Résidence « ACP Quintessence »
Rue de Gawday, 19-22 – 5300 Maizeret
N° d'entreprise : 0780.529.702
Adresse mail : quintessence@serenity.be

Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires du 02 octobre 2025.

La séance est ouverte à 13h35.

1. Election du bureau (président et secrétaire) de l'assemblée

L'assemblée choisit, à l'unanimité :
- comme Président : Monsieur Duval ;
- comme Secrétaire : le syndic, Syndic L9.

2. Liste des présences - Contrôle de la validité de l'assemblée

Le président constate que 16 copropriétaires sur 29 sont présents ou représentés et qu'ils totalisent 5.415/10.000èmes.
L'assemblée est donc valablement constituée et peut délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Les points 6 et 7 sont abordés avant le point 3.

3. Approbation des comptes relatifs à l'exercice 2024-2025

L'assemblée générale a pu prendre connaissance des documents comptables relatifs à l'exercice sous rubrique annexés à la convocation de la présente assemblée générale, ainsi que des rapports oraux de vérification des comptes établi par Monsieur VANHEMELRYCK et Madame POUSSEUR, commissaires aux comptes mandatés par l'assemblée générale du 03 octobre 2024.

Le syndic sensibilise à l'assemblée générale de compléter et transmettre le formulaire de changement d'occupant au syndic afin que celui-ci puisse faire le suivi administratif.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver les comptes sous rubrique sous réserve de la modification d'imputation des travaux relatifs au placement du compteur de l'indivision Laloux en privatif. Le syndic enverra les documents aux commissaires aux comptes pour validation avant envoi des décomptes.

4. Décharge aux commissaires aux comptes pour la mission 2024-2025

Monsieur VANHEMELRYCK et Madame POUSSEUR, commissaires aux comptes, ont été mandatés afin de vérifier les comptes sous rubrique.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge à Monsieur VANHEMELRYCK et Madame POUSSEUR, dans le cadre de la mission de vérification des comptes sous rubrique.

5. Election d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaires aux comptes pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2025-2026

L'élection d'un commissaire pour la vérification des comptes de l'exercice en cours est nécessaire afin de vérifier la comptabilité tenue par le syndic.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un collège de commissaires aux comptes composé par Monsieur VANHEMELRYCK, Madame POUSSEUR et Madame REYTER pour vérifier les comptes de l'exercice sous rubrique.

Mise en œuvre : A l'issue de l'exercice comptable, le syndic communiquera au collège de commissaires aux comptes tous les documents nécessaires à la bonne exécution de sa mission. Les décomptes individuels seront envoyés aux copropriétaires une fois les comptes révisés et validés par les commissaires.

6. Rapport du conseil de copropriété - Décharge au conseil de copropriété pour sa mission 2024-2025

Le syndic laisse la parole au conseil de copropriété actuel composé de :

Titre	NOM	Prénom
Madame	BRINGOUX	Laurence
Madame	DE BONTE	Muriel
Monsieur	DUVAL	Roland

Le conseil de copropriété actuel fait un bref exposé de sa mission sur l'année écoulée.

Décision : L'assemblée générale, décide à l'unanimité, de donner décharge audit conseil de copropriété pour sa mission sous rubrique.

Madame Pousseur rejoint l'assemblée à 13h47.

7. Election d'un nouveau Conseil de Copropriété

Le conseil est renouvelé ou reconduit lors de chaque assemblée générale annuelle.

Il est rappelé que le conseil de copropriété a pour seules compétences :
- de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions ;
- de prendre connaissance de toutes pièces et documents relatifs à la gestion de la copropriété par le syndic. Celui-ci devra au préalable en être avisé ; il assistera, dans ce cas, le conseil de la copropriété ;
- d'exécuter toute mission ou délégation qui lui aurait été octroyée par l'assemblée générale à la majorité des trois quarts des voix. Celles-ci ne peuvent porter que sur des actes expressément déterminés par l'assemblée générale et littéralement repris dans le procès-verbal de délibération.
Cette mission ou cette délégation expire de plein droit au terme d'un an à compter du jour de la tenue de l'assemblée générale octroyant celles-ci.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire un nouveau conseil de copropriété, composé de :

Titre	NOM	Prénom	Décision
Madame	DE BONTE	Muriel	À l'unanimité
Monsieur	DUVAL	Roland	À l'unanimité
Monsieur	GRANDJEAN	Roger	À l'unanimité

Mise en œuvre : L'assemblée générale s'accorde sur le fait qu'un rapport semestriel du Conseil ne sera rédigé qu'en cas de nécessité.

8. Décharge au syndic pour sa mission 2024-2025

Le syndic répond aux questions des copropriétaires.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de donner décharge au syndic pour sa mission sous rubrique.

9. Election du syndic - Signature du nouveau contrat

L'assemblée générale a pris connaissance du contrat de syndic proposé en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée générale décide à l'unanimité de renouveler le mandat de la société Syndic L9 scrl, représentée par Monsieur Tony Moïse, agréé IPI n° 508.663 et de donner mandat au président pour la signature du contrat.

10. Rapport de l'équipe technique 2024-2025 – Election des membres de l'équipe technique pour l'exercice 2025-2026

L'assemblée générale a pris connaissance du rapport de l'équipe technique en annexe de la convocation à la présente assemblée générale.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'élire une nouvelle équipe technique, composé de :

Titre	NOM	Prénom	Décision
Monsieur	VANHEMELRYCK	Claude	À l'unanimité
Monsieur	DELMOTTE	Jean-Marie	À l'unanimité
Monsieur	GRANDJEAN	Rogier	À l'unanimité

11. Approbation d'un budget accordé à l'équipe technique et au conseil de copropriété pour l'année 2025-2026

Le syndic propose à l'assemblée d'allouer un budget annuel pour le conseil technique afin de réaliser de petits achats de matériels et au conseil de copropriété pour le fonctionnement général de celui-ci.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accorder un budget annuel de 500€ à l'équipe technique et au conseil de copropriété.

12. Inventaire des contrats fournisseurs

Le syndic informe les propriétaires des contrats souscrits avec la copropriété :

- Assurance incendie et RC Conseil de Copropriété et commissaire : Axa via le courtier Groupe Bastin ;
- Assurance protection juridique : DAS ;
- Entretien des parties communes : AD Facility ;
- Entretien des ascenseurs : Kone ;
- Contrôle des ascenseurs : Socotec ;
- Entretien du matériel incendie : Help Fire ;
- Entretien de la centrale incendie et des exutoires de fumée : Lokiprotect ;
- Entretien des extérieurs : Adrien Tellier.

Mise en œuvre : le syndic vérifiera la présence d'un contrat Klinkup.

- Entretien alarme incendie – Ratification

Le syndic informe l'assemblée que, suite à un déclenchement de l'alarme incendie dans l'un des blocs, la société LokiProtect a proposé un avenant au contrat existant. Cet avenant vise à inclure une couverture pour les dépannages 24h/24 et 7j/7, moyennant une majoration annuelle de 211 €.

Il est rappelé, qu'en cas de panne, les occupants sont invités à contacter uniquement le syndic afin de savoir si une intervention a déjà été demandée.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de ratifier la signature de l'avenant proposé par LokiProtect portant sur la prise en charge des dépannages en urgence 24h/24 et 7j/7 à intégrer au contrat existant.

- Entretien du portail électrique

Le syndic informe l'assemblée que le portail électrique n'a, à ce jour, jamais fait l'objet d'un entretien, alors qu'un contrôle annuel est recommandé afin d'assurer son bon fonctionnement et prévenir d'éventuelles pannes.

Suite à une demande du Conseil de Copropriété, des offres ont été sollicitées auprès de trois sociétés :

- ALL ACCESS : offre à 361,56 € HTVA pour deux passages d'entretien par an (service 24h/24 7j/7) ;
- Ardennes Clôtures : offre à 262,00€ HTVA pour un passage d'entretien par an (pas de service 24h/24 7j/7) ;
- Assa Abloy : n'effectue pas d'entretien pour ce type d'installation.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le syndic pour la signature du contrat de la société Ardennes Clôtures pour la réalisation de l'entretien du portail électrique.

Mise en œuvre : Le syndic s'engage à signer l'offre de contrat ainsi que la publier dans l'espace public.

13. Suivi du litige promoteur

Comme décidé lors de l'assemblée générale précédente, Maître Etienne, au nom de la copropriété, a déposé une requête en intervention volontaire dans l'action en justice entre le promoteur et son sous-traitant afin de formuler des demandes complémentaires d'une part, et avoir accès au dossier d'autre part.

Le 26 mars 2025, Maître Étienne (avocat de l'ACP) mandate l'architecte Jean-Marc Beckers comme expert technique pour assister l'ACP dans le dossier.

Le 26 août 2025, Maître Étienne transmet à l'Expert judiciaire une note de faits directoire succincte reprenant les désordres constatés par M. Beckers.

Le 2 septembre 2025, l'avocat confirme que certains travaux annexes (ex. installation d'une main courante extérieure) peuvent être réalisés sans compromettre le dossier contre le promoteur.

Le 30 septembre 2025, le syndic a reçu les informations suivantes de la part de Maître Etienne :

> *Vous voudrez bien m'excuser auprès des différents copropriétaires de ne pouvoir être présent à l'assemblée générale.*
>
> *Concernant les parties communes, l'expertise est actuellement suspendue dans la mesure où l'expert GOFFAUX avait invité les différentes parties à transmettre leurs observations ultimes pour le 30 août 2025.*
>
> *Nous nous sommes exécutés (voir nos e-mails des 26 août 2025 (2) et 27 août 2025).*
>
> *L'expert a néanmoins estimé ne pas devoir tenir compte de nos observations au motif que le Tribunal de l'Entreprise de HUY n'aurait qu'acté l'intervention volontaire de l'ACP sans rendre de jugement.*
>
> *Afin de régler l'incident, nous avons sollicité fixation de la cause devant le Tribunal de l'Entreprise (voir courrier au Tribunal de l'Entreprise de LIEGE, division HUY du 27 août 2025) (annexe 4). Nous n'avons toujours pas obtenu date. Un rappel est adressé ce jour au greffe.*
>
> *Concernant les parties privatives, nous avons reçu le rapport de Monsieur BECKERS le 29 août 2025. Sur base de celui-ci, nous allons entamer une procédure contre le promoteur au nom des copropriétaires qui ont été impactés dans leurs parties privatives.*

Décision :

- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné au syndic et au Conseil de Copropriété pour prendre toute attitude afin de défendre les intérêts de la copropriété, que ce soit la poursuite de la procédure judiciaire ou la négociation d'un accord amiable avec le promoteur.
- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné à Maître Etienne pour défendre les intérêts de la copropriété dans ce dossier.
- L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre le mandat donné à Monsieur Beckers en tant que conseiller technique de la copropriété.
- Tous les frais liés à ce dossier, y compris les frais de gestion du syndic, seront financés par le fonds de réserve pour l'exercice 2025-2026.

Il est décidé que, pour tout nouveau désordre technique constaté, le syndic sollicitera l'avis du conseiller technique et le cas échéant celui de l'avocat, afin de déterminer si le point peut légitimement être ajouté ou non à la liste des griefs en procédure.

Si le point peut faire l'objet d'un recours auprès du promoteur via l'action en cours, aucune remédiation au problème ne pourra survenir, sauf avis favorable du conseiller technique.

Si le point ne peut pas faire l'objet d'un recours, l'assurance de l'immeuble sera sollicitée. Néanmoins, si celle-ci refuse d'indemniser, considérant qu'il s'agit d'un défaut constructif par exemple, le copropriétaire devra assumer seul la résolution de son problème.

Il en va de même pour les désordres dans les communs, où la copropriété devra, par l'intermédiaire de son syndic, assumer les dommages et réparations.

Il est donc conseillé de provisionner un montant dans le budget prévisionnel à cette fin.

Mise en œuvre : Le syndic tiendra les propriétaires informés du suivi de ce dossier.

14. Sécurisation

- Marquage au sol (hachures) sur le devant de la copropriété

Le syndic informe l'assemblée avoir sollicité des devis pour la réalisation d'un marquage au sol (hachures) devant le portail piéton ainsi que sur une zone de 10 mètres à droite du portail électrique (lorsqu'on se place face au portail depuis la rue).
L'objectif est de garantir une meilleure visibilité et sécurité lors des sorties de véhicules.
Le devis correspondant a été annexé à la convocation.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'accepter la réalisation du marquage au sol tel que proposé. Ces frais seront financés via le fonds de réserve.

Mise en œuvre : Le syndic fera procéder au prémarquage par la société retenue. Celui-ci sera ensuite soumis à validation auprès du District Routier de Bouge avant exécution du marquage définitif.

- Installation de la main courante

Le syndic informe le Conseil qu'à la suite de l'avis juridique récemment obtenu, l'installation d'une main courante dans l'escalier vers le parking est désormais possible sans interférence avec la procédure judiciaire en cours. Des demandes de devis ont été adressées à plusieurs entreprises.
Des demandes de devis ont été adressées à plusieurs entreprises. Trois offres ont été reçues :

- DBJ Design : 1.840 € HTVA
  Matériau : Inox
  Visite sur place : Non
  Délai d'exécution : 5 à 6 semaines

- Fero Inox : 2.039,62 € HTVA
  Matériau : Inox
  Visite sur place : Oui
  Délai d'exécution : 2 semaines

- QJ Metal :
  En inox : 5.846 € HTVA (grande et petite mains courantes)
  En thermolaqué noir : 4.580 € HTVA (grande et petite mains courantes)
  Visite sur place : Oui
  Délai d'exécution : Février environ
  Remarque : prestataire ayant réalisé le portail de la copropriété

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le conseil pour le choix final de placement des deux mains courantes aux conditions suivantes :

- que ce soit une main courante simple et non double
- que l'installation soit en inox brossé
- que le style du bâtiment soit respecté
- le budget soit de maximum 5000€ HTVA
- Que ce travail soit financé par le fonds de réserve

Mise en œuvre : Le syndic assurera le suivi auprès de conseil et informera les copropriétaires lors de la réalisation de ce travail.

- Ajout de détecteurs dans les locaux électriques

Le Syndic a demandé une offre pour le placement de détecteurs de fumée dans les locaux électriques ainsi que des extincteurs.
La société Lokiprotect informe qu'il est physiquement impossible de recabler sur l'installation existante. Ils proposent donc l'installation de petites centrales indépendante avec une sirène flash étanche à l'extérieur ainsi que l'installation d'un extincteur dans chaque local.
L'offre s'élève à 4 127,71€ TVAC (annexé au PV).

Monsieur Minnaert informe l'assemblée, en sa qualité de préventionniste, qu'il n'est pas obligatoire de placer des détecteurs dans ces locaux étant donné qu'ils sont situés directement vers l'extérieur du bâtiment et qu'il n'y a pas de stockage à l'intérieur de ceux-ci. Sur base de cette analyse de risque, il n'est, selon lui, pas obligatoire d'installer des détecteurs dans ces locaux à l'exception du local où est située la centrale incendie sauf si cela a été indiqué dans le permis d'urbanisme. Il appartient à la copropriété d'effectuer son analyse de risque.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le syndic pour demander à Lokiprotect de placer un seul détecteur relié à la centrale dans ce local technique (de la centrale incendie).

Mise en œuvre : Le syndic informera les propriétaires lorsque ce travail aura été réalisé.

15. Suivi concernant le muret et la haie du côté vétérinaire

Le syndic informe que :

- Concernant le muret, le géomètre a confirmé qu'il est bien sur la parcelle cadastrale du voisin. Le vétérinaire a donc été contacté pour qu'il prenne en charge les réparations. Celui-ci s'est engagé à faire le nécessaire.
- Concernant la haie, le syndic a reçu la confirmation du géomètre expert ce lundi 29 septembre qu'elle était également placée sur la parcelle du voisin. Le syndic a donc demandé à ce dernier de faire le nécessaire en ce qui concerne la taille de la partie située vers le jardin de la copropriété.

Décision : Aucune décision n'est prise

16. Approbation du ROI

– Régularisation des étiquettes boîtes aux lettres et sonnettes

Suite à une désharmonie des étiquettes de boites aux lettres et sonnettes, le syndic précise qu'il y a 4 propositions possibles :

- Chaque propriétaire est responsable du changement de ses étiquettes lors de l'emménagement d'un nouvel occupant (un modèle avec les dimensions pour chaque bloc sera émis) ;
- Un responsable bénévole est informé de chaque changement d'occupant par le syndic et s'occupe de la modification des étiquettes ;
- Le syndic est responsable du changement d'étiquettes moyennant le prix ce 60€ TVAC + le coût de production de celles-ci ;
- Chaque propriétaire est responsable du changement de l'étiquettes de la boite aux lettres lors de l'emménagement d'un nouvel occupant (un modèle avec les dimensions pour chaque bloc

sera émis) ET un responsable bénévole est informé de chaque changement d'occupant par le syndic et s'occupe de la modification de l'étiquette du parlophone.

Pour rappel, la première option avait été choisie par l'assemblée du 03 octobre 2024. Or, les dimensions qui ont été mise à disposition sur l'espace public correspondait seulement au bloc 19 et non aux autres.

Décision : le syndic soit responsable du changement des étiquettes moyennant le prix ce 60€ TVAC + le coût de production de celles-ci. Le modèle sera convenu avec le Conseil.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, que le syndic harmonise toutes les étiquettes en one-shot.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de prendre en charge les frais des nouvelles étiquettes aux bonnes dimensions pour les personnes qui ont remplacé leurs étiquettes avec les mauvaises dimensions transmises.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

- Indemnité d'emménagement/déménagement

Le Syndic rappelle qu'à l'heure actuelle, le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) prévoit le paiement de 50 € à l'emménagement et 50 € au déménagement.

Afin de simplifier la gestion administrative et de s'assurer que l'indemnité soit supportée par le locataire entrant, le syndic propose de regrouper ces deux montants en une seule indemnité de 100 €, perçue uniquement à l'emménagement.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver cette modification

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité (à l'exception de Levabati SA qui s'abstient), d'ajouter une indemnité de 200€ en cas de non-communication du changement d'occupant au syndic après un délai d'un mois d'occupation.

Mise en œuvre : Le syndic procèdera à la mise à jour du ROI en ce sens.

- Nettoyage des seuils de fenêtres

Le syndic rappelle que les seuils de fenêtres sont des éléments privatifs, dont l'entretien relève de la responsabilité individuelle de chaque occupant.

Toutefois, afin de préserver l'esthétique générale de la copropriété, une demande a été formulée pour que le nettoyage régulier de ces seuils soit expressément mentionné dans le Règlement d'Ordre Intérieur

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'intégrer au ROI l'obligation pour chaque occupant d'assurer le bon entretien et la propreté des seuils de fenêtres privatifs. Dans la négative et après deux rappels, le syndic pourra faire nettoyer les seuils de fenêtre aux frais du propriétaire défaillant.

Mise en œuvre : Le syndic procèdera à la mise à jour du ROI en ce sens.

- Nettoyage des bétons de balcons (1x/an)

Dans un souci de préservation de l'esthétique et de la durabilité des ouvrages, il est proposé d'intégrer au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) l'obligation pour chaque occupant d'effectuer un nettoyage au minimum une fois par an des bétons des balcons pour le 15 mai de chaque année au plus tard.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'intégrer cette règle au ROI. Dans la négative et après deux rappels, le syndic pourra faire nettoyer les bétons des balcons aux frais du propriétaire défaillant.

Mise en œuvre : Le syndic procèdera à la mise à jour du ROI en ce sens.

- Déjections canines

Le Syndic informe l'assemblée qu'en réponse à plusieurs signalements récurrents, il est proposé d'inscrire clairement dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) l'interdiction formelle de laisser des déjections canines dans les parties communes, qu'elles soient intérieures ou extérieures.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'ajouter au ROI une règle stipulant que les déjections canines sont strictement interdites dans toutes les parties communes (intérieures et extérieures) de la copropriété.

Mise en œuvre : Le syndic procèdera à la mise à jour du ROI en ce sens.

- A la demande de M. GRANDJEAN et Mme ADAM : Etablissement d'un état des lieux avant et après déménagement/emménagement

La parole est laissée à Madame Adam.

Le syndic explique par ailleurs qu'il est très compliqué d'effectuer un état des lieux avant et après chaque emménagement car un dégât peut survenir entre temps pour tout autre habitant de l'immeuble. C'est pour cette raison qu'une indemnité d'emménagement est votée afin de responsabiliser les occupants et pallier sur le long terme à la dégradation des peintures des communs.

Décision : Aucune décision n'est prise.

- A la demande de M. GRANDJEAN et Mme ADAM : Avis des personnes qui emménage/déménagement afin de libérer les places de parking pour le camion-lift

La parole est laissée à Madame Adam.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de mandater le syndic afin de modifier le ROI en y ajoutant l'obligation de placer un avis sur toutes les portes d'entrée avec le numéro de contact de la personne qui déménage pour informer les occupants qu'ils doivent libérer les emplacements de parking lors de l'installation d'un lift pour un emménagement ou un déménagement.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

17. A la demande de Monsieur VANHEMELRYCK

- Rejointoiement des pavés autobloquants

La parole est laissée à Monsieur Vanhemelryck. Il indique à l'assemblée qu'il n'y a plus de sable entre les Klinkers et qu'il serait bon de ressabler.

Décision : Aucune décision n'est prise

Mise en œuvre : Le syndic demandera un devis à Adrien Tellier et Klinkup. Le syndic enverra le devis au Conseil et à l'équipe technique pour information.

18. A la demande de Monsieur et Madame LALOUX

- Amélioration de la fermeture du portillon d'entrée (système de code ou badge)

Le syndic introduit le point étant donné que le propriétaire n'est pas présent.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de ne pas fermer ce portail pour des raisons de sécurité et d'accès civilité (pompiers, livraisons, poste).

- Implantation d'un grand pot à fleurs avec des graminées devant les compteurs à gaz à droite du couloir au n°20

Le syndic introduit le point étant donné que le propriétaire n'est pas présent.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de ne pas accepter cette proposition.

- Amélioration des plantations dans les talus

Le syndic introduit le point étant donné que le propriétaire n'est pas présent.

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, de ne pas accepter cette proposition.

19. A la demande de Monsieur GRANDJEAN et Madame ADAM

- Rebouchage des trous dans les pelouses le long des balcons des rez-de-chaussée côté Meuse

La parole est laissée à Madame Adam.
Un devis de Monsieur Tellier a été remis pour la somme de 465€ TVA (annexé au PV).

Décision : L'assemblée générale décide à l'unanimité, d'accepter l'offre de rebouchage de Monsieur Tellier.

20. A la demande de Madame FRANCOIS

- Préférence des bornes de recharge sans pollution lumineuse sur le parking

La parole est laissée à Madame François.
L'assemblée est sensibilisée à installer des bornes de recharge provoquant le moins de pollution lumineuse dans la mesure du possible.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'ajouter ce point au Règlement d'Ordre Intérieur.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

21. A la demande de Monsieur ROUARD

- Régularisation pour la pose de brise vue pour l'appartement 008

La parole est laissée à Monsieur Rouard.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, que les deux appartements aux extrémités sont autorisés à placer un brise-vue harmonieux de la même couleur que la clôture du côté intérieur de celle-ci de manière pérenne.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

- Proposition d'aménagement d'un espace dédié aux déjections canines

La parole est laissée à Monsieur Rouard.

Décision: L'assemblée décide à l'unanimité d'ajouter au ROI que les chiens doivent être tenu en laisse.

Mise en œuvre : Le syndic modifiera le ROI en ce sens.

22. Approvisionnement du fonds de réserve

Le syndic rappelle l'importance d'alimenter le fonds de réserve de la copropriété afin de faire face à de futurs travaux extraordinaires, prévisionnels ou non.

Décision : A l'issue des débats, l'assemblée décide, à l'unanimité, d'approvisionner le fonds de réserve de 15.000 € pour l'exercice 2025-2026.

Mise en œuvre : Un appel de fonds de réserve sera comptabilisé en date du 1er février 2026 et envoyé par le syndic conjointement à l'appel de fonds de roulement du trimestre.

23. Présentation et approbation du budget prévisionnel annuel 2025-2026

L'assemblée générale a pris connaissance du budget proposé par le syndic en annexe de la convocation à la présente assemblée.

Décision : L'assemblée générale décide, à l'unanimité, d'approuver le budget pour un montant total de 62.500 €.

Mise en œuvre : Les appels de provisions seront envoyés trimestriellement à chaque copropriétaire et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale annuelle.

L'ordre du jour étant épuisé, l'assemblée lève la séance à 16h55.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15ème jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 3.92 §2 du Code civil.

Le présent procès-verbal contient, sans ses annexes, 18 pages.

Le syndic, Syndic L9 scrl
Le président,

ROLAND JUVAL.

Les copropriétaires,