



SRL PARTE GROUP
JAN VAN GENTSTRAAT , 7, 301
2000 ANTWERPEN
info@parte.be

FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 07/10/2026 À 13:00

FAIT LE :
IMMEUBLE :

22/09/2026
0888 - MARNIERES (ERP) (0862.379.884)
ROUTE DES MARNIÈRES, 83
1380 OHAIN

Copropriétaire			Quotités		Signature	
Nombre total de copropriétaires : 6			Clé	Total	Présent	Procuration
AURELIE SOLDAT SRL- DAVID DE BACKER SRL			0001	217,00		
CODOMICA			0001	118,00		
DECKERS - MORTELMANS			0001	185,00		
DEVILLE - THIRY			0001	198,00		
MANANO srl			0001	155,00		
SOUGNÉ - BEAUJEAN Matthieu-Céline			0001	127,00		
TOTAL QUOTITÉS			0001	1 000,00		

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

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

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le mercredi 7 octobre 2025 à 13h00'

Tenue dans les bureaux de SOLDAI & DEBACKER - Route des Marnières, 83 à 1380
Ohain- Prise des présences à 12h45'

1. Validité de l'Assemblée Générale
Mme Wynants ouvre la séance à 14H 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 Monsieur Vanlieshout est nommé Président 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
 - Travaux chien assis
 - Détection infiltration chez Mr Jallet par la société Frani et Mr Senterre. Demande au jardinier de refaire l'étanchéité au niveau des par terre.
 - Demande au jardinier pour remise de devis élagage des arbres qui sont à risque.
4. Comptabilité
 - a. Rapport du Commissaire aux Comptes ou Collège des Commissaires aux Comptes
M.Decastiau confirme que les comptes sont conformes et invite les copropriétaires à approuver les comptes et le bilan au 30/06/2026.
 - b. Approbation de la répartition des charges et du bilan, décharge au Syndic - majorité absolue. (Période du 01/07/25 au 30/06/26)
Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à la majorité requise les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Modification des décomptes trimestriels en décomptes annuels avec appels mensuels – majorité absolue

Ce point ayant fait objet d'une décision d'assemblée générale du 13 octobre 2025, vous êtes passée en comptabilité annuelle depuis le 1 juillet 2026.

d. Etat des arriérés de charges

Il y a des arriérés de charges d'un montant de 16 532,95€ ceci en raison des envois de décompte.

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.

Cette conciliation n'a rien apporté.

Le syndic a tenté une conciliation avec Monsieur Mortelmans et Monsieur Sougné en vain. Monsieur Mortelmans a quitté la réunion après 10 minutes et ne souhaitait aucune interaction constructive.

Monsieur Mortelmans a mis en vente son bien nous transmettant l'état d'arriéré de Monsieur Mortelmans au notaire qui se chargera de retenir la somme et nous avons demandé à Maître DUQUESNOY d'introduire une saisie conservatoire auprès du notaire.

6. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours

Infiltrations Dans le cabinet de Monsieur Jallet la société Frani ainsi que Monsieur Senterre a conclu que cela provenait d'un défaut d'étanchéité au niveau du part terre, le jardinier interviendra courant du mois d'octobre afin de refaire l'étanchéité.

Infiltration suite à la terrasse chez Monsieur Sougné et Madame Beaujean ceci a fait des dégâts consécutifs chez Monsieur Mortelmans, le problème a été résolu.

7. Décharges et quitus - majorité absolue

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

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

Contre Monsieur Mortelmans 185 quotités

b. Décharge et quitus au Commissaire aux Comptes

A la majorité requise, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

Contre Monsieur Mortelmans 185 quotités

c. Décharge et quitus au Syndic pour sa gestion

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

Contre Monsieur Mortelmans 185 quotités

8. Elections - majorité absolue

a. Constitution du Conseil de Copropriété

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 Beaujean, Monsieur Sougné et Monsieur 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

A la demande de Madame Thiry : Le saule que fait-on ?

L'assemblée à la majorité requise décide que le syndic demande un devis au jardinier pour la plantation d'un nouveau saule.

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété afin de statuer sur ce point.

A la demande de Monsieur Sougné mettre une petite boîte à clef à l'entrée de l'immeuble

L'assemblée à la majorité requise n'autorise pas Monsieur Sougné de placer une petite boîte à clef à l'entrée de l'immeuble.



A la demande de Mr Jallet : Demander à Monsieur Mortelmans de retirer le panneau de vente

Monsieur Mortelmans va retirer le panneau de vente dans les plus brefs délais.

10. Budget – majorité absolue

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

Electricité : Octa +

Eau : INBW

Mazout : Comfort Energy

Jardin : Mathieu

Adoucisseur : Durlem

Assurance : Ethias(incendie)/ARAG(PJ)

Gouttières : Franken

b. Présentation et validation des budgets de dépenses courantes

À l'unanimité, l'Assemblée Générale valide un budget de dépenses courantes de 25.713,28€.
Les provisions seront calculées sur cette base.

Les nouvelles provisions seront mensuelles et d'application à partir du mois de novembre suite à l'envoi.

c. Fonds de roulement

En date du 30/06/2026 le fonds de roulement s'élevait à 7879,67€.

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.

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

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve de 5500 € en un an ceci mensuellement.

[Handwritten signatures]

11. 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, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

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 par intervention à 2000€.

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

En qualité de syndic, conformément aux modalités prévues dans la convention de syndic conclue avec l'ACP, Parte Expert est désignée, sous le numéro d'entreprise BE 0763.362.284 (la société agréée IPI de Parte Group SRL), pour une durée de 1 an. Le président de l'assemblée est mandaté pour signer le contrat de syndic mis à jour au nom de l'ACP Marnières.

Points Divers :

- Demande de changement des panneaux publicitaire mettre ces panneaux Monsieur Jallet ira se renseigner auprès de l'urbanisme afin de connaître les possibilités.
- Nommer les places de parking attention pas devant la fenêtre coté façade chez Madame Soldai.
- Problème de bardage chez Monsieur Vanlieshout il demandera un devis et le transmettra au syndic
- Klinkers dans la cour bougent, ceci n'est pas un problème des chambres de visite (voir rapport Mr Senterre)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14h30

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.