# Association des Copropriétaires de la résidence Vignes
# Sise rue des Vignes 44 à 1020 Laeken BCE 0884 857 358
# Procès-verbal de l'assemblée générale du 20 octobre 2025

La séance se tient en les locaux de Madame sis rue de Laeken 44 à 1020 Laeken.
La séance est ouverte à après signature de la liste des présences.

Les convocations ont été adressées à tous les copropriétaires en date du

*La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au registre des procès-verbaux (CC art 3.87 § 12) et que celui-ci peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé (CC art 3.93 § 4).*

*Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 3.87, 3.88 et 3.89) et aux stipulations de l'acte de base*
*Le syndic a informé l'ACP de l'obligation d'exécuter les travaux ou impositions légales dans le cadre de la loi. Le syndic ne pourra être tenu responsable d'une décision négative sur ce point, qui aurait pour conséquence que l'ACP décide de ne pas appliquer la législation en vigueur. Une telle décision engagera uniquement la responsabilité de l'ACP. Le syndic ne sera pas non plus tenu responsable en cas d'accident, ni en cas d'amende ou de sanction administrative ou pénale à l'encontre de l'ACP par l'administration compétente. Les éventuelles implications financières seront à la charge exclusive de l'ACP, sans recours possible contre le syndic.*
*Le syndic respecte les dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et les obligations qui lui sont imparties en tant que tel en vertu d'une loi, des statuts ou de règlements afférents à un bien et qui ne contreviendraient pas à des dispositions légales contraignantes, ainsi que celles résultant de la convention qui le lie à son commettant.*
*Suivant les nouvelles réglementations il est obligatoire d'envoyer uniquement le procès-verbal des décisions (art 3.87 § 10 al 1,2), entérinés par les signatures originales apposées sur la liste des présences.*

Ensuite, l'assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation

1. Vérification du double quorum des présences

| | Nombre | Quotités |
|---|---|---|
| Copropriétaires présents | | |
| Copropriétaires représentés | | |
| Copropriétaires absents | | |

Les 3 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 3 forment 1000 /1000ème de la copropriété
L'assemblée générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.
Les décisions prises par la présente assemblée générale obligeront tous les copropriétaires.
Les offres de prix présentes dans ce procès-verbal sont considérées HTVA
Toute personne quittant l'AG est priée de se faire connaître.

Vote 1

Pour : unanimité
Contre :
Abstention :

La résolution est acceptée

2. Constitution du bureau
   a. Désignation du Président de séance qui doit être un propriétaire (art CC 3.87 § 5 ali 1er ) : Madame Marais est nommée présidente de la séance qui accepte
   b. Désignation du secrétaire : néant

c. Le syndic rédige le procès-verbal

| Vote 2 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

3. Détermination des dates et heure prochaine AGO – majorité absolue[1] *(la moitié des voix plus une)*
Le lundi 16 novembre 2026 à 13 h 00 chez Madame Marais

| Vote 3 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

4. Approbation des comptes 2024
   a. Les décomptes ont été adressés aux propriétaires en date du 2 octobre 2025
   b. La comptabilité a été adressée au commissaire aux comptes le 2 octobre 2025
      i. Lecture du PV du commissaire aux comptes : le rapport est lu par le commissaire aux comptes et le résultat des débats sont repris en dernière ligne de cette piste.
   c. Approbation des comptes et répartitions 2024 : les comptes sont approuvés

   Les frais de travaux de rénovation de la cage d'escalier seront prélevés sur le compte courant de la copropriété
   Les montants en crédit des copropriétaires pour l'exercice 24-25 seront remboursés à chacun.
   Les montants en debit des anciens copropriétaires restent, et le compte de Mr Gouwy qui est en crédit sera porté au compte de réserve.

| Vote 4 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

5. Décharges à donner pour 2024
   a. Au commissaire aux comptes : décharge est donné au commissaire aux comptes et l'assemblée remercie Madame Marais pour son travail accompli
   b. Au syndic : décharge est donné au syndic

| Vote 5 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

6. Nomination statutaire
   a. Conseil de copropriété : néant
   b. Commissaire aux comptes : Madam est renommée pour une année comptable

[1] Art 3.87, § 8 al 1er

| Vote 6 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

7. Budget 2026
   a. Adaptation des appels de fonds sur base du budget 4.904,58 € le montant de 5.300 € est approuvé
   b. Avoir en banque au : voir au jour de l'assemblée
      i. Compte courant : 9.704,71€
      ii. Compte de réserve : 247.04 €

| Vote 7 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

8. Budget à longue échéance [2]
   a. Prévisions : rien n'est prévu
   b. Décisions : idem

| Vote 8 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

9. Travaux à prévoir
   a. Installation adoucisseur reporté AG précédente : plus d'actualité
   Une firme de détection sera appelée concernant des fuites dans la SdB du 1er étage qui ce sont à nouveau déclaré en août 2025.

| Vote 9 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

10. Travaux exécutés
    a. Renouvellement de la cage d'escalier : rien à signaler

| Vote 10 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

[2] Art 3.89 § 16



FM

11. Mise en concordance des statuts : reporté de l'assemblée précédente
    a. Acte de base et règlement général (R.G.) : reporté à la prochaine assemblée
    b. Règlement d'ordre intérieur (R.O.I.) : le syndic va le communiquer aux copropriétaires avec les mises aux nouvelles normes

| Vote 11 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptér | |

12. Evaluation des fournisseurs [3]
    a. Electricité : Engie
    b. Assurance
    c. Chauffage : Wyns
    d. Calorimètres : Techem

    Restent tous d'actualité.

| Vote 12 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

13. Mandats
    a. Changement de fournisseur régulier – mandat au conseil de copropriété – majorité absolue
    b. Mandat au syndic pour procéder contre tout propriétaire défaillant par voie judiciaire – majorité absolue
14. Procédure judiciaire en cours : NIHIL
15. Dossier d'intervention ultérieur : NIHIL
16. Prolongation/renonciation du contrat du syndic : le contrat est renouvellé pour une année jusqu'à la prochaine assemblée valable.

| Vote 16 | |
|---|---|
| Pour | : unanimité |
| Contre | : |
| Abstention | : |
| La résolution est acceptée | |

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 14 h 20.
Le procès-verbal est relu en séance et proposé à la signature (électronique) des personnes encore présentes ou représentées

*Le présent procès-verbal rédigé en séance est signé par le président, le secrétaire et tous les présents au moment de la signature du présent procès-verbal (art du CC 3.87 § 10 al. 2).*
*Les copropriétaires marquent leur accord pour l'envoi du présent procès-verbal par courriel.*
*Les copropriétaires souhaitant recevoir une version « papier » du présent procès-verbal sont invités à en faire la demande par mail au syndic.*

[3] Art 3.89 § 12

*Il est rappelé aux copropriétaires que conformément à l'article 3.87 § 3 al. 3 du Code Civil, il leur est possible de demander au syndic de les convoquer aux assemblées générales par courrier simple, recommandé ou courriel.*
*Le présent procès-verbal est établi en français langue véhiculée par l'assemblée générale.*
*Le présent procès-verbal sera traduit en néerlandais sur demande de copropriétaires.*
*Le présent procès-verbal est relu en séance et soumis à la signature des copropriétaires encore présents.*

*Les données à caractère personnel sont communiquées aux autres copropriétaires.*

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. Art 3.87 § 1 al. 2 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux copropriétaires bailleurs de leur envoyé copie des décisions qui les concernent.*

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière frauduleuse ou et abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu.

Bruxelles le 20 octobre 2025.

Le syndic
Immo JHL
Jacques H.L. Mommens

*Conformément à la loi, le procès-verbal original signé par les personnes présentes et/ou leurs mandataires, est consultable sur rendez-vous dans les bureaux du syndic.*

Ellis Lamberts

Florence Marais

**ACP Vignes 44 BCE 0844.857.358**

Assemblée générale ordinaire du 20 octobre 2025

| | | *présent* | *représenté* |
|---|---|---|---|
| | 419 | | |
| | 286 | | |
| | 295 | | |
| | 1000 | | |

*Immo JHL 30/09/2024*

IMMO JHL
Rue Konkel 87 bte 9
1150 Bruxelles
0844 272 558 IPI 505686