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2024.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**12- TITRE - Contrats de fourniture régulière et de maintenance**

**13 - Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours . Evaluation de la qualité des services**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Le syndic profite également de l'assemblée générale pour interroger les copropriétaires présents sur le degré de satisfaction des différents contrats :

**Décision**

*Après discussions et votes, l'assemblée décide de :*

- *La copropriété ne souhaite pas changer de jardinier.*
- *Le syndic fera une mise en concurrence assurance. Mandat au conseil pour choisir une nouvelle offre.*
- *Mise en concurrence Sicli (Ansul et extincteurs services). Mandat au conseil pour choisir la meilleure offre.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**14- TITRE - Travaux proposés**

**15 - Suivi des recherches de fuite dans le box de garage situé sous la terrasses de Mme André.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Après plusieurs vérifications et recherches, nous constatons une forte accumulation d'eau dans le jardin de Mme André lors des pluies. Cette eau s'évacue ensuite dans le garage.

L'architecte a réalisé un sondage dans le jardin. Celui-ci a découvert qu'il n'y avait pas d'étanchéité en surface de la dalle des garages. il a également découvert un drain qui ne semble pas être fonctionnel.

Il propose :

- 1- installation de chantier pose des protections et chemin d'accès 2.500€

Paraphes ou signatures :



2- pose d un drain en fin de dalle de couverture des garages et placement d une Cv de collecte pour raccorder les eaux récoltées a l'égout 4.000€

3- pose d un caniveau de récolte des eaux en partie inferieure des terrasses et raccordement sur la cv neuve du point 1 3.200€

4- enlever les terres et placer une membrane drainante raccordée au drain  
@ 35m3 a déplacer et replacer 5.000€  
@Terrasses a démonter et remonter 4.500€  
@ membrane drainante sur 80m2 : 3200€

5- si après le sondage complémentaire, il s avère que l'étanchéité est inexistante ou défectueuse, pose d une nouvelle étanchéité sur 80m2 5.000

6- remise en état des terres , ensemencement, divers 1.800

#### Décision

*Après discussions et votes, l'assemblée décide de faire faire les 3 sondages :*

- sondage de la dalle béton pour savoir si il y a une étanchéité.
  - sondage des terrasses pour savoir si elles sont étanches et si il est absolument nécessaire de les démonter.
  - sondage en pied de de façade pour vérifier le raccordement de l'étanchéité.
- Un budget de maximum 5000€TTC sera prélevé sur le fonds de réserve pour réaliser les sondages.*

*Suite à ces sondages, il sera demandé à l'architecte de réaliser un appel d'offres.*

*Mandat est donné au CC et au syndic pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux. Le budget Maximal pour ces travaux est de 30.000€ HTVA.*

*Lorsque le syndic et le conseil auront choisi un devis, le montant des travaux sera prélevé sur le fonds de réserve, et le solde de ceux-ci sera appelé en une fois au près des propriétaires.*

#### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

**16** - Suivi point 19 de l'Ag du 26/02/2024 : Sapins morts, remplacement de ceux-ci.

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

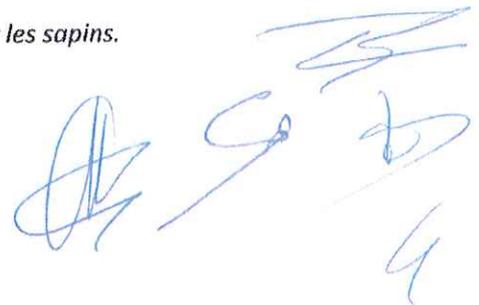
#### Décision

*Après discussions et vote, l'assemblée décide de ne pas remplacer les sapins.*

#### Résultat du vote

Vote **Contre** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



**17- TITRE - Règlement d'ordre intérieur**

**18- TITRE - Budget exercice 2025 : prévisions**

**19 - Budget prévisionnel des charges courantes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG. Le montant de certaines rubriques dépendait largement des décisions de l'assemblée. Le syndic adapte le budget en séance.

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 12.275,00€.

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**20 - Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Etant donné qu'aucun audit n'a encore été réalisé, il est impossible au syndic de réaliser cette mission. Les frais ponctuels exceptionnels connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions de l'AG sur des travaux) sont insérés dans le budget prévisionnel des charges courantes.

**Décision**

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'insérer dans le budget en charges courantes les frais extraordinaires prévisibles connus (travaux connus ou déjà commandés ou décisions lors de l'AG sur des travaux).

**Résultat du vote**

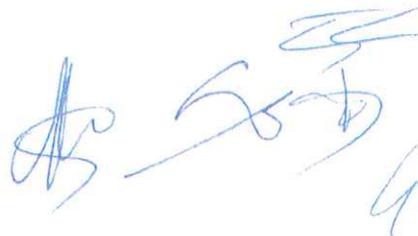
Vote Pour à l'unanimité

**21 - Alimentation du fonds de réserve**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Description**

Paraphes ou signatures :



Le montant du fonds de réserve au 31/12/2024 s'élève à 9443,90€.

Etant donné que le fonds de réserve obligatoire tel que défini par l'article 3.86 §3 point 1 du Livre 3 du Code civil a été maintenu (décision de l'AG ordinaire du ), la copropriété ne pourra donc pas alimenter (annuellement) le fonds de réserve pour un pourcentage inférieur à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, soit un minimum de 600€.

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'alimenter le fonds de réserve de 3000€ sur l'exercice 2025. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**22 - Révision du montant du fonds de roulement**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de refuser l'augmentation du fonds de roulement.*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**23- TITRE - Assemblée générale 2026.**

**24 - Fixation de la date de la prochaine assemblée générale.**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*La prochaine assemblée générale aura lieu le lundi 16/02/2026 à 14h00.*

**Résultat du vote**

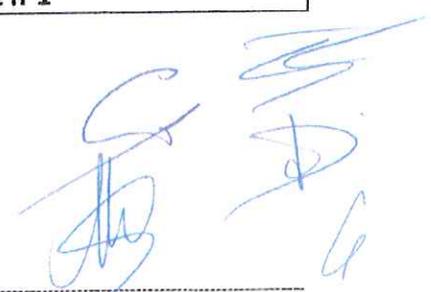
Vote Pour à l'unanimité

**25- TITRE - Elections statutaires**

**26 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Paraphes ou signatures :



**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 : Monsieur Tutino*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**27 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 : Madame Soetewey*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**28 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2025 : Monsieur Indenkleeef*

**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**29 - Election du commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Indenkleeef.*

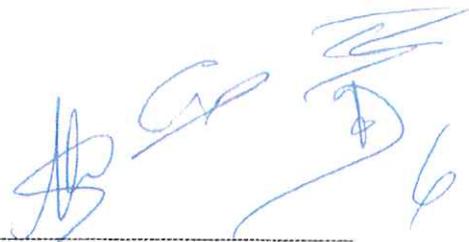
**Résultat du vote**

Vote Pour à l'unanimité

**30 - Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Paraphes ou signatures :



**Décision**

*Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par Madame Rosseels et par Monsieur Lanson jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2026.*

**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**31- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot**

**Description**

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

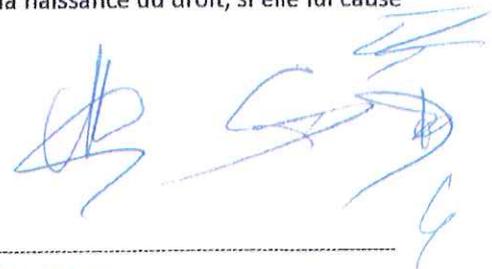
2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

**Paraphes ou signatures :**



**32- Relecture du procès-verbal et signature**

**Description**

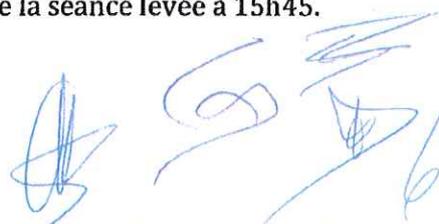
L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 et du bilan au 31/12/2024.	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndlc	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
13) Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours . Evaluation de la qualité des services	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
15) Suivi des recherches de fuite dans le box de garage situé sous la terrasses de Mme André.	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
16) Suivi point 19 de l'Ag du 26/02/2024 : Sapins morts, remplacement de ceux-ci.	66,67%	1000	0	1000	0	0,00%	Refusé
19) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
20) Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
21) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
22) Révision du montant du fonds de roulement	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
24) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale.	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
26) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
27) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
28) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
29) Election du commissaire aux comptes	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté
30) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	1000	1000	0	0	100,00%	Accepté

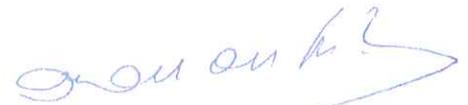
L'ordre du jour étant épuisé, le président de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h45.

Paraphes ou signatures :

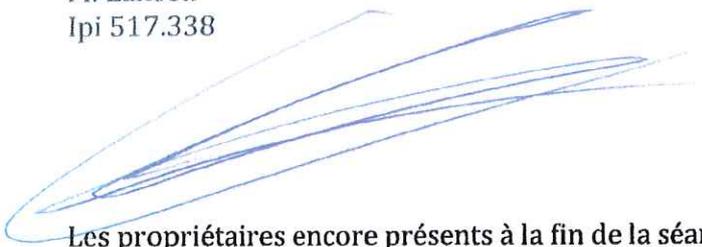


Fait à **Bureau du Syndic**, le **17-02-2025**

Pour le syndic/Secrétaire  
M. Lanson  
Ipi 517.338



Président de séance  
M. Indenklee



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :

