

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 : 22 avril 2024 à 17:30

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel
Bourg 127/16 à 1140 EVERE

Cher·e·s copropriétaires,

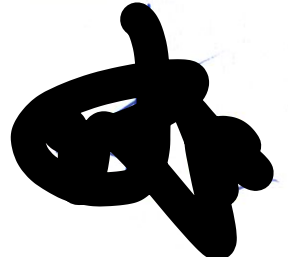
Le 22 avril 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 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 du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Budget de l'exercice 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Nominations
- 11) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 15) 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 émise 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 and addresses]



Copropriétaires représentés

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7/11 copropriétaires représentant 800/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 4/11 copropriétaires représentant 200/1000 quotes-parts

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

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] élu(e) Président(e) de séance.

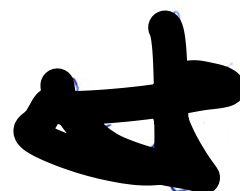
Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 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 n'a pas de rapport à partager à la copropriété. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023 Sans vote

3 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

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

Le commissaire aux comptes n'a pas pu vérifier les comptes car vous n'avez pas eu accès.

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

Le syndic contactera la société Ista pour prendre connaissance si les compteurs intelligents ont bien été placés dans les appartements 3G et 3D.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est 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 n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/12. 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

Le syndic fera un appel d'offres et demandera aux sociétés si il est possible de faire une location des équipements incendies.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 2/12. 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 / par X appels de fonds à lancer le JJ/MM/AAAA.

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

5 - 3/12. Décision à prendre quant au remplacement des lampes actuelles par des lampes de mouvement avec éclairage de secours intégré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété décide de reporter ce point et demande au syndic de faire un appel d'offres.



Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 4/12. 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 / par X appels de fonds à lancer le JJ/MM/AAAA.

Cette décision est déclarée sans objet

5 - 5/12. Décision à prendre quant au déplacement du valve d'affichage à côté de l'ascenseur Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété décide de mandater [REDACTED] pour faire cette intervention.

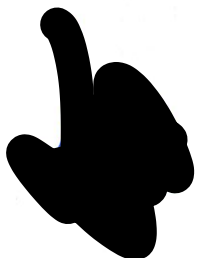
Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 6/12. Rappel aux occupants de l'immeuble - Décision à prendre Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La copropriété devra informer les occupants de l'immeuble de faire un tri des vélos/poussettes dans les caves communes de l'immeuble. Les occupants sont invités à enlever les objets encombrants qu'ils n'utilisent plus.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts



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

5 - 7/12. Décision à prendre quant aux encombrants dans les caves (vélos, etc.) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Idem que le point précédent.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 8/12. Situation concernant les emplacements de parking à l'arrière du bâtiment Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le syndic devra s'informer auprès de la commune pour s'avoir si la copropriété possède bien 2 emplacements parking derrière l'immeuble.

Le syndic devra également regarder dans l'acte de base.

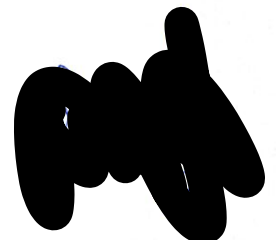
Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 9/12. Décision à prendre quant à l'uniformisation des étiquettes nominatives des boîtes aux lettres Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le syndic demande aux propriétaires des appartements du 3ème étage d'uniformiser les étiquettes nominatives des boîtes aux lettres.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts



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

5 - 10/12. Décision à prendre quant à la réfection et isolation de la toiture

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété décide de mandater la société Arima Renova pour faire les travaux de réfection et isolation de la toiture pour un montant de 24.274,00 €.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 11/12. Décision à prendre quant au financement des travaux ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La copropriété décide de financer ces travaux via le fonds de réserve et par un appel spécial travaux d'un montant total 15.000,00 €

2 appels spéciaux de 7.500,00 € seront lancés à partir du 1er juin 2024 et 1er septembre 2024.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

5 - 12/12. Information concernant les dégâts occasionnés dans l'appartement de [REDACTED] suite aux infiltration via la toiture du 07/01/2024 Sans vote

Le syndic recontactera la compagnie d'assurance pour prendre en charge les travaux de réparation dans l'appartement de [REDACTED]

6) Décision n°6

Statuts Sans vote

6 - 1/3. Décision à prendre quant aux modalités de mise en conformité légale du Règlement d'Ordre Intérieur (annexer avec la convocation les articles à modifier) 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 mandater le Conseil de copropriété / Mr - Mme XXXXX afin de procéder à la mise à jour des règles de vie et mœurs dans la copropriété.

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

6 - 2/3. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. La décision sera reprise dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

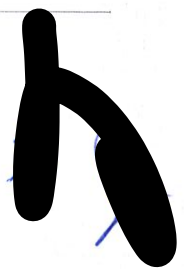
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine de l'Assemblée Générale à la 2ème quinzaine de mars.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

6 - 3/3. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. La décision sera reprise dans le ROI 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 fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 2000€ HTVA.



Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

7) Décision n°7

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.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

8) Décision n°8

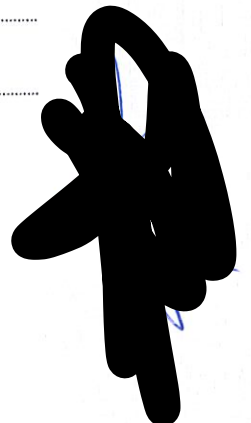
Budget de l'exercice 2024 Sans vote

8 - 1/4. 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 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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



8 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport d'ImmoPass et/ou de l'inventaire des possibles travaux futurs se déclare valablement informée / adopte le budget présenté à titre indicatif sans pour autant marquer son accord pour les travaux en question. Cette résolution a pour but d'anticiper les futurs besoins en financement de la copropriété.

La copropriété décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

8 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

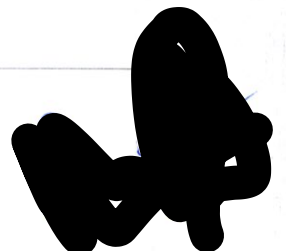
La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 3.000,00 €. L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

8 - 4/4. 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 7.868,16 €. 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 de 01/07/2024. 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 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Décharges à donner sans vote

9 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le commissaire n'a pas pu vérifier aux comptes, donc ce point n'a pas lieu.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

9 - 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.

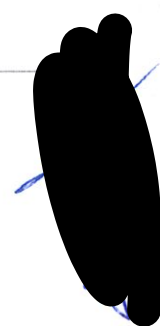
Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

9 - 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 800 quotes-parts :



ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Nominations Sans vote

11) Décision n°11

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 : [REDACTED]

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

12) Décision n°12

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 : [REDACTED] 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 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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



13) Décision n°13

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

14) Décision n°14

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 17 mars 2025 à 17h30 à l'adresse suivante : Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 Evere

Sur une base de calcul de 800 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quotes-parts

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

15) Décision n°15

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 20:00 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 EVERE
.....

Le Président :
.....

Le Secrétaire :
.....

Les présents :
.....

[Redacted signatures]