

# Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 14 juin 2023 à 17h07

Moyens et supports : Distanciel via visio & audioconférence : <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG0204E2>



Immeuble  
 Tilleul 107-109  
 Rue du Tilleul 107-109  
 1140 Evere

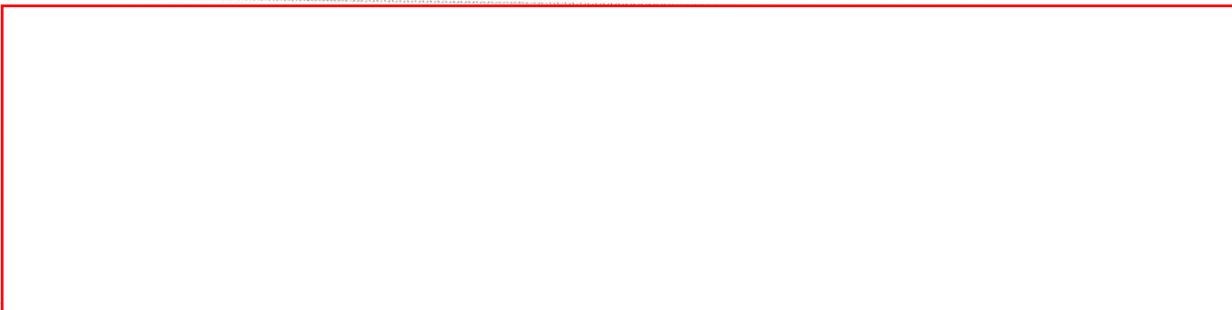
Cher·e·s copropriétaires,

Le 14 juin 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 : Acte de base
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et du bilan du 01/01/2021 au 31/12/2022
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Budget de l'exercice 2023 - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Nominations
- 9) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 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 : Acte de base
- 12) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale virtuelle - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 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 émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente 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 :



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 :  est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la 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 Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

Ki

P6

## 2) Décision n°2

### Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et du bilan du 01/01/2021 au 31/12/2022 Sans vote

---

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

---

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

#### 2 - 2/3. Approbation des comptes et du bilan du 01/01/2021 au 31/12/2021 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

#### 2 - 3/3. Approbation des comptes et du bilan du 01/01/2022 au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale approuve les comptes et le bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 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. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale, décide de procéder au contrôle des installations et mandate la société OCB.

En cas d'accord, l'assemblée mandate le conseil de copropriété afin de choisir l'un des devis rassemblés par le syndic pour lever les remarques du rapport OCB et ainsi être conforme d'un point de vue électrique.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 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

---

#### 5 - 1/4. Mettre un terme au contrat avec la société de nettoyage MS38 - Souscrire un nouveau contrat avec une nouvelle société de nettoyage Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

En cas de désaccord,  transmettra ses remarques auprès du syndic qui les fera suivre auprès de la société de nettoyage.

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

#### 5 - 2/4. Procéder au remplacement des lampes TL du garage par des lampes LED Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

En cas d'accord, le syndic fera un appel d'offres et présentera celui-ci au Conseil de Copropriété.

Toujours en cas d'accord, la copropriété décide de mandater le conseil de copropriété afin de choisir le prestataire qui effectuera ces travaux.

P6

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le décompte trimestriel.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

### 5 - 3/4. Procéder au remplacement de la porte du local compteurs électriques Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

En cas d'accord, le syndic effectuera un appel d'offres.

Toujours en cas d'accord, l'assemblée mandate le Conseil de Copropriété afin de choisir le prestataire qui effectuera les travaux.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le décompte de charge trimestriel.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

### 5 - 4/4. Procéder à l'isolation extérieure mur nord de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

En cas d'accord, la copropriété souhaite mandater le bureau d'architecte G-Concept - représenté par Mr. GILLOT - afin de suivre ce dossier.

Sa mission aura pour but de réaliser un métré, appel d'offres, suivi de chantier, réception de chantier.

Toujours en cas d'accord, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour désigner l'entreprise qui effectuera les travaux d'isolation du pignon.

Mode de financement:

Toujours en cas d'accord, la copropriété souhaite financer les travaux via le fonds de réserve disponible. Si le fonds de



réserve n'est pas suffisant, la copropriété souhaite effectuer un appel de fonds extraordinaire afin de réunir les fonds dédiés aux travaux.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 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

### Budget de l'exercice 2023 Sans vote

---

#### 6 - 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 disponible sur l'espace extranet 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 29.247,80€.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

#### 6 - 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 9.000€.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 10.000€.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

### 6 - 3/3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 500€/trimestre.

*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 : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

### 7) Décision n°7

#### Décharges à donner Sans vote

### 7 - 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 : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

### 7 - 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 : 185 quotes-parts,

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

### 7 - 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 : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

### 8) Décision n°8

#### Nominations Sans vote

### 9) Décision n°9

#### 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 : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

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

### 10) Décision n°10

#### 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 :

Mme. BENALLEL

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 : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la 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 : 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 pouvant se tenir.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

### 12) Décision n°12

**Fixation de la date de la prochaine assemblée générale virtuelle Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

---

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire virtuelle qui se tiendra le 12/06/2024 à 12h00.

---

Sur une base de calcul de : 185 quotes-parts,  
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 185 quote-parts

---

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

---

P8

### 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 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).

Ki

Po

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:01 .

Fait à :  
**EVERE**

Le Président

Le Secrétaire :

Les présents :

[Empty red-bordered box for signatures]