

25/02/2026

Aux Copropriétaires de l'ACP « **Monnaie Building** »

BCE 0851.153.323

## **ACP MONNAIE BUILDING**

### **PROCES VERBALE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**

Tenue en date du 25 février 2026 à 18h dans les locaux de l'ONVA

#### **1. Validité de l'assemblée – quorum de présence. (formalisme)**

Le double quorum étant atteint, nous notons le nombre de propriétaires présents : **38/73** soit **7045 quotités /9976** présents ou valablement représentés.

L'assemblée peut donc valablement délibérer sur tous les points repris à l'ordre du jour

Le listing des présences et procurations est disponible en nos bureaux sur simple demande.

Le procès-verbal manuscrit et signé par certains copropriétaires en fin de séance est disponible sur simple demande.

#### **2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.**

Le syndic est représenté par

Président : **Madame** élue à l'unanimité

Secrétaire de l'assemblée, comme par la loi, représenté par le syndic

#### **3. Rapport du conseil de copropriété - événements de l'année 2025 - état de la situation.**

**Ce rapport a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires. Aucun question.**

 (1)

#### 4. Dossier concierge:

- Mot d'explication sur la situation:
- Absence de durée indéterminée du concierge.
  - Remplacement par service de nettoyage externe.
  - Impact au niveau comptable.
- Constitution d'un groupe de travail pour l'analyse du comparatif « société de nettoyage » versus concierge.

**Mesdames** se proposent pour constituer ce groupe.  
**Accord.**

**Par ailleurs, certains copropriétaires demandent d'étudier la ré-ouverture du local poubelles.**

#### Vote sur le mandat :

« Mandatons ] et plus généralement tout avocat exerçant la profession au sein du cabinet Reliance (Rue Jules Cockx 8/10 – 1160 Bruxelles) d'initier une procédure en résolution judiciaire du contrat de travail de M. devant les juridictions du travail compétentes et de prendre tout acte généralement quelconque en lien avec cette procédure ».

**Accord à l'unanimité.**

#### 5. Comptes et bilan de l'exercice: (quorum vote > 50%)

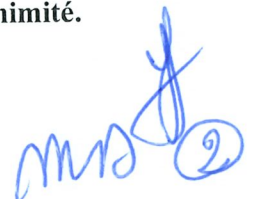
- a. Rapport du Commissaire aux comptes.  
**Le rapport a été envoyé au préalable à tous les copropriétaires.**
- b. Fuite chauffage importante dans l'appartement A06: demande de révision des charges de cet appartement pour le chauffage de 2025/2026. Vote.  
**Contre : J05/L05/D08/A03 soit 441 quotités**  
**Abstention : B03/J07/N06 soit 332 quotités**

**Résultat : Avec 6272 quotités « pour » sur 6713, la décision est adoptée.**  
**Il sera remboursé au A06 sa quote part chauffage durant la période des travaux de son appartement.**

- c. Approbation des comptes du 31/12/2025  
**Contre : néant**  
**Abstention : A08/B08/N08 soit 350 quotités.**

**Il est à noter que M. ] vote pour sous réserve de remboursement des décomptes en faveur des copropriétaires qui ont vendu leur appartement.**

**Résultat : Avec 6695 quotités sur 6695, approbation à l'unanimité.**



d. Approbation du bilan au 31/12/2025.

**Contre : néant**

**Abstention : A08/B08/N08 soit 350 quotités.**

**Il est à noter que M. [ ] vote pour sous réserve de remboursement des décomptes en faveur des copropriétaires qui ont vendu leur appartement.**

**Résultat : Avec 6695 quotités sur 6695, approbation à l'unanimité.**

**AFIN DE LIBERER LES REPRESENTANTS DU BUREAU V+,  
NOUS PASSONS AU POINT 10A.**

**10. Explications verbales sur les travaux futurs (point d'information):**

- Façade périphérique en briques rouges et isolations. Rapport du bureau V+ en annexe. Information. Présentation par M. [ ] du dossier. Questions/ réponses.
- Il est demandé au bureau V+ de préparer un dossier/ étude sur la ventilation mécanique de la copropriété.
- Pas de vote.

**AFIN DE LIBERER LES REPRESENTANTS DES COMMERCES DU  
REZ DE CHAUSSES, [ ], NOUS PASSONS AU POINT 8A.**

**8. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)**

- Procédure du propriétaire Taxcom contre les décisions d'AG relatives à l'occupation du patio. Explications du syndic et des représentants de la société
- Questions/ réponses.
- En conclusion, la copropriété laisse les décisions de l'AG. 2025 en cours. Il est demandé à [ ] de faire parvenir les modifications souhaitées en points à présenter pour l'AG de 2027.

*MD* *[Signature]*  
*(3)*

**6. Décharge entière en définitive : (quorum vote > 50%)**

- a. au Conseil de copropriété  
**Contre : néant                      Abstention :                      - 350Q.**  
**Résultat : Accord à la majorité.**
- b. au Commissaire aux comptes  
**Contre : néant                      Abstention : néant**  
**Résultat : Accord à l'unanimité.**
- c. au Syndic  
**Contre : néant                      Abstention :                      - 350Q.**  
**Résultat : Accord à la majorité.**

**7. Désignations /nominations /reconductions : (quorum vote > 50%)**

Lecture par M.                      du courrier émanant de M. ]                      qui remet sa démission du conseil de copropriété suite à la mise en vente de son appartement.

- a. du Conseil de copropriété  
Vote sur la nomination de Mme  
**Contre : néant                      Abstention :                      - 350Q.**  
**Résultat : Accord à la majorité.**
- b. du Commissaire aux comptes.  
Vote sur la nomination du bureau BCF.  
**Contre : néant                      Abstention : néant**  
**Résultat : Accord à l'unanimité.**
- c. Du Syndic  
**Contre : néant                      Abstention :                      - 350Q.**  
**Résultat : Accord à la majorité.**

**8. Etat de(s) procédure(s) judiciaire(s) en cours. (information)**

- Vote sur le mandat octroyé au bureau Alphajuris afin de poursuivre la procédure. **Accord à l'unanimité, sauf abstention de                      avec 892 quotités.**
- Arriérés de charges.. (5 dossiers).. INFORMATION.



#### 9. Appel de fonds de réserve: (quorum>50%)

L'association des copropriétaires doit constituer un fond de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86.§3, 1<sup>o</sup>al. 4 Code civil)

**Pour info, dernière dotation en 2025 : 120.000€ par an.**

**Valeur du fonds de réserve au 31/12/2025: 127.462,47€**

**Vote sur la dotation pour l'exercice 2026 de 120.000€/an**

**Contre : néant**

**Abstention : néant**

**Résultat : Accord à l'unanimité.**

#### 10. Explications verbales sur les travaux futurs (point d'information):

- Façade périphérique en briques rouges et isolations. Rapport du bureau V+ en annexe. Information.
- Egouts dans la servitude gauche et droite. **La partie des égouts dans la ruelle de gauche est à remplacer en priorité à cause d'infiltrations dans la cave du bloc B et en chaufferie.**
- Verrière: état de la situation actuelle depuis l'enlèvement de l'ancienne verrière. **Statu quo - attention aux fers à béton**
- Portique en façade avant de la cour. **Et la porte du local poubelles.** Information.
- Remise en état/remplacement de la porte ruelle gauche/local poubelles. Information.

Point 10 - Explications verbales sur les travaux futurs (point d'information) :

- Verrière :

Monsieur *informe les copropriétaires présents que, depuis le retrait de la verrière, des infiltrations sur le plafond du garage sont observées en plusieurs endroits correspondants à l'espace patio non couvert. Et ce, indépendamment des infiltrations provenant actuellement du chantier "Rue Neuve 9".*

*Cette situation, si elle n'est pas prise au sérieux dans un proche avenir, engendrera à terme gonflement et rouille des fers à béton logés sur le plancher dudit patio. Ce qui nécessitera alors des travaux lourds de réparation avec un budget conséquent à la clé.*

Monsieur *estime que la verrière remplit 3 fonctions : "un coupe intempéries" + "un coupe odeur" + "un coupe bruit".*

*Les avis de l'assemblée sont partagés à ce sujet.*

*Toujours est-il que deux options s'offrent à la copropriété : a) soit le rétablissement de la verrière - b) soit la réparation complète du patio. Avec un coût supérieur pour la solution b).*

Pour mémoire :

- Devis "rétablissement verrière" (GLASS PROJECTS) : 105 k€ TVAC en ce compris travaux complémentaires (réfection corniche, éclairage, etc) ;
- Devis "réfection dallage patio" (REBETON) : 195 k€ TVAC

## 11. Points sollicités par le Conseil de Copropriété:

- Système de chauffage :
  - diagnostic complet du système et recommandations à court moyen - long terme : cahier de charge à établir et devis à demander  
**Avoir en fonction de l'étude de Deplasse en 2001.**
  - vérification des vannes placées dans des boîtiers dans les appartements, programmer réparation / remplacement si nécessaire (bloquées, perte d'eau, ...).  
**Rappel aux copropriétaires de vérifier l'état des vannes de circuit de chauffage privative. Le cdc enverra un questionnaire pour un remplacement en collectif.**

*Loge  
am. y*

## 12. Toiture-terrasses: Exposé des appartements C8/D8 suite à leur demande de privatisation:

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir la convention de jouissance privative des toitures terrasse du MONNAIE BUILDING.

Cette convention a été révisée suite aux différentes remarques que nous avons reçues lors de l'AG 2024.

Nous souhaiterions pouvoir à nouveau présenter ce projet devant l'AG des copropriétaires du MONNAIE BUILDING en vue de sa validation définitive.

### Vote au 4/5 de quorum :

Approbation de la convention de jouissance privative de la toiture du MONNAIE BUILDING - voir document transmis avec la convocation.

Exposé de Sur le dossier.  
Questions/réponses.  
Lecture du commentaire de via sa procuration.

**Contre :**

**soit quotités.**

**Abstention : soit 892 quotités.**

**Résultat : Avec 1979/6153 quotités CONTRE, nous n'obtenons pas l'accord au 4/5. La privation des terrasses est dès lors REFUSEE.**

*m. y 6*

### 13. Points sollicités par les Copropriétaires.

- Idée de remplacement des chaudières ( Point de vue de \_\_\_\_\_ à expliquer)  
**Diagnostic à faire. Pas de vote.**
- Panneaux solaires ( Idée de \_\_\_\_\_ à présenter)  
**Dossier à créer et à suivre par un groupe de travail. Mais la plupart des infos ont déjà été collationnées par le CDC.**
- Installation main-courante dans les escaliers  
**Dossier à introduire par l'intéressé auprès du CDC.**
- Demande de placement de caméra vers la porte de l'appartement L03 ( à la demande de M. \_\_\_\_\_)  
**Absence du demandeur pour détailler la demande.**

### 14. Divers : tout sujet peut être abordé sous ce point mais sans requérir de vote.

- Le représentant de \_\_\_\_\_ affirme que le snack \_\_\_\_\_ partira d'ici la fin du mois.
- Bravo à tous les copropriétaires présents et représentés pour l'obtention du quorum à la première séance.
- M. \_\_\_\_\_ informe l'assemblée que les meubles de la terrasse des commerces font un bruit énorme et strident en déplacement.

### 15. Etablissement et signature du procès-verbal. (formalisme)

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'originale.

Fin de l'assemblée à **21h43'**

Calleo Srl, Syndic de Copropriétés