

## Certifié conforme avec Paraf yousign

Copropriété : #435 - ACP - Bodeghem  
Bodegemstraat 39/41  
1000 - Brussel

KBO / BCE : 0812.715.587

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest  
Rue Colonel Bourg 127 bte 16  
1140 - Evere  
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de  
l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/12/  
2022 à 17:00

Document signé par :

..... 2

20/12/2022

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 13/12/2022 à 17:00

Le 13/12/2022, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-58bf2c26-9a3f-40dd-bea0-0fdcf414ee74.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.





## 2 - 1/3. 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.

## 2 - 2/3. Approbation des comptes du 01/07/2021 au 30/06/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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 présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/06/2022 pour autant que les corrections suivantes soient faites :

- prise en charge par [redacted] du sinistre du 17 décembre 2021 soit la facture de Burometh.
- prise en charge par [redacted] de la clôture du sinistre 4995 0002 Infiltrations dans la salle de bain de l'appartement (3A) 03/2021

De manière générale, [redacted] ; demande qu'on lui adresse les demandes de petites réparations avant de passer commande à des externes.

Sur une base de calcul de : 72023 quotes-parts,  
sont considéré•e•s défaillant•e•s\* : 1 copropriétaire représentant 10700 quote-parts

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

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

## 2 - 3/3. Approbation du bilan au 30/06/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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 le bilan présenté par le syndic arrêté à la date du 30/06/2022.

Le compte sinistre sera apuré conformément au point précédent.

Est p[redacted]  
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 61323 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 38676 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 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 n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

### 4) Décision n°4

#### Conformité réglementaire Sans vote

---

**4 - 1/1. Statut à donner quant à procéder à la mise en conformité électrique et confirmation de la programmation d'un contrôle le 31/12/2022 au plus tard. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

Mr Lemmens doit nous revenir avec un devis alternatif depuis la dernière AG

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 de procéder à la mise en conformité électrique et le contrôle des installations et mandate la société Z Connect pour un montant de 4960 € HTVA, lequel sera mis à jour avec l'accord de l'Assemblée.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 17749 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 absolue

### 5) Décision n°5

**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**

---

Le Syndic informe l'assemblée qu'il reste sans nouvelle de ce dossier.

L'assemblée se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

**Statut à donner quant à la mise en place des nouveaux compteurs d'eau par la société Techem. Sans vote**

---

Le Syndic informe que la mise en place des nouveaux compteurs a été fastidieuse et s'est réalisée en plusieurs mois. Tous les compteurs sont maintenant installés.

7) Décision n°7

**Statuts Sans vote**

---

**7 - 1/1. Décision à prendre quant à approuver le Règlement d'Ordre d'Intérieur dans l'attente des remarques éventuelles. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver la version du ROI annexée à la présente convocation.

Mr Lemmens demande cependant que le règlement relatif à la gestion du garage soit retiré du ROI. En effet, le garage est privatif.

Le texte sera adapté en conséquence.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

8) Décision n°8

**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 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 : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

#### 9) Décision n°9

#### Budget de l'exercice 2022/2023 Sans vote

---

#### 9 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires 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 la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 14850€.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

#### 9 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale ne souhaite pas faire appel à l'audit ImmoPass.

Les travaux à prévoir à terme porteraient sur :

- La mise en peinture de la cage d'escalier
- La réfection de canalisations au niveau du garage de Mr Lemmens. Une demande de devis doit être lancée auprès de ce dernier. Dans la mesure où les frais seront limités, les travaux seront lancés par le Syndic s'agissant de travaux de maintenance.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

#### 9 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 12712.68 €.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel 12712.68€

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

## 9 - 4/4. 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 : 11 672.97 €.
- Fonds de réserve ascenseur : 6 007.53 €

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 8.000 € à financer par 1 appel unique à lancer au 01/02/2023.

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 : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

### 10) Décision n°10

#### Décharges à donner Sans vote

---

## 10 - 1/2. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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 : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

## 10 - 2/2. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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 : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

## 11) Décision n°11

### Nominations Sans vote

---

## 12) Décision n°12

### Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

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 : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

---

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

---

## 13) Décision n°13

### Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic

---

conformément aux dispositions contractuelles jointes en annexe. **Majorité absolue**

- Clé de vote : Clé générale

---

En l'absence de préavis et à la majorité 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 ordinaire.

Le contrat de gestion est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'assemblée générale, ayant marqué son accord, mandate le Président de la présente pour signer électroniquement le contrat mis à jour.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

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

#### 14) Décision n°14

**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 07-11-2023 à 17 heures.

Sur une base de calcul de : 61323 quotes-parts,  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 61323 quote-parts

.....  
En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la 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 le Président 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).