

Bodeghem - PV AG 09 11 2021.pdf

Bodèghem - PV AG 09 11 2021.pdf

**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
---	itsme QES	2022-01-01 11:08
L	itsme QES	2022-01-23 23:08



**This document package contains:**

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.  
The seal is a guarantee for the authenticity  
of the document.

# Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 9 novembre 2021 à 17h36

Moyens et supports : Distantiel via visio & audioconférence : <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG2D3F4D>



Immeuble  
ACP - Bodeghem  
Bodegemstraat 39/41  
1000 Brussel

Cher·es copropriétaires,

Le 9 novembre 2021, 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 : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes du 01/07/2020-30/06/2021
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Statuts et Règlement d'Ordre Intérieur.
- 7) Présentation du budget de l'exercice 2021-2022, information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8) Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Nominations statutaires et mandats - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 10) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 11) Signature du procès-verbal

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, représentés ou votants par correspondance : 6 / 9 copropriétaires représentant 68510 / 99999 quotes-parts.

▶ Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6 / 9 copropriétaires représentant 68510/99999 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés : 3 / 9 copropriétaires représentant 31489 / 99999 quotes-parts.

▶ Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 3 / 9 copropriétaires représentant 31489/99999 quotes-parts.

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

1) Décision n°1.

**Constitution du bureau de séance Sans vote**

---

**1/2. Election du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : **1** président(e) de séance.

Sur une base de calcul de : 68510 quotes-parts,  
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 68510 quote-parts

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

**2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

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 : 68510 quotes-parts,  
sont considéré·e·s défaillant·e·s\* : 1 copropriétaire représentant 11403 quote-parts

Sur une base de calcul de : 57107 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 57107 quote-parts

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

2) Décision n°2

**Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes du 01/07/2020-30/06/2021 Sans vote**

---

## 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

---

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes.

Est arrivé(e) en cours de séance : .....

La feuille de présence fait désormais référence, selon la Cle "Clé générale", à 83426 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 16573 quotes-parts absents.

## 2/2. Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2021 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2021

Sur une base de calcul de : 83426 quotes-parts,  
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 20507 quote-parts

Sur une base de calcul de : 62919 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 62919 quote-parts

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

### 3) Décision n°3

#### Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

---

Le syndic informe qu'il y a encore un contentieux en cours avec l'urbanisme. Ce point est repris dans un point spécifique ci-après.

L'Assemblée se déclare valablement informée

## 1/2. Décision à prendre quant à informer les copropriétaires récalcitrants/nonchalants sur les conséquences financières des passages répétés et infructueux de Techem. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

Il a été décidé lors de la précédente AG de mandater la société Techem afin de procéder au remplacement des compteurs d'eau.

Compte tenu des refus répétés d'accès et/ou des absences de la part de copropriétaires/locataires, TECHEM demande qu'un rendez-vous soit pris directement avec leur service. Mr Meerseman signale cependant qu'il procédera lui-même à l'installation de ses compteurs.

Le Syndic communiquera la procédure à suivre.

Sur une base de calcul de : 83426 quotes-parts,  
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 14916 quote-parts

Sur une base de calcul de : 68510 quotes-parts,  
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 68510 quote-parts

---

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

---

## 2/2. Statut à donner quant aux démarches entreprises par Mme Julien afin d'investiguer la faisabilité des travaux de réaménagement qu'elle envisage auprès des autorités compétentes. Sans vote

---

Mme Julien nous informe qu'elle n'a pas pu jusqu'à ce jour entamer les démarches nécessaires. Mme Julien a l'attention de reprendre le dossier avec son architecte sans prendre contact avec l'urbanisme. Mme Julien fera part ensuite de son projet à la copropriété.

### 4) Décision n°4

#### Décharges à donner Sans vote

---

## 1/2. Décharges au(x) Commissaire(s) aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité 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 : 83426 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 83426 quote-parts

---

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

---

## 2/2. Décharges au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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

Sur une base de calcul de : 83426 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 83426 quote-parts

---

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

---

## 5) Décision n°5

### Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

---

Majorité nécessaire : majorité des 2/3 des voix (CC Article 577-7 §1b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés, sans préjudice de l'article 577-8 §4. »

## 1/3. Statut à donner quant à la mise en conformité électrique votée en AG du 11 mai 2021 (point 4.5) Sans vote

---

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision jusqu'à l'obtention d'un devis alternatif fourni par Mr Lemmens.

## 2/3. Décision à prendre quant à la date de l'appel de fonds à lancer dès confirmation du montant mis à jour du devis Z-Connect. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux pour un montant de 5.000 € moyennant un appel de fonds à lancer le 1er janvier 2022.

Sur une base de calcul de : 83426 quotes-parts,  
sont considéré·e·s défaillant·e·s\* : 2 copropriétaires représentant 28449 quote-parts

BA  
Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

### **3/3. Décision à prendre quant à organiser le nettoyage des communs. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale**

---

L'Assemblée Générale décide de confier la gestion du nettoyage à Mme Tine Lagae pour un montant estimé de 90€ par mois en moyenne.

Est pari

La feuille de présence fait desormais référence, selon la clé "Clé générale", à 72726 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 27273 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 72726 quotes-parts,  
sont considéré·e·s défaillant·e·s\* : 2 copropriétaires représentant 29152 quote-parts

Sur une base de calcul de : 43574 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 43574 quote-parts

---

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

---

### **6) Décision n°6**

#### **Statuts et Règlement d'Ordre Intérieur. Sans vote**

---

### **1/4. Décision à prendre quant à mettre jour le Règlement d'Ordre Intérieur dans les matières relatives aux règles de vie et moeurs au sein de la copropriété. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision faite de retour sur le texte présenté.

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 54977 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 45022 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
se sont abstenue•e•s : 1 copropriétaire représentant 10029 quote-parts

Sur une base de calcul de : 44948 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 44948 quote-parts

---

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

---

#### **2/4. Décision à prendre quant à modifier le règlement de copropriété afin de revoir le principe de répartition des charges liées à l'ascenseur et permettre ainsi aux copropriétaires Devos et Previtali de ne plus participer aux frais y liés. Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale**

L'Assemblée Générale décide de surseoir à la décision compte tenu de la participation limitée des copropriétaires à ce moment-ci de la réunion (heure tardive). Ce point sera remis au début de l'ordre du jour d'une prochaine AG ordinaire ou Extraordinaire.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
sont considéré•e•s défaillant•e•s\* : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote de la Majorité des quatre cinquièmes

---

#### **3/4. 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 : Clé générale**

L'Assemblée Générale décide de maintenir la période de la première quinzaine de novembre.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
sont considéré•e•s défaillant•e•s\* : 3 copropriétaires représentant 36348 quote-parts



Sur une base de calcul de : 18629 quotes-parts,  
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 18629 quote-parts

---

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

---

#### 4/4. 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 : Clé générale

---

L'Assemblée Générale décide d'en fixer le montant à 3.000€ TVAC.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

#### 7) Décision n°7

#### Présentation du budget de l'exercice 2021-2022, information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété sans vote

---

#### 1/2. Présentation du budget des dépenses courantes de l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 14.685 €.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

## 2/2. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété **Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

L'Assemblée Générale, après en avoir examiné la liste jointe à la convocation et en avoir délibéré à l'unanimité 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 : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

### 8) Décision n°8

## Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve **Sans vote**

---

## 1/2. Adaptation éventuelle du fonds de roulement **Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

La situation des fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de :

- 12.712.68€.

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement dans son état actuel. Dans le cas d'une clôture annuelle, le syndic procédera à un appel de fonds mensuel conformément au budget adopté pour l'exercice.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
sont considéré·e·s défaillant·e·s\* : 1 copropriétaire représentant 14916 quote-parts

Sur une base de calcul de : 40061 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 40061 quote-parts

---

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

---

## 2/2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de :

- Fonds de réserve général : 6 672.97€
- Fonds de réserve ascenseurs : 6 007.53€

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un appel de fonds afin de financer les travaux de mise en conformité électrique (voir résolution ci-avant).

*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 plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.*

*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.*

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 49386 quote-parts  
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 5591 quote-parts

---

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

---

### 9) Décision n°9

#### Nominations statutaires et mandats sans vote

---

## 1/2. Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction : Mr Seminck.

*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 : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

## 2/2. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Logis-Gest SRL est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

*Attention : la nouvelle loi sur la copropriété stipule que le contrat de syndic doit mentionner davantage d'informations sur sujets de ses tarifs. Le contrat reprendra dorénavant 2 listes :*

*- La liste des prestations comprises : dans cette liste, le syndic doit énumérer les prestations fournies moyennant une rémunération fixe ou forfaitaire, généralement sous forme d'indemnité mensuelle (ou bimensuelle dans les petits bâtiments). Cette indemnité doit couvrir toutes les missions légales (art. 577-8, §4, 4° C. civ.), comme l'organisation de l'assemblée annuelle et la tenue de la comptabilité de l'association des copropriétaires (ACP).*

*- Liste des prestations complémentaires. À côté de cette première liste, le syndic doit prévoir une liste des prestations non comprises. Les prestations visées et les sommes demandées peuvent alors être librement convenues entre le syndic et l'ACP. L'exemple type d'une telle prestation complémentaire, c'est l'organisation d'une seconde assemblée générale, si la première n'a pas pu valablement délibérer faute d'avoir atteint le quorum de présence, ou lorsque la convocation de cette assemblée a été ordonnée par le juge (comme le prévoit l'art. 577-9, §3 C. civ.).*

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 54977 quote-parts

---

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

---

### 10) Décision n°10

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

---

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 8 novembre 2022 om 17 uur.

Sur une base de calcul de : 54977 quotes-parts,  
sont considéré•e•s défaillant•e•s\* : 1 copropriétaire représentant 14916 quote-parts

Sur une base de calcul de : 40061 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 40061 quote-parts

---

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

---

## 11) Décision n°11

### Signature du procès-verbal sans vote

---

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite le Président à le signer électroniquement.

\* 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 21:03.

Fait à :

.....

Le Président

Le Secrétaire :

Les présents :

.....

.....

.....

.....

.....

.....