Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

Association des Copropriétaires
Résidence « ACP OREE CHAMBORD »
Avenue Neptune, 8-12
1190 Bruxelles
BCE : 0843.519.819

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le jeudi 12/02/2026 à 18h30

Tenue dans la salle du Tennis Forest Domaine sise Av. du Domaine, 150 à Forest

1. Validité de l'assemblée générale
   20 Copropriétaires sur 47 sont présents ou représentés et totalisent 4913 quotités sur 10 000.
   Le double quorum n'est pas nécessaire, étant donné qu'il s'agit d'une deuxième séance.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue
   À l'unanimité, Madame est nommée Présidente de séance.
   À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

   Le Syndic rappelle la quinzaine légale de la copropriété qui est la deuxième quinzaine du mois de novembre.

   À l'unanimité, l'Assemblée Générale se tiendra sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation le jeudi 26/11/2026 à 18h30.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
   Le Syndic et le Conseil de Copropriété présentent leur rapport.
   Les travaux de réfection des garages se sont déroulés correctement et ont été réceptionnés par le bureau d'architecture EGPI.
   La descente d'eau pluviale en façade avant a été remplacée, celle-ci n'étant plus étanche.
   Plusieurs sinistres ont également été traités et clôturés.
   Des infiltrations persistent toutefois en façade avant. La copropriété tente d'y remédier ponctuellement, mais une résolution définitive n'interviendra qu'après la réfection des terrasses-balcons avant. Ces travaux figurent parmi les étapes majeures du programme de rénovation de l'enveloppe du bâtiment établies par l'architecte.
   La rénovation / réfection des terrasses-balcons en façade avant constitue désormais la priorité pour les futurs travaux.

Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

Le Syndic indique également avoir reçu la prime relative aux travaux d'isolation des toitures plates du bâtiment, pour un montant de 110 410,99 €.

5. Comptabilité (exercice 2024) :
   a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes
      Madame , Monsieur et Monsieur expose leur rapport et répond aux questions des copropriétaires. Ces derniers confirment que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 31/12/2024.

   b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue
      Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

   c. Etat des arriérés de charges
      Le Syndic rappel à l'ensemble des copropriétaires de veiller au paiement du décompte trimestriel.
      À défaut, des frais de rappels (20 euros) sont imputés au copropriétaire défaillant.

      Si nous n'avons aucune réaction, un courrier d'huissier sera transmis au propriétaire.

      Le Syndic se réserve le droit d'ouvrir une procédure judiciaire pour recouvrement des charges auprès du copropriétaire défaillant.

6. Procédures judiciaires en cours
   Il n'y a actuellement aucune procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Décharges et quitus - majorité absolue
   a. Conseil de Copropriété
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

   b. Commissaire et ou collège aux Commissaires aux comptes
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Collège aux Commissaires aux comptes.

   c. Syndic pour sa gestion
      A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

8. Elections - majorité absolue
   a. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue
      À l'unanimité les membres : Madame . Monsieur et Madame sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

   b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes
      À l'unanimité les membres : Madame . Monsieur et Madame sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

9. Point relatif à la prime perçue concernant les travaux d'isolation de la toiture commune

   Le Syndic indique également avoir reçu la prime relative aux travaux d'isolation des toitures plates du bâtiment, pour un montant de 110 410,99 €.

   À l'unanimité, l'Assemblée Générale décide d'alimenter le fonds de réserve général de l'association des copropriétaires.

10. Point relatif à la demande de partage des documents concernant la cogénération et les travaux d'isolation de la toiture commune, nécessaires à l'établissement des PEB des appartements de la copropriété

    Conformément aux travaux d'isolation de la toiture commune et de la mise en place de la cogénération. L'Assemblée Générale demande à réceptionner l'ensemble des documents liés aux travaux, afin de pouvoir prendre contact de manière individuelle auprès d'un expert PEB.

    Le Syndic transmettre les informations demandées auprès des copropriétaires.

11. Travaux et financements
    a. Proposition de passer au LOT 4 plutôt qu'au LOT 3 de l'étude EGPI Architecture – présentation effectuée par l'architecte de Ribaucourt (voir annexe) ;

L'Architecte de Ribaucourt présente son rapport d'analyse technique de l'immeuble concernant les travaux de rénovation des façades et terrasses en façade avant et répond aux questions des copropriétaires.

Il a été proposé également de prioriser les travaux de rénovation des façades et terrasses en façade avant (LOT4) et de reporter les travaux des toitures plates du parking enterrés (LOT3) ;

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner son accord pour prioriser les travaux de rénovation des façades et terrasses en façade avant (LOT 4) et de reporter les travaux des toitures plates du parking enterrés (LOT 3) ;

Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

b. Vote sur le principe de réalisation des travaux de réfection de la façade ainsi que des terrasses et balcons avant – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner son accord sur le principe pour la réalisation des travaux de réfection de la façade avant, ainsi que les terrasses et balcons avant.

c. Appels de fonds à prévoir pour le financement de ces futurs travaux – majorité absolue

L'Assemblée Générale décide de valider un appel de 230 000 euros sur 24 mois via des appels trimestriels à partir du prochain trimestre.

Décision prise à l'unanimité.

Madame : est présente et vote pour les travaux.

12. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières
Le Syndic indique que le rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières reste inchangé.

b. Fonds de roulement
En date du 31/12/2024, le fonds de roulement s'élevait à 31 419,96 €.
À l'unanimité, l'Assemblée propose de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

c. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)
A cette même date, le fonds de réserve général 160 s'élevait à 148 575,29 €.
Le fonds de réserve général 16020 s'élevait à 11 200,63 €.
Le fonds de réserve général 16030 s'élevait à 1 889,77 €.

En date de ce jour (11/2025), le fonds de réserve général 160 s'élevait à 95 662,55 €.
Le fonds de réserve général 16020 s'élevait à 11 200,63 €.
Le fonds de réserve général 16030 s'élevait à 1 889,77 €.
Au passif, au compte 4998001, une prime de 110 410,99 €
(Ce qui fait un total de 219 163,94 €).

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide de ne plus augmenter son fonds de réserve.

Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

13. Mandats

a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

14. Election du Syndic - majorité absolue

À l'unanimité le Syndic Couet & Associés-Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le président signe le contrat du Syndic Parte.

15. RGPD

a. Information relative au dossier RGPD et mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

Information relative au dossier RGPD

Dans le cadre de la poursuite de notre collaboration avec votre association de copropriétaires ACP OREE CHAMBORD, nous souhaitons vous informer de la mise à jour de la convention de traitement conclue entre votre ACP et notre organisation en tant que Syndic.

Cette convention, rendue obligatoire par le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD), encadre la manière dont nous, en tant que prestataire de services, traitons les données à caractère personnel des copropriétaires, résident et autres parties concernées.

Mandats à donner pour la signature de la nouvelle convention – majorité absolue

L'Assemblée, après avoir pris connaissance de la convention RGPD mise à jour, décide à l'unanimité d'approuver cette nouvelle version et d'en autoriser la signature.

Votre agence de Gestion :
Boulevard de la Plaine, 17
1050 Ixelles
Tel : 02 644 58 34
Mail : bruxellessud@parte.be

Bruxelles Sud

En conséquence, l'assemblée donne mandat à Madame pour signer ladite convention au nom et pour le compte de l'ACP OREE CHAMBORD.

Décision prise à l'unanimité.

16. Divers

N/A

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.