



Association des Copropriétaires
Résidence «MARNIERES»
Route des Marnières 83
1380 Ohain
BCE N° 0862.379.884

Lasne, le 13 octobre 2025

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le 13 octobre 2025

Tenue dans les bureaux de SOLDAI & DEBACKER - Route des Marnières, 83 à 1380 Ohain

1. Validité de l'Assemblée Générale
M. HARTE ouvre la séance à 16h00' et déclare celle-ci valable, 6 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés et totalisent 1000 quotités sur 1.000.
Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.
2. Election du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale - majorité absolue
À l'unanimité Madame SOLDAI est nommée Présidente de séance.
À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.
3. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé
Le rapport du syndic a été envoyé aux copropriétaires.
4. Comptabilité
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
Le rapport du Commissaire aux comptes a été envoyé aux copropriétaires. Ce dernier confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/6/2025.
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 1/7/2024 au 30/6/2025)
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.
 - c. Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels avec appels mensuels – majorité absolue
Le syndic propose à l'assemblée générale de passer en système de décomptes annuels, ce qui présente les avantages suivants :
 - ✓ Respecter l'esprit des nouvelles dispositions du Code Civil relatives à la copropriété et de l'Arrêté royal du 12/07/2012 fixant un plan comptable normalisé pour les Associations de Copropriétaires.



- ✓ Faciliter le processus de vérification des comptes.
- ✓ Harmoniser le montant des charges appelées mensuellement par un lissage des dépenses.
- ✓ Permettre d'assurer un meilleur suivi des copropriétaires débiteurs et un meilleur équilibre de la trésorerie
- ✓ Faciliter la répartition des charges entre vendeur et acquéreur en cas de mutation d'un lot.

A la suite de quoi l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la tenue des comptes sur base annuelle et sur la fixation de l'exercice 1/7/2026 au 30/6/2027 de chaque année. L'année comptable en cours se clôturera donc 30/6/2026 afin de commencer la prochaine année comptable annuelle avec appels mensuels au 1/7/2026.

A la majorité requise, l'Assemblée Générale décide d'approuver cette résolution.

M.MORTELMANS vote contre.

f. Etat des arriérés de charges

L'arriéré de charges est, au 6/10/2025, de 10.477,08€ (décompte envoyé le 22/9 suite aux problèmes TECHEM qui n'avait pas fait les relevés en 2023-2024).

5. Procédures judiciaires en cours

Point de la situation dossier Mortelmans

Suite à l'AGO 2024, une procédure en conciliation a été introduite par l'avocat de la copropriété, Me SPEIDEL.

Le syndic passe les détails précédant (demande de fixation d'une audience par l'avocat de la copropriété suite à la non-réponse du conseil de M. MORTELMANS. Une introduction commune était prévue) l'audience du 10/2/2025 en chambre du conseil afin de tenter une conciliation. La copropriété n'ayant pas pu envoyer un représentant, c'est le syndic qui a assisté à l'audience.

Cette tentative n'a mené à rien et une deuxième confrontation a été prévue le 17 avril 2025. Le syndic s'est rendu le 17 mars chez Me SPEIDEL en vue de faire le point et de soumettre à la partie adverse une proposition.

Deux propositions ont été émises et envoyées aux copropriétaires pour avis et décision.

Une AGE a été proposée par les deux avocats mais n'a pas été suivie par la copropriété par manque de vue claire sur la situation (L'ACP désire également savoir ce qui résulte du jugement initial (indemnité de procédure et intérêts en faveur de l'ACP) et des montants en jeu dans le présent litige).

Le syndic et Me SPEIDEL ont reconstitué les sommes dues par M. MORTELMANS en tenant compte des intérêts, indemnités de procédure, clauses pénales. Un montant de 17.625,00€ a été établi.

Cette proposition a été envoyée au conseil de M. MORTELMANS le 3/7/2025

NJ





Le conseil de M. MORTELMANS a répondu en demandant des explications sur la différence de montant (9.004,82€ en mars 2025) et l'avocat de la copropriété a répondu le 13/8 avec les précisions demandées

Les propositions faites en mars ont donc été adaptées en fonction de ce qui précède et la proposition suivante a été envoyée au conseil de M. MORTELMANS avec accord des copropriétaires :

- *Dédommager Mr MORTELMANS des sommes non encore prises en charge par la compagnie d'assurance soit 1.262,33 € mais pour soldes de tous comptes par rapport à ses trois sinistres.*
- *Prendre en charge les réparations des fissures à concurrence de 1.747,24 €*
- *Prendre en charge les réparations suite à la 2^{ème} infiltration, soit 450 €*
- *Investiguer au niveau des causes de l'humidité dans le bureau avant*
- *Dans ce cas, Mr MORTELMANS devrait régler un **solde immédiat de 14.165,43 €**, mais il n'y aurait plus de possibilité de soumettre des factures de travaux dont le coût serait actualisé et sans doute plus onéreux que les devis de l'époque.*

A ce jour, pas de réaction de M. MORTELMANS si ce n'est un tableau récapitulatif des sommes qui lui seraient dues et dont les copropriétaires ont pris connaissance.

Monsieur MORTELMANS interroge son avocat sur la réponse à donner à la proposition formulée par la copropriété, et ceci pour le 30 octobre 2025.

Les copropriétaires demandent expressément que M. MORTELMANS paye les appels de fonds dans les temps requis, ceci afin d'éviter des intérêts de retard.

6. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours (information)

Trois sinistres sont toujours en litige (voir le récap envoyé par M. MORTELMANS au syndic et transmis aux copropriétaires). Ce récapitulatif sera annexé au présent PV.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Décharge et quitus au Conseil de Copropriété - majorité absolue

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.
M. MORTELMANS vote contre.

8. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

N2





Un Conseil de Copropriété existe déjà, il est dès lors inutile d'en constituer un.

b. Election des membres du Conseil de Copropriété - majorité absolue

À l'unanimité les membres : Madame SOLDAL, MM SOUGNE et JALLET sont élus. Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

c. Election du Commissaire aux Comptes ou Collège de Commissaires aux Comptes

À l'unanimité, Monsieur DECASTIAU est élu. Il est également vivement remercié par l'Assemblée Générale.

9. Points inscrits à la demande d'un copropriétaire

Madame THIRY

- a. Remplacement du châssis bureau médical : remplacement du châssis du bureau du Docteur Sandrine Thiry, par un châssis en 2 ouvrants, permettant l'oscillo-battant d'un côté, au lieu d'un seul ouvrant, car techniquement le châssis est trop grand pour un seul ouvrant, d'où le côté défectueux du châssis actuel

Mr DEVILLE présente le projet.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité, la demande de Mme THIRY.

10. Procédure de communication interne.

Éviter les échanges de mails incessants entre copropriétaires, copropriétaires et syndic.
Monsieur SOUGNE se propose d'être l'interlocuteur principal du CC.

11. Travaux et financements

- a. Point situation boiseries chiens assis : le devis de MARTINSTOITURE (remplacement du bois par du zinc) est joint à la présente convocation. Les autres devis seront envoyés dès réception

Les devis collectés par Mme THIRY ont été communiqués au syndic le 5/10 et envoyés aux copropriétaires pour consultation

1. Martinstoiture SRL – Plancenoit.

Prix par unité : démontage 420 euros, réparation avec zinc : 1750 euros, avec isolation 6 cm : 570 euros, le tout HTVA (devis en annexe)- 10960 HTVA, avec TVA : **11617,60 euros**

2. ATG Wood – Tavieres

Prix total : 14100 euros HTVA, avec TVA : **14946,00 euros** pour les 4 chiens assis (isolation 12 cm, couverture aluminium) (devis en annexe)

3. Matutoit – Villers-la-Ville

Prix total : 16875,86 HTVA, avec TVA : **17888,41 euros** pour les 4 chiens assis (isolation 14 cm, couverture zinc) (devis en annexe)



4. Matutoit – Villers-la-Ville

Prix total : 11909,06 HTVA, avec TVA : **12623,60** euros pour les 4 chiens assis (isolation 14 cm, couverture cedral siddings CO2 vanille) (devis en annexe). Il s'agit de PVC.

Pour rappel, le syndic avait proposé un devis de la société PLASMAN à l'AG 2024 pour un montant de 8.702,60€ TVAC qui n'a pas été validé. La société NKS contactée par le syndic en juin 2025, a décliné et n'a donc pas donné suite. MARCHAND n'a même pas répondu.

L'assemblée générale valide, à l'unanimité, le devis de MARTINTOITURE.

Le financement sera opéré par le fonds de réserve pour un montant de 8.000,00€ le solde sera financé par un appel de fonds d'un montant de 4.000,00€ à partir du 1^{er} novembre et sur 3 mois (novembre 2025, décembre 2025, janvier 2026).

b. Peinture bâtiment : les devis de NEWMAN PEINTURE et de BRAL RENOV sont joints à la convocation. Le devis de CD TRAVAUX a été envoyé le 6/10 aux copropriétaires

NEWMAN PEINTURE : 3.988,2€ (façades visibles) et 6.632,70€ (façades latérales et arrière) HTVA soit 4.227,49€ et 7.030,66€ TVAC

BRAL RENOV : 11.400,00€ et 12.445,00€, soit 12.084,00€ et 13.191,70€ TVAC

CD TRAVAUX : 12.496,00€ et 4.998,00€, soit 13.245,76€ et 5.297,88€

L'assemblée générale ne valide pas ces travaux et décide, à l'unanimité, de reporter la décision à la prochaine AG.

c. Parlophonie : point de la situation

Madame SLEYPENN et Madame THIRY exposent la situation. Il était prévu une réunion avec l'électricien des deux parties (VAN DER ELST et Alain DE GREVE).

Cette réunion n'a pas encore été opérée. Il faudra tenir compte de l'appartement de CODOMICA également.

d. Expert en humidité du bâtiment (AG 2024) : point de la situation

L'assemblée générale avait mandaté le conseil de copropriété afin de faire un état des lieux de l'ensemble de la copropriété. MURPROTEC a été contacté par M. MORTELMANS pour intervention.

e. Plan pluriannuel de travaux et plan de réduction des frais

Après un état des lieux établi par un expert, une liste des travaux chiffrés devrait être établie par le conseil de copropriété avec le syndic. Cela permettrait d'adapter les budgets et alimentation du fonds de réserve afin de financer ces travaux. Un timing de réalisation en fonction des priorités serait également proposé.



Le syndic proposera des analystes en bâtiment au CC qui prendra décision. (LAURENT CHRISTOPHE GREGOIRE – ECO-ADVICE BY THE GREGANT SRL)

12. Budget – majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Electricité : TOTAL

Eau : INBW

Mazout : COMFORT ENERGY

Jardin : MATHIEU – demander entretien gouttières

Adoucisseur : DURLEM

Assurance : ETHIAS (incendie)/ARAG (PJ)

Gouttières : FRANKEN qui a décliné en septembre 2025

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes **26.259,52 €**

Voir point c) COMPTABILITE POUR ADAPTATION PERIODE COMPTABLE.

c. Fonds de roulement

En date du 6/10/2025 le fonds de roulement s'élevait à € 7.879,67€.

Le Syndic confirme l'importance d'ajuster ce fonds de roulement car en cas de manque de liquidité, la copropriété se voit imputée des frais de rappels et mise en demeure et suspension des contrats en cours comme l'assurance du bâtiment.

À l'unanimité l'Assemblée décide de maintenir le fonds de roulement à son niveau actuel.

Le Syndic attire l'attention de l'assemblée qu'en cas de manque de liquidité qui empêche le paiement des fournisseurs, il sera contraint de faire un appel extraordinaire afin de palier à ce problème de trésorerie. Cette procédure a eu lieu en septembre 2025.

d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation – majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve ordinaire s'élevait à 13.415,03€

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 7 appels mensuels de 1.000,00€ chacun à partir du mois de février.

13. Mandat

a. Inscription contrat cadres - mandat au Syndic – majorité absolue

Le Syndic explique le principe du contrat cadre. Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic





pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité ou à la majorité requise, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre avec accord du conseil de copropriété.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété – majorité absolue

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux – majorité des 2/3

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant annuel TVA comprise à 2.000,00€.

14. Election du Syndic & Mandat à donner pour la signature du contrat - majorité absolue

A la majorité requise, le Syndic Couet & Associés-Parte, dont le siège social est situé Drève de Richelle 161 N bte 68 – 1410 Waterloo inscrit à la Banque Carrefour Entreprise sous le numéro 0898.261.372, et représentée par Olivier Blockhuys est réélu pour une durée d'un an ou jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Vote contre : M. MORTELMANS

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h31'

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président

Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Drève Richelle 161N

1410 Waterloo

BE 0898 261 372

I.P.I. : 500 457 - 505 726 - 800 049



Brabant Wallon

Tél. : 02 354 45 23

Mail : bw@couet.be

Web : www.couet.be