

ACP VAN OPRE BCE : 0877.653.030

Rue Van Opéré 3-9 à 5100 Jambes

P.-V. DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25/02/2026

LIEU : Bureau COLLIN, Avenue Prince de Liège 91/11 à 5100 JAMBES ou visioconférence
Ouverture de la séance à 16h suivant ordre du jour rédigé en Conseil de copropriété.

POINT 1 DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, VERIFICATION ET SIGNATURE DU REGISTRE DES PRESENCES

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Présents	BARBASON * DALOZE * FRANQUIEN * GILLES * MAGIS * MODAVE * VAN HUMBEECK * En visio : IMMO-THY * PETIT*	9/19	5.300/10.000
Procuration	* BIOCENTRE * TIRLEROUX * ZEQUIRI	3/19	1.496/10.000
TOTAL		12/19	6.796/10.000

Le quorum étant atteint, Monsieur HALLIEZ, syndic de l'immeuble déclare l'Assemblée valablement constituée, permettant donc de délibérer et voter sur les points de l'ordre du jour.
La séance est présidée par Mr MODAVE. Le syndic assumera la fonction de secrétaire.

	NOMS	PRO	MILLIEMES
Absents	* HEVESI * JUPRELLE * LOUARD REMACLE * SANA * TOURNEL * VERRY	7/19	3.204/10.000

POINT 2 EXERCICE ECOULE : 01/01/2025 au 31/12/2025

2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes

Mme MAGIS et Mr DALOZE relatent leur mission de contrôle des comptes et proposent l'approbation

2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels et du bilan.

VOTE : Acceptez-vous, pour l'exercice clôturé, les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan.

OUI	6.796/6.796
NON	0 / 6.796
ABSTENTIONS	0 / 6.796

Les comptes généraux, les décomptes individuels et le bilan de l'exercice écoulé sont approuvés et quitus est donné au syndic

2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice.

* A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic

Les décharges sont accordées pour ces points.

POINT 3 EXERCICE EN COURS : 01/01/2026 au 31/12/2026

L'Ag décide d'augmenter le fonds de roulement pour le porter à 7.500€ afin d'avoir une trésorerie suffisante pour le paiement des grosses factures.

Ave Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES

3.1 Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours : voir tableau comparatif.

L'Ag marque son accord sur le budget proposé soit 20.000 €/an

3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres

L'Ag marque son accord pour maintenir les provisions trimestrielles à 5.000€.

POINT 4 ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE ET DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Pour l'exercice 2026, le Conseil de copropriété est constitué de :

Mme MAGIS, Mr MODAVE et Mr PETIT.

Mme MAGIS et Mr DALOZE sont nommés commissaires aux comptes pour ce même exercice.

2

POINT 5 DECISIONS NECESSITANT UNE MAJORITE QUALIFIEE

5.1. Travaux surface rez G01 – Autorisation à donner sur :

Remplacement porte d'entrée de leur commerce : Les futurs propriétaires veulent remplacer leur porte par le même modèle que ce qui existe. Si aucun changement n'est effectué il n'y a pas d'autorisation spécifique à demander

Placement climatisation avec unité extérieure côté parking : Les futurs propriétaires demandent de pouvoir placer un système de climatisation avec unité extérieure côté parking qui fonctionneraient uniquement pendant les périodes d'ouverture du commerce. D'autres unités sont déjà présentes pour le bâtiment voisin. L'Ag marque son accord sur ce placement.

Travaux structurels concernant des fissures : Des fissures importantes sont présentes dans le lot (partie rajoute) Un expert conseille de mettre des agrafes afin de stopper les fissures.

L'Ag souhaite mandater le Conseil de copropriété afin de prendre la meilleure solution sur ces fissures pour un budget maximum de 6.000€.-> Financement via le fonds de réserve.

5.2. Travaux obligatoires sur les ascenseurs.

Le syndic a reçu des devis de Schindler pour les deux ascenseurs :

Pour le n°3 : 1137€ pour le n° 9 : 919€

Cela concerne des galets de porte, butée en cuvette et soufflets fissurés

L'Ag marque son accord à l'unanimité sur ces travaux obligatoire : Financement via le fonds de réserve.

5.3. Entretien :

Abords à l'arrière L'Ag souhaite remettre des graviers, enlever les mauvaises herbes et tailler la végétation. Le syndic contactera le jardinier (Jeune au Travail) pour ces travaux d'entretien.

Nettoyage des communs : L'Ag évoque les prestations de la société de nettoyage : ils n'enlèvent pas les carpettes, ne sèchent pas le sol, cages d'escaliers pas souvent faites, prestations non régulières. Ces doléances seront signalées à la société de nettoyage. Si aucune amélioration n'est constatée, il ne faut pas hésiter à recontacter le syndic.

5.4. Raccordement de la hotte de l'appartement N° D31 en toiture.

Le propriétaire de l'appartement D31 a constaté que sa hotte est actuellement raccordée dans la sous-toiture mais pas en toiture, il demande l'autorisation de pouvoir raccorder en toiture.

L'AG marque son accord.

5.5. Fermeture gaine technique dans le garage N°8.

Le propriétaire du garage 8, Mr PETIT, demande d'être prévenu en cas de travaux dans la gaine techniques car son garage est en pied de gaine qui est ouverte.

De manière générale, il est demandé de prévenir en cas de réalisation des travaux.

5.6. Installation éventuelle d'autres moyens de chauffage.

Demande de Mr PETIT d'envisager le placement de climatisation sur la terrasse. (ne pas fixer mais poser sur silent bloc) L'Ag marque son accord.

Pour les poêles à pellets, il faut vérifier que le conduit concerné est bien privatif.

5.7. Balatum escaliers.

Le balatum dans la cage d'escaliers se décolle complètement surtout sur la première marche de chaque palier-> voir possibilité d'entre porte/passage de porte sur ces marches.

5.8. Fouines présentes dans la sous toiture

La situation semble s'améliorer mais certaines fouines semblent toujours présentes.

Vérification entretien des corniches.

POINT 6 FONDS DE RESERVE * FIXATION DU MONTANT A APPELER SUR L'EXERCICE

L'AG décide de doter le fonds de réserve de 5.000€ sur l'exercice 2026

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance à 17H10.

Fait à Jambes, le 25/02/2026

Envoyé à tous les propriétaires le 03/03/26



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Quentin HALLIEZ, 505.182



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

Les propriétaires présents en séance.

