

## Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : #435 - 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 05/12/  
2023 à 17:00

Document signé par :

.....

13/12/2023

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 05/12/2023 à 17:00

Le 05/12/2023, 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-89431c51-9e68-40d0-802c-c68780ffb07d.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.

# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #435 - 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

Date de l'AG : 5 décembre 2023 à 17:11

Moyens & Supports : Distanciel -  
<https://magic.copromatic.com/assemblee/AGF71061>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 5 décembre 2023, 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 01/07/2022 au 30/06/2023
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Conformité réglementaire
- 5) Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 6) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Liften - Ascenseur
- 7) Budget de l'exercice 2023-2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Nominations
- 10) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 11) 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 : Clé générale
- 12) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 13) 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 émarginée 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

Dante (10029),

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4/9 copropriétaires représentant 53394/99999 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés :

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 5/9 copropriétaires représentant 46605/99999 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 - 1/2. Election du bureau 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 : le Syndic est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 53394 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 53394 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 : 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 Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 53394 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 53394 quotes-parts

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

## 2) Décision n°2

### Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 Sans vote

Est arrivé·e en cours de séance :  (3038)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 66432 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 33567 quotes-parts absents.

### 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 01/07/2022 au 30/06/2023 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 30/06/2023

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

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

### 2 - 3/3. Approbation du bilan au 30/06/2023 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 30/06/2023.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : 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 à l'exception du cas Sejali.

Nous avons demandé à accélérer la procédure de recouvrement de Mme SEJALI. En effet, le juge a accordé un plan de paiement qui ne correspond pas à la réalité de la dette et des dépenses de l'immeuble.

L'Assemblée demande que des mesures plus concrètes soient entamées à savoir le fait d'entamer un recouvrement avec l'aide d'un avocat si nécessaire.

### 4) Décision n°4

#### Conformité réglementaire Sans vote

---

#### 4 - 1/2. Statut à donner quant à la mise en conformité électrique Sans vote

---

Suite à la dernière assemblée générale, la mise en conformité a été entamée et terminée. L'attestation de conformité a été jointe à la convocation.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

#### 4 - 2/2. Statut & décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'ascenseur a été mis en conformité en 2017 suite à l'analyse de risque de 2014.

Cependant, lors de chaque contrôle nous recevons les remarques suivantes :

Les remarques du dernier contrôle : 01/08/2023 :

- *Vitre porte 0 ( sous réserve) brisée (9e Répétition) (CONCLUSION: D)*  
*L'ascensoriste fait le nécessaire (mail du 02/08/2023) -> Le vitrage devrait être remplacé dans les jours qui suivent , celle si a bien été commandé mais endommagé durant le transport (Mail du 19/10/2023)*

- *Contrôle limité : pas accès en cuvette. Pas pu accéder au niveau 0 Condamné (15e Répétition) (CONCLUSION: C)*  
*problématique lié à l'accès a l'entrepots - nous devons replannifier certains passage afin d'obtenir l'accès*  
*Résolution à charge de l'ACP : A faire*  
*Solution proposée : mise en place d'un clavier a code pour l'accès a RDC afin de mettre fin a cette remarque.*  
*La présence de cette remarque implique le repassage de la firme de contrôle, chaque repassage est facturé en conséquence.*  
*RDV a plannifier avec mr lemmens*
- *Local des machines est réservé à l'ascenseur et ses accessoires: veuillez enlever les objets étrangers (2e Répétition) (CONCLUSION: B)*  
*Résolution à charge de l'ACP : A faire*  
*Solution :*
- *Trop de jeu entre guides et cabine (2e Répétition) (CONCLUSION: B)*  
*l'ascensoriste fait le nécessaire (mail du 02/08/2023)*
- *La déclaration du contrôle final et le rapport d'analyse de risque et les rapports des inspections préventives manquent dans le dossier de sécurité. (1e Répétition) (CONCLUSION: B) l'ascensoriste fait le nécessaire (mail du 02/08/2023)*
- *La porte de la salle des machines n'est plus fermée à clé. Veuillez replacer le cadenas. (CONCLUSION: B)*  
*l'ascensoriste fait le nécessaire (mail du 02/08/2023)*

D'autres remarques précédentes ont été levées. Cependant nous manquons de contact avec le fournisseur, de nombreuses relances ont été faites pour certaines remarques.

Un renon préventif a été transmis au fournisseur en vue de cette AG.

Le dernier retour de Cosmolift du 19/10/2023 a été joint à la convocation. Certains points ont été levés, d'autres sont en cours auprès du fournisseur. Certains points (2-3-6) sont à charge de l'ACP.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire procéder à la mise en place d'un clavier numérique afin de permettre l'accès à l'ascensoriste sous réserve que l'ascensoriste puisse communiquer son planning à Mr Lemmens.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 56403 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 10029 quotes-parts

29)

---

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

---

## 5) Décision n°5

### Statuts sans vote

---

## 5 - 1/1. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et Règlement de Copropriété) aux normes suivant les nouvelles législations en vigueur ainsi que le mode de financement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder à la mise à jour mais souhaite recevoir une offre concrète pour ce faire.

Le point sera repris lors d'une prochaine assemblée.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 10700 quotes-parts

Sur une base de calcul de 55732 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 55732 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 : 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 à l'exception du contrat ascenseur qui fait l'objet d'un point spécifique.

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 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

---

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

---

## 6 - 1/1. Décision à prendre quant à mandater un nouveau fournisseur dans le cadre du contrat d'entretien de l'ascenseur Majorité absolue - Clé de vote : Liften - Ascenseur

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater la firme LiftA9 dans le cadre de la maintenance de l'ascenseur selon l'offre jointe à la convocation.

Sur une base de calcul de 51516 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 51516 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 2023-2024 Sans vote

---

#### 7 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

Le budget de l'année est présenté à l'assemblée générale. L'assemblée générale décide d'approuver le budget d'un montant total de 14850 € sur l'exercice allant du 1/07/2023 au 30/06/2024.

Les provisions de charge suivantes ont déjà été comptabilisées: - 1/07/2023 au 30/10/2023: 6187.20€

Afin d'éviter de spammer les copropriétaires, les provisions de charges sont envoyées de manière trimestrielle. Les copropriétaires qui désirent faire des versements mensuels sont libre de le faire en divisant le montant de l'appel trimestriel par trois afin de verser chaque mois ce montant en lieu et place du versement trimestriel.

Les provisions de charge sur l'exercice à venir seront de: - 1/1/2024: 3712.5 Eur - 01/04/2023: 3712.5 Eur Pour l'exercice suivant allant du 1/12/2024 au 31/12/2024 et ce jusqu'à la prochaine AG, des appels trimestriels de 3712.5EUR seront appelés.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

---

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

---

#### 7 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

---

Le Syndic informe l'assemblée que le PEB 2025 sera d'application pour les parties communes dès 2025. Il y aura lieu



de présenter une feuille de route reprenant les travaux envisagés.

Ce point sera détaillé lors de la prochaine assemblée.

L'assemblée marque son accord avec cette approche.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 20729 quotes-parts

Sur une base de calcul de 45703 quotes-parts :  
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 45703 quotes-parts

---

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

---

### **7 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale**

---

Le montant présent sur le fonds de roulement à la dernière clôture des comptes au 30/06/2023 est de 12 712.66€.

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond à 14850€ de dépenses sur le dernier exercice multiplié par 5/12ième soit 6187.5€. A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se monte au 26/09/2023 à 14 817.61€. (Mme Julien 1571.70€ & Mme Sejjali 11428.24€).

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants ci-dessus soit 21 005€. Par différence, une augmentation de 8 292.45€ est nécessaire afin de permettre au syndic de s'assurer que le montant présent sur le fonds de réserve puisse correspondre au montant présent sur le compte épargne comme prévu par la loi.

L'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de roulement de 8.292€ en 1 appel de fonds lancé le 1 janvier 2024.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

---

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

---

### **7 - 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 Ascenseur : 6007.53 €.

Fonds de réserve Général : 19 672 .97€

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 800€ à financer par 1 appel à lancer à partir de 01 01 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 66432 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire représentant 10029 quotes-parts

Sur une base de calcul de 56403 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 56403 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 - 1/2. 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 66432 quotes-parts :  
est considéré-e défaillant-e\* : 1 copropriétaire représentant 10029 quotes-parts

Sur une base de calcul de 56403 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 56403 quotes-parts

---

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

---

## 8 - 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 66432 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire représentant 10029 quotes-parts

Sur une base de calcul de 56403 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 56403 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

### 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 : 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 66432 quotes-parts :  
est considéré·e défaillant·e\* : 1 copropriétaire représentant 14916 quotes-parts

Sur une base de calcul de 51516 quotes-parts :  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 51516 quotes-parts

---

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

---

### 11) Décision n°11

#### 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 : 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 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

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

### 12) Décision n°12

#### 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 5 novembre 2024 à 17:00 heures.

Sur une base de calcul de 66432 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 66432 quotes-parts

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

### 13) Décision n°13

#### 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).