



ACP MONT DORE
Avenue Guillaume Abeloos, 7-9
1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)
0830.990.189

**Résumé des discussions de l'Assemblée générale extraordinaire de l'association des copropriétaires de l'association des copropriétaires de la résidence MONT DORE
Sise Avenue Guillaume Abeloos, 7-9 à 1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)**

Tenue au Bureau SYNDIA le 12-03-2025 à 16h00

N.B. : il est précisé que les termes 'unanime' et/ou 'à l'unanimité' considèrent l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés à la réunion, et non l'ensemble des copropriétaires de la résidence.

Les propriétaires suivants sont présents ou représentés :

Soit 8 propriétaires présents ou représentés sur 8 ; totalisant 1.000 quotités sur 1.000. Les quorums sont atteints et l'assemblée peut valablement délibérer sur l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

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

01 - Constitution du bureau de l'assemblée

Sont élus au poste de :

- Président de séance :
- Scrutateurs de séance :
- Secrétaire : le syndic,

La séance est ouverte à 16h00.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

02- Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières

- a. **Décision d'adaptation ou de révision de certains contrats (décision de l'assemblée générale) :** Le syndic explique aux personnes présentes les fournisseurs contractuellement liés



ACP MONT DORE
Avenue Guillaume Abeloos, 7-9
1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)
0830.990.189

avec l'association des copropriétaires (SYNDIA, VINCOTTE, ATM, OTB, AXA, TOTAL, LOBBY CLEAN, BXL-PROPRETE, VIVAQUA).

Le syndic informe que le contrat AXA (assurance incendie) pourrait être revu. Cependant, la statistique sinistre est actuellement élevée (9 sinistres déclarés – avec une charge sinistre de 12.000€). Une majoration de la franchise est actuellement d'application.

Le capital du bâtiment est actuellement assuré en premier risque. Le courtier d'assurances, présent en AG, explique les notions relatives aux types de couverture.

Sur base des discussions, il est unanimement décidé de faire évaluer les capitaux du bâtiment afin de remettre en concurrence le contrat d'assurances incendie. Mandat est donné au syndic pour faire appel à un bureau indépendant en vue d'expertiser le bâtiment. Sur base de cette expertise, le contrat d'assurances incendie sera mis en contrat.

Mandat est donné au syndic pour renégocier les contrats d'énergie.

- b. Souscription éventuelle d'une protection juridique (explications du syndic ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic informe l'assemblée générale de l'inexistence de protection juridique à ce jour. 2 offres sont présentées (EUROMEX et ARAG) en assemblée générale. A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour faire appel à ARAG via un prix annuel de 419€.

03 - Comptes annuels

- a. Fonctionnement comptable de SYNDIA :** Le syndic informe que le service comptable de SYNDIA fonctionne sur base de paiements mensuels, sur base d'un budget réparti en fonction des quotités (cfr point C).
- b. Situation comptable de la copropriété :** Le syndic informe l'assemblée générale que les comptes 2024 n'ont pas été approuvés. Le syndic SYNDIA a donc engagé les démarches pour réencoder l'exercice comptable au 01/01/2024 et effectuera la clôture au 31/12/2024.
- c. Fixation d'un budget provisionnel courant (proposition du syndic : 40.000€/an) et approbation des comptes 2024 réalisés par COUET (explications du syndic et décision de l'assemblée générale) :** Sur base des dépenses des années précédentes, le syndic propose un budget annuel de 40.000€/an réparti en fonction des quotités, à répartir via des appels mensuels, avec effet rétroactif au 01/01/2025.

L'approbation des comptes au 31/12/2024 sera donc débattue lors de la prochaine AGE/AGO.

Les montants mensuels seront transmis à tous les copropriétaires



ACP MONT DORE
Avenue Guillaume Abeloos, 7-9
1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)
0830.990.189

04 - Proposition de travaux, travaux prévisibles à réaliser et contrats à signer

- a. **Prévention incendie de la copropriété (explications du syndic ; démarche(s) éventuelle(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) :** Le syndic informe l'assemblée générale qu'il n'existe aucune prévention « incendie » au sein de la copropriété, à savoir pas de conformité électrique des parties communes, pas de conformité du local chaufferie, pas d'extincteurs, ni d'éclairages de sécurité ni de permis d'environnement.

Le syndic propose d'engager les démarches suivantes dans l'année (budget à considérer de +/- 5.500-6.000€) :

- Mise en conformité électrique des parties communes
- Placement d'extincteurs
- Engagement des démarches en vue du renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation de la chaudière gaz (> 100Kw)

05 - Statuts et règlement d'ordre intérieur

- a. **Mise en conformité des statuts (explications du syndic sur les obligations légales en vigueur et démarche(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) :** Maître DE WULF, présente en assemblée générale, informe que le projet transmis en annexe de la convocation, n'avait jamais été transmis dans son ensemble.

Mandat est donné au syndic pour faire appel à un bureau spécialisé en vue de la mise en conformité des statuts. Le projet sera transmis dès que possible aux copropriétaires. Montant à considérer de +/- 3.000€. Accord à l'unanimité.

06 - Détermination d'un apport au fonds de réserve

A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la continuité du fonds de réserve à raison de 12.000€/an, avec effet rétroactif au 01/01/2025.

07 - Contentieux et sinistres

- a. **Procédure judiciaire entre l'association des copropriétaires et [REDACTED] (explications de Maître DE WULF sur le jugement et démarche(s) complémentaire(s) éventuelle(s) à engager ; décision de l'assemblée générale) :** La procédure d'appel a été gagnée par la copropriété, la décision d'appel va être signifiée dans les prochains jours. Maître DE WULF informe l'assemblée générale que le pourvoi en cassation n'est pas suspensif (pourvoi en cassation éventuel dans les 3 mois à dater de la signification).



ACP MONT DORE
Avenue Guillaume Abeloos, 7-9
1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)
0830.990.189

Les copropriétaires informent l'assemblée générale que [REDACTED] a mis en vente l'un de ces lots.

Sauf [REDACTED] qui refuse (227Q/1.000Q), l'assemblée générale marque son accord pour mandater Maître DE WULF pour appliquer l'ensemble des termes du jugement, en ce compris l'arrêt de la location des chambres de bonne, dès ce jour.

- b. **Sinistralité négative de la copropriété : explications du syndic** : Le syndic en a fait part en début d'assemblée générale, notamment tenant compte de la récurrence des sinistres « dégâts des eaux ». Il convient que la copropriété reste attentive quant aux déclarations à effectuer pour des petits montants.

08 - Demandes formulées par des copropriétaires et/ou des locataires

- a. **Demande [REDACTED] (explications de l'intéressée ; décision(s) éventuelle(s) de l'assemblée générale)** : Les demandes de [REDACTED] sont les suivantes :

o Etanchéité / rénovation des terrasses qui s'effritent / mousse / végétation on o Jusqu'au garages : ceux qui se trouvent en dessous des jardins : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour demander des offres d'architecte à présenter lors d'une AGE. Des offres seront présentées lors de la prochaine AGE qui aura lieu avant l'été 2025.

o Rénovation façade avant qui se dégrade + isolation : A l'unanimité, l'assemblée marque son accord pour demander des offres d'architecte à présenter lors d'une AGE. A l'unanimité, l'assemblée générale marque son accord pour la continuité du fonds de réserve à raison de 12.000€/an, avec effet rétroactif au 01/01/2025.

o Fuite / infiltration descente d'eau pluviale (hall d'entrée) : Le syndic prend la parole concernant le sinistre en cours qui proviendrait d'une fuite d'eau pluviale (décharge d'eau pluviale encastrée au milieu du hall).

Dans le même ordre d'idée, des dégâts sont constatés dans les appartements de l'aile droite, avec une origine provenant de l'appartement 3D (modifications effectuées dans l'appartement).

09 - Nomination des membres du conseil de copropriété

Personne ne se présente.

10 - Nomination d'un commissaire aux comptes

[REDACTED] est unanimement mandaté pour vérifier les comptes 2024 et 2025.





ACP MONT DORE
Avenue Guillaume Abeloos, 7-9
1200 BRUXELLES (WOLUWE-SAINT-LAMBERT)
0830.990.189

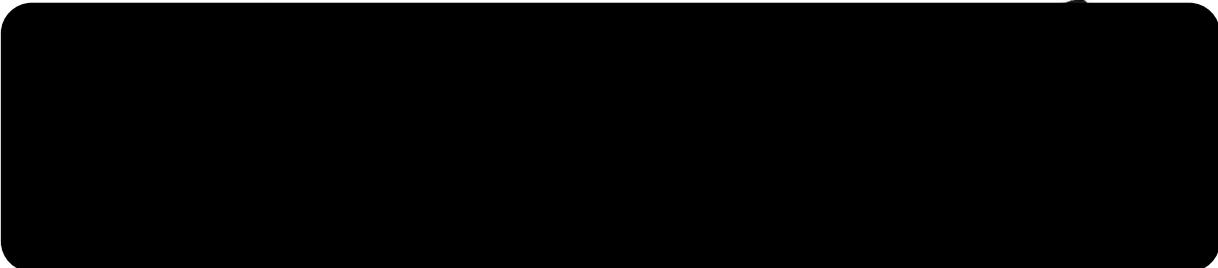
11- Lecture du procès-verbal et signatures

L'ordre du jour étant épuisé, le syndic ainsi que le bureau remercient les copropriétaires présents à l'Assemblée extraordinaire et déclarent la séance levée 18h05.

Fait au Bureau SYNDIA, le 12-03-2025

Le syndic

Président de séance



SYNDIA srl

BCE 0681.688.680 - RPM LIEGE - IPI 503.163 - 509.593 - 512.796 - 513.887
Boulevard d'Avroy, 15 4000 LIEGE
Rue de la Vallée, 51 - 1000 BRUXELLES
Tél. 04/325.05.05 - Email : info@syndia.eu