

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0840.267.052 - Cimetière de
Bruxelles 104
Avenue du Cimetière de Bruxelles 104
1140 - EVERE

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 24 avril 2025 à 17:30

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel
Bourg 127 (2ème étage), 1140 Evere

Cher·e·s copropriétaires,

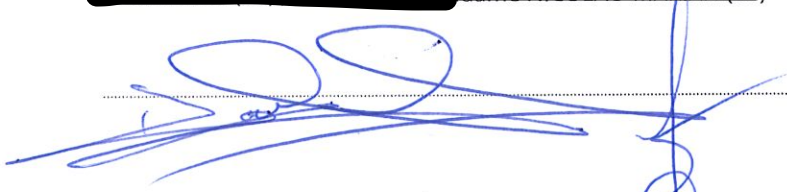
Le 24 avril 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Budget de l'exercice 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Nominations
- 10) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :

Copropriétaires présents :

[Redacted names]



▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4/10
copropriétaires totalisant 360/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : [REDACTED]

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 6/10 copropriétaires totalisant 640/1000
quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance sans vote

Dans la mesure où il s'agit d'une seconde séance, l'assemblée peut se tenir peu importe le nombre de propriétaires
présents et représentés.

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des
membres du bureau : [REDACTED] est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 360 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 360 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des
membres du bureau : le Syndic est élu(e) Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 360 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 360 quotes-parts



En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote

Le conseil de copropriété fait rapport de son activité. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

Le syndic confirme que l'emplacement à l'arrière de l'immeuble fait partie de la copropriété et peut servir d'emplacement de parking (à vérifier).

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 Sans vote

3 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le Commissaire aux comptes n'a pas eu l'occasion de procéder à la vérification des comptes. Il fera parvenir un rapport qui sera diffusé par la suite. Les copropriétaires aimeraient avoir une explication sur le fonctionnement des réparateurs à radiofréquence. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

Est arrivé•e en cours de séance : Madame KABERGS (88)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 448 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 552 quotes-parts absents.

3 - 2/3. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes et bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté contre : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

3 - 3/3. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes et bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté contre : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

4) Décision n°4

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le Syndic informe qu'il y a deux dossiers contentieux actuellement.

Le premier concerne le recouvrement des arriérés de charges de [REDACTED]. La copropriété a de nouveau dû solliciter le Juge de Paix. Le nouveau jugement obtenu en date du 18/12/2024 a été signifié le 28/03/2025. [REDACTED] a jusqu'au 28/04/2025 pour former opposition ou interjeter appel. Passé ce délai l'huissier poursuivra l'exécution immobilière du jugement pour lequel il déjà entamé certaines formalités administratives.

A ce jour [REDACTED] a une dette en principale de 11.053,47 €.

Le deuxième est une procédure à l'encontre de la copropriété intentée par [REDACTED] qui exige que les travaux de toiture soient réalisés dans la mesure où son appartement subit toujours des infiltrations. Le syndic a demandé à [REDACTED] de représenter la copropriété lors de l'audience prévue le 12 mars.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

Dossier [REDACTED] :

- Paiement à [REDACTED] de 1330 € + 500 € comme estimé par l'expert E-bex
- Indemnisation d'un trouble de jouissance de 100 € / mois à pd janvier 2024 jusqu'à trois mois au-delà de la réception provisoire des travaux de toiture,
- Remboursement des frais de citation (mais pas de l'indemnité de procédure)
- Engagement de commander les travaux de toiture d'ici le 15.4.25 (l'exécution ne dépend pas de l'ACP mais [REDACTED] serait néanmoins informée de la commande).

Le syndic précise que les travaux ont été commandés et l'information a été diffusée à l'ensemble des copropriétaires. La société a fait savoir qu'elle débuterait son chantier début juin 2025.

Les propriétaires estiment que ce sont les deux propriétaires en arriérés de charges qui sont responsables de ce

retard de commande.

L'Assemblée marque accord à l'unanimité sur la proposition de [REDACTED] à la condition que ce soit les deux propriétaires (1G et 4D) qui prennent en charge les frais résultant de cet accord.

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/4. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des extincteurs et l'entretien des équipements incendie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et mandate la société Sicli dans sa version location selon le devis numéro DJZ2024250.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

5 - 2/4. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée a marqué accord sur une version location cela sera intégré dans les charges.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

5 - 3/4. Décision à prendre quant à effectuer le remplacement des lampes actuelles par des lampes avec détecteur de mouvement et éclairage de secours intégré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité

des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et mandate la société Sicli selon le devis numéro DZJ2024250.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité des deux tiers

5 - 4/4. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

6) Décision n°6

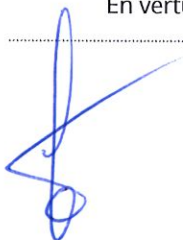
Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue -
Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir examiné la liste jointe à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place. Le syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition. A défaut, les contrats sont consultables moyennant la prise d'un rendez-vous préalable. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée demande à ce que le jour de passage de la société de nettoyage soit le vendredi (après le jour de passage des poubelles).

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue



7) Décision n°7

Budget de l'exercice 2025 sans vote

7 - 1/3. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 35.000,00 €.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 2/3. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 3.000,00 €. L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

7 - 3/3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 25.123,81 €. Le syndic attire l'attention que ce montant tient compte du chantier toiture qui doit encore être prélevée via ce fonds de réserve. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 4.500,00 € à financer par 4 appels de 1.125,00 € à lancer à partir du 01/07/2025. Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi

constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou de plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8) Décision n°8

Décharges à donner Sans vote

8 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de syndic depuis l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

8 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

9) Décision n°9

Nominations Sans vote

10) Décision n°10

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante : -

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

11) Décision n°11

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction : Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

12) Décision n°12

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue

- Clé de vote : Acte de base

Le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire pouvant se tenir.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

13) Décision n°13

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote :

Acte de base

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 19/03/2026 à 18h00 dans les bureaux du syndic.

Sur une base de calcul de 448 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 448 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : Majorité absolue

14) Décision n°14

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV sans vote

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

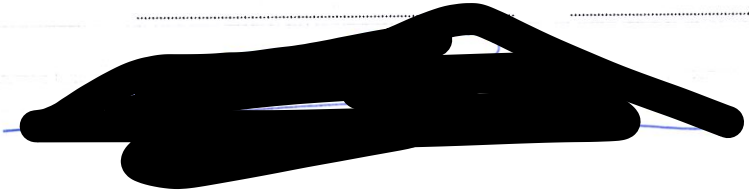
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 18:45 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127 (2ème étage), 1140 Evere
.....

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

.....


.....