S.A. OFFICE DES PROPRIÉTAIRES
RUE VILAIN XIIII, 53 - 55
1000 BRUXELLES

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 06/10/2025 À 14:00

0714 - ACP WELLINGTON 2 (BE0829.904.977)
AVENUE DE HINNISDAEL, 2
1150 WOLUWE-SAINT-LAMBERT

Lieu de l'assemblée : OP Brussels-East
Boulevard Brand Whitlock, 87
1200 Woluwe Saint-Lambert

Procès verbal

Sur convocation du syndic, S.A. Office des Propriétaires, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

12 copropriétaires sur 16 totalisant 750,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 14:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- **C0520 - Monsieur et Madame BELTAN C/O Mr Et/Ou Mme De Clerck E.** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C0576 - Madame BIANCHINA Pinuccia** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C1011 - S.A. COACH & PARTNERS** représentant 200,00 / 1 000,00 quotités
- **C1257 - Monsieur DE CLERCK Hugo** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C1258 - Mme DE CLERCK ELINE C/O De Clerck-Timmerman** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C1588 - Indivision DEMEY MARTINE - BENOIT C/O Mme Demey Martine** représentant 60,00 / 1 000,00 quotités
- **C1621 - S.P.R.L.U. DERMALFAIT C/O Mr Et/Ou Mme Malfait** représentant 40,00 / 1 000,00 quotités
- **C1804 - Madame DUHAYON Anne** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C2701 - Mevrouw JONCKHEERE Arlette** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C2925 - Madame LASAONE Ghislaine** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C4259 - Madame SECCHIA Bettina** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C4852 - Monsieur et Madame VAN WAEG C/O Mr Pieter Van Waeg** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- **C1805 - Mademoiselle DUHAYON Nadine** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C2696 - Madame JOLIE Carine** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C3181 - Monsieur et Madame MADIKAS - STAMATOPOULOU SAVAS - VASILIKI** représentant 50,00 / 1 000,00 quotités
- **C4368 - Société SOFINVAL** représentant 100,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉSOLUTIONS

VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les 12 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 16, représentant 750 quotités sur les 1000 que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à 14:00

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 3.87–3.88-3.89) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

1. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Président(e) de séance.

Madame Anne DUHAYON se porte candidate.

La séance est présidée par Madame DUHAYON suite au vote

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. NOMINATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou de la Secrétaire de séance.

Mohamed BENTATOU représentant le syndic est candidat Le syndic « Office de Propriétaires », représenté par Monsieur Mohamed BENTATOU assume la fonction de secrétaire de la séance suite au vote

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET/OU DU SYNDIC

Le syndic informe l'assemblée générale du problème concernant la dureté de l'eau (calcaire).

4. CONTRAT DE FOURNITURES RÉGULIÈRES (ART. 3.89/5 12°)

4.1 DÉTAILS DES CONTRATS DISPONIBLES SUR LA PLATEFORME INFORMATIQUE OU SUR DEMANDE CHEZ LE SYNDIC.

Le syndic informe que les informations relatives aux différents contrats sont disponibles sur l'espace client de la plateforme en ligne accessible via https://www.op.be/syndic

4.2 DÉCISION QUANT À CHANGER DE FOURNISSEURS

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à changer de fournisseur.

L'assemblée décide de reconduire l'ensemble des contrats d'entretien et de fournitures régulières et rejette dès lors la proposition de changer de fournisseurs

Majorité absolue	**Oui**	**0,00**	**0,00 %**
	Non	**750,00**	**100,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non	Monsieur et Madame BELTAN C/O Mr Et/Ou Mme De Clerck E. - Madame SECCHIA Bettina - Madame LASAONE Ghislaine - Mevrouw JONCKHEERE Arlette - Madame DUHAYON Anne - S.P.R.L.U. DERMALFAIT C/O Mr Et/Ou Mme Malfait - Indivision DEMEY MARTINE - BENOIT C/O Mme Demey Martine - Mme DE CLERCK ELINE C/O De Clerck-Timmerman - Monsieur DE CLERCK Hugo - S.A. COACH & PARTNERS - Madame BIANCHINA Pinuccia - Monsieur et Madame VAN WAEG C/O Mr Pieter Van Waeg		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

5. CONTENTIEUX : RAPPORT SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES DOSSIERS CONTENTIEUX/PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS

Le syndic informe qu'il n'y a pas de dossier en contentieux ni de procédures judiciaires en cours

6. COMPTES

6.1 RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Le rapport de la commissaire (Madame DUHAYON) a été envoyé avec les convocations.

La commissaire aux comptes a contrôlé les comptes et a donné un avis positif quant à l'approbation des comptes.

6.2 APPROBATION DES COMPTES ET BILAN AU 30/06/2025

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation des comptes.

L'assemblée générale décide d'approuver les comptes pour l'exercice clôturé au 30/06/2025

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. DÉCHARGES

7.1 DÉCHARGE AU SYNDIC

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner du syndic.

L'assemblée générale décide de donner décharge pour l'exercice clôturé au 30/06/2025

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.2 DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner au commissaire aux comptes.

L'assemblée générale décide de donner décharge pour l'exercice clôturé au 30/06/2025

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7.3 DÉCHARGE AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à la décharge à donner au conseil de copropriété.

L'assemblée générale décide de donner décharge pour l'exercice clôturé au 30/06/2025

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8. TRAVAUX : INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR SUR LE RÉSEAU D'EAU

8.1 APPROBATION DES TRAVAUX

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à l'approbation de l'installation d'un adoucisseur

L'assemblée générale décide d'approuver les travaux

Majorité des 2/3	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.2 CHOIX DE LA SOCIÉTÉ OU MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LE CHOIX DE LA SOCIÉTÉ

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant au choix de l'entreprise qui réalisera les travaux ou du mandat à donner au conseil de copropriété pour le choix d'une entreprise.

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise qui réalisera les travaux.

Majorité des 2/3	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

8.3 MODE DE FINANCEMENT

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant au mode de financement des travaux.

L'assemblée générale décide de financer les travaux via le fonds de réserve

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. POINT MIS À L'ORDRE DU JOUR À LA DEMANDE DE MONSIEUR SIRRE



9.1 DEMANDE D'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE POUR L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE PAR LA FUTURE BOULANGERIE QUI S'INSTALLERA

Monsieur Sirre demande d'approbation de l'assemblée pour l'installation d'une enseigne par la boulangerie "Pain d'Antan".

Monsieur Sirre présente le projet à l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide d'approuver la demande de Monsieur Sirre pour l'installation d'une enseigne par la boulangerie "Pain d'Antan"

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	**-**
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. FINANCES

10.1 BUDGET 2026

Pour rappel, une proposition de budget a été envoyé avec la convocation.

Le syndic propose à l'assemblée générale de garder les mêmes appels de provisions basés sur un budget de 40.000€ annuel

10.2 APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à maintenir un budget annuel de 40.000€ soit 10.000€ par trimestre

L'assemblée générale décide d'approuver le budget proposé de 40.000€ pour l'exercice allant du 01/07/2025 au 30/06/2026

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	**-**
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10.3 FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

L'assemblée générale est invitée à se prononcer quant à maintenir un appel de fonds trimestriel de 4.000€ soit 16.000€ par an pour le fonds de réserve.

L'assemblée générale décide d'approuver un appel de 4.000€ / trimestre pour l'exercice allant du 01/07/2025 au 30/06/2026

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. ÉLECTIONS STATUTAIRES ET RECONDUCTION DU SYNDIC

L'assemblée générale est invitée à élire les membres du conseil de copropriété pour lequel chaque candidat fait l'objet d'un vote

11.1 ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

11.1.1 ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MADAME ANNE DUHAYON

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11.1.2 ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ: MADAME PINUCCIA BIANCHINA

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



11.3 RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC ET MANDAT AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT

L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la reconduction du mandat du syndic Office des Propriétaires et du mandat à donner pour la signature du contrat.

L'assemblée générale décide de reconduire le mandat du syndic Office des propriétaires et donne mandat à un membre du conseil pour la signature du contrat

Majorité absolue	**Oui**	**750,00**	**100,00 %**
	Non	**0,00**	**0,00 %**
	Voix exprimées	**750,00**	-
	Abstentions	0,00	-
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Mohamed Bentatou

Secrétaire de séance

Anne Duhayon

Présidente de séance