

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DES COPROPRIETAIRES  
DE LA RESIDENCE « LE MOULIN » - BCE 0874-374-925**

Sur convocation du syndic, les copropriétaires de la Résidence « Le Moulin » se sont réunis en Assemblée Générale statutaire le 18 juin 2025 en bureaux du syndic, Square Gabrielle Petit 5 à 1400 Nivelles.

La séance est ouverte à 18h00.

L'assemblée souhaite la bienvenue aux nouveaux copropriétaires : Madame et Monsieur Danloy-Raes

**ORDRE DU JOUR**

**1. Vérification du quorum**

Présents :	5519 / 10000
Représentés par procuration :	1321 / 10000
Total :	6840 / 10000
	6/9 copropriétaires

Le double quorum est atteint, l'assemblée peut valablement délibérer

**2. Désignation du président de séance (quorum > 50%)**

L'assemblée nomme \_\_\_\_\_ y pour présider la séance à l'unanimité  
Le syndic AGECL-Europe SRL assure le secrétariat

**3. Rapport du commissaire aux comptes et approbation des comptes de gestion de l'année 2024  
(quorum > 50%)**

\_\_\_\_\_ a vérifié la comptabilité, le rapport a été envoyé aux copropriétaires.  
Les comptes sont approuvés à l'unanimité

**4. Décharge au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic (quorum > 50%)**

L'assemblée donne décharge à l'unanimité

**5. Élections (quorum > 50%)**

**1. Du conseil de copropriété :**

Le syndic n'a pas reçu de candidature. Le conseil de copropriété est reconduit à l'unanimité :  
\_\_\_\_\_  
: président  
\_\_\_\_\_  
: assesseur  
\_\_\_\_\_  
assesseur

**2. Du commissaire aux comptes :**

\_\_\_\_\_  
e se représente et est réélue à l'unanimité.

**3. Du syndic :**

Le syndic AGECL Europe est reconduit pour 3 ans à l'unanimité

Mandat est donné au conseil de copropriété pour la signature du contrat



## **6. Budget prévisionnel 2025 (quorum > 50%)**

Le budget prévisionnel a été communiqué avec la convocation.

Celui-ci est présenté à l'assemblée et accepté à l'unanimité

## **7. Approvisionnement du fonds de réserve (quorum > 50%)**

La législation impose de verser minimum 5% du total des dépenses de l'année précédente.

Le fonds de réserve s'élève au 17/06/2025 à 12.143,84 €

A cet effet, les charges de 2024 étaient de 12.968,55 €, hors appels de fonds de réserve de 3.000 € et appel extraordinaire de 5.000 €.

La somme minimum à réclamer est de 648,43 €, soit 162,11 € par trimestre.

L'assemblée décide de maintenir l'appel de fonds de réserve trimestriel de 500 € à l'unanimité.

## **8. Suite au procès-verbal de l'Assemblée Générale de 2024 :**

### **1. Toiture – sortie de cheminée**

[ ] oy expose la situation.

Il a été vérifié en toiture et la fuite ne venait pas de la toiture.

[ ] s expose également la situation.

En cas de souci, avant d'appeler un corps de métier, il faut contacter [ ] es pour qu'il passe voir la situation.

Il s'est avéré que l'eau coulait car ce qui retient les condensats étaient bouchés.

### **2. Fuite en sous-sol**

[ ] oy expose la situation.

Idem que le point précédent.

### **3. Informations photocopies – clarté et simplicité**

A titre informatif, [ ] a réalisé des tableaux qui sont distribués en assemblée générale.

Celui-ci expose la situation.

Ce point ne nécessite pas de vote

## **9. Convocation tenue assemblée générale 2026 (quorum > 50%)**

Sous réserve de recevoir une convocation, la date prévue pour 2026 est le mardi 16 juin.



## **10. Prévisions sur les dépenses à venir**

### **- En attente**

#### **1. Sangles de traction ascenseur**

Schindler a envoyé un devis de 4.572,12 € TVAC (tarif 2024 – pour comparaison : 4.037,54 € en 2020) pour le remplacement de 2 sangles de traction.

Le technicien en charge de l'ascenseur de la résidence a indiqué à M. [redacted] qu'il n'était pas nécessaire de réaliser ce travail dans l'immédiat car d'après lui, il y a des signes qui indiqueront dès que cela sera nécessaire.

Que ce soit le technicien de Schindler ou le contrôleur de Vinçotte, les deux disent que l'ascenseur est en ordre.

L'assemblée décide de ne rien faire tant que cela n'est pas nécessaire.

#### **2. Sonde de charges ascenseur**

En 2020, Schindler avait envoyé un devis de 2.275,82 € TVAC pour le remplacement des sondes de contrôle de la charge en cabine.

Le devis n'avait pas été accepté à l'époque.

[redacted] expose la situation

L'assemblée décide de ne rien faire pour ce point.

#### **3. Main d'œuvre ressorts porte de garage**

I. [redacted] expose la situation.

Pour information, 4 ressorts sont déjà stockés dans la résidence afin de ne pas rester trop longtemps sans pouvoir ouvrir la porte de garage.

Le prix de la main d'œuvre serait d'environ 700 €.

Ce point est uniquement à titre informatif.

### **- A décider en AG**

#### **1. Éclairage en sous-sols**

[redacted] expose la situation.

Lors de la dernière assemblée, M. [redacted] et Mme [redacted] s'étaient proposés pour faire un « test » sur deux luminaires. Celui-ci a été concluant.

Un devis de l'électricien d'environ 3.000 € pour moderniser les luminaires dans les sous-sols avait été proposé à la dernière assemblée.



es se propose pour installer des tubes LED à la place des luminaires actuels.

L'assemblée accepte à l'unanimité.

## 2. Pierres bleues à l'entrée de l'immeuble

Les pierres bleues devant la résidence commencent à s'abîmer avec le passage des containers à poubelles.

Un devis de 2.411,50 € TVAC de la société Distripierres est présenté en assemblée.

L'assemblée demande de se renseigner pour obtenir un devis pour polir ou retailler le nez de marche.

va se renseigner de son côté et reviendra vers le syndic avec un ou plusieurs devis.

Si le montant des réparations dépasse les 700 €, mandat est donné au conseil pour accepter le devis.

Oui à l'unanimité.

## 3. Téléphone ascenseur – Schindler Ahead Connectivity

Pour le moment, la copropriété passe par Proximus pour le téléphone d'urgence pour l'ascenseur.

2023 : 329,02 €

2024 : 396,52 €

Schindler propose de s'en occuper pour la somme de 300 € HTVA par an ( soit 318 € TVAC ).

La 1<sup>ère</sup> année, il faudra payer les frais d'installation de 699 € HTVA ( soit 740,94 € TVAC ).

L'assemblée refuse à l'unanimité.

### - **A prévoir**

#### 1. Conformité des statuts

Il a été décidé de reporter ce point lors de la précédente assemblée.

Rien n'est décidé pour ce point.

#### 2. Inspection de la toiture

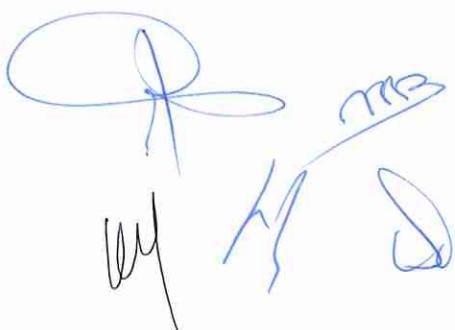
expose la situation.

Rien n'est décidé pour ce point.

#### 3. Silicone façade

l expose la situation.

Rien n'est décidé pour ce point.



#### 4. Entretien chaudière – obligation légale

Monsieur Delannoy expose la situation

Il est rappelé que les chaudières individuelles doivent être entretenues tous les deux ans.

#### **11. Informations diverses données par Monsieur Delannoy**

expose la situation.

Pour le curage de la Samme, la copropriété ne va pas donner suite. En effet, il s'agit d'un souci d'ordre général.

Des dépôts clandestins étaient présents près des poubelles. L'agent constataleur est venu sur place et un panneau a été mis. Depuis lors, il n'y a plus eu de nouveaux dépôts.

Ce point ne nécessite pas de vote.

#### **12. Relecture et signature de procès-verbal**

Le procès-verbal est relu par ] et signé par les copropriétaires encore présents.

La séance est levée à 19h30

# A

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE  
DU 18/06/2025 À 18:00

SQUARE GABRIELLE PETIT, 5  
1400 NIVELLES  
TÉL. 067/21.64.52  
adrien.mathurin@agecieu  
Num. IPI : 511.484

FAIT LE : 17/06/2025  
IMMEUBLE : 5020 - MOULIN (0.874.374.925)  
GRAND-PLACE 14  
7181 ARQUENNES

Copropriétaire	Lots	Quotités	Signature
Nombre total de copropriétaires : 9		Clé	Procuration
	8, P1	0001	1 121,00
	6, P2	0001	884,00
	9, P3	0001	884,00
	3	0001	718,00
	5, P4	0001	1 121,00
	1, P5, P9	0001	1 509,00
	4, P6	0001	1 321,00
	7, P7	0001	1 321,00
	2, P8	0001	1 121,00
TOTAL QUOTITÉS		0001	10 000,00

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ... 6... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble 6.840 parts.

*Mathurin G.  
Président*