

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Odon Warland 35
Avenue Odon Warland 35
1090 - Jette

KBO / BCE : 0561.738.975

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 06/03/
2024 à 17:00

Document signé par :
Damien PETEN (Président•e) le 07/03/2024
mathieu de Biourge (Secrétaire) le 07/03/2024

07/03/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 06/03/2024 à 17:00

Le 06/03/2024, 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-4946f176-c5e6-466a-a8cd-d8a3f4032a52.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 : Odon Warland 35
Avenue Odon Warland 35
1090 - Jette

KBO / BCE : 0561.738.975

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 : 6 mars 2024 à 17:05

Moyens & Supports : Présentiel - rue Colonel
bourg 127 - 1140 evere (2ième étage) /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG3413B9>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 6 mars 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 : Clé générale -Bâtiment A + B
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/10/2022-30/09/2023
- 3) Etat du ou des contentieux en cours Sans vote - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 4) Conformité réglementaire
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 7) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété
- 8) Budget de l'exercice Budget 2024-2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 9) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10) Nominations
- 11) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 12) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 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 : Clé générale -Bâtiment A + B
- 14) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 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 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 : de SAUVAGE VERCOUR - STEFANESCU (23) , de SELYS - de LIMELETTE (46) , JOPPART Marc (23) , PETEN - VAN DEN BERGEN (48) , VAN DER BORGT- JANSSENS (51)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 5/
13 copropriétaires représentant 191/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BALIDEMAJ ardit (23) , BEERSAERTS Pacale (24) , de CRAYENCOUR Dimitri (82) , DEGIVE Kim (26) , DONCK Claire c/ o M r EVERA ERTS Jean (35) , KOYUNCU YLDIZ-ALI (573) , RINALDI Jeremie (22) , RODRIGUEZ MURONI (24)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont absents et non représentés : 8/13 copropriétaires
représentant 809/1000 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mr Peten est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
est considéré-e défaillant-e* : 1 copropriétaire représentant 51 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (51)
Sur une base de calcul de 140 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 140 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 -Bâtiment A + B

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 191 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire représentant 51 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (51)
Sur une base de calcul de 140 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 140 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 01/10/2022-30/09/2023 Sans vote

Est arrivé•e en cours de séance : RODRIGUEZ MURONI (24)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", à 215 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 785 quotes-parts absents.

2 - 1/4. Décision à prendre quant à l'imputation des soldes comptables des comptes d'attentes inscrit au bilan ainsi que le financement des montants

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le Syndic présente les différents comptes d'attente créés suite au nettoyage du bilan de la copropriété.

Une décision est à prendre concernant les comptes ci-dessous :

- 4992 0006 Lys Service - explication reçue de OP : ce n'est pas un fournisseur de la copro mais il a versé probablement par erreur le 06/02/2023 un montant de 556.60 € (montant à rembourser au fournisseur)
- 4992 0007 Boni copropriété 29.00 €
- 4992 0008 Compte en attente de la décision de l'Assemblée Générale 2024 : 9713.42 € (montant à imputé en charge)
- 461 0999 BATISUD - Ancien copropriétaire 2021-10-29 : 7258.10

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de prendre en charge les comptes d'attente 4992 007 et 4992 008, un remboursement sera fait à Lys Service dans le cadre du compte 4992 006.

L'Assemblée décide également d'extourner le compte BatiSud pour un montant de 7258.10€ (compte 4610999) afin de réduire l'impact et la charge nette à devoir faire porter par la copropriété. Le solde soit 2455.32€ + 29€ +556.6€ sera pris en charge via le fonds de réserve 17900001 (bâtiment A+B).

Le compte sinistre 4950002 doit encore faire l'objet d'un recours contre OP pour un montant de 1051.15€, la récupération de ce montant conditionnant la décharge éventuelle à donner à OP.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
se sont **abstenus** : 2 copropriétaires représentant 75 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24) , VAN DER BORGT- JANSSENS (51)
Sur une base de calcul de 140 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 140 quotes-parts

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

2 - 2/4. 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 - 3/4. Approbation des comptes du 01/10/2022-30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

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 30/09/2023 sous réserve de la décharge à donner et à confirmer à OP.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 quotes-parts

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

2 - 4/4. Approbation du bilan au 30/09/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

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 30/09/2023 sous réserve de la décharge à donner à OP (cfr point précédent).

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 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. L'Assemblée se déclare valablement informée.

3 - 1/1. Information à donner quant aux sinistres ouverts au sein de la résidence Sans vote

Le Syndic souhaite informer l'assemblée d'un sinistre qui a été déclaré suite à la reprise de la gestion de l'immeuble.

Le Syndic a signalé à l'assurance des dommages au niveau des studios 8 et 10. Il semble qu'il y ait eu un malentendu lors de la déclaration car un sinistre similaire, au niveau du studio 8, s'était déjà produit en 2022-2023 sous la gestion de OP .

Le studio 10 a été indemnisé, mais le studio 8 attend toujours son indemnisation car l'assurance souhaite expertiser l'appartement qui a déjà fait l'objet d'une indemnisation précédente.

Comme ce nouveau sinistre correspond à une déclaration antérieure identique d'un sinistre, la compagnie d'assurance demande des précisions. Ceci ralentit le processus.

Le courtier nous a informé que la première indemnité n'aurait pas dû être versée uniquement pour le studio 10 car les dommages concernent également le studio 8. Au vu des montants, une expertise aurait du avoir lieu pour les deux studios.

Le Syndic a relancé l'assurance le 17/01.

Après plusieurs relances à l'assurance, le courtier nous a informé de la tenue d'une expertise le 14/03 prochain.

4) Décision n°4

Conformité réglementaire Sans vote

4 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Conformément au RGIE, le contrôle des installations électriques est obligatoire tous les 5 ans pour les installations communes (domestiques) et tous les 5 ans pour les locaux techniques (chaufferie, machinerie ascenseur, etc).

Le rapport de contrôle servira de cahier des charges pour l'établissement de devis de mise en conformité.

Pour information, ce type de travaux bénéficie d'une prime de Révolution (post travaux).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder au contrôle des installations et mandate la société AIB Vinçotte.

Sur base du rapport, une mise en conformité sera nécessaire. Le Syndic suggère par ailleurs, à l'assemblée de procéder au remplacement du système d'éclairage et de remplacer les éléments actuels par du LED à détecteur de mouvement.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 quotes-parts

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

4 - 2/2. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement du contrôle PEB. Sans vote

L'un des copropriétaires a soulevé la question de la performance énergétique du bâtiment,

Le Syndic informe l'assemblée qu'un PEB sera obligatoire pour les parties communes à partir de 2025.

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/5. Décision à prendre quant à rénover l'installation de parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Le Syndic suggère à l'assemblée de remplacer la parlophonie actuelle par un modèle Intratone doté d'un système d'affichage (tableau distinct).

Les avantages sont multiples : modification à distance des informations reprises sur l'interphone au RDC (hors boîtes aux lettres) et la possibilité de communiquer directement avec les occupants via le système d'affichage.

En revanche, un inconvénient est à noter : l'abonnement téléphonique annuel pour la connexion du module, dont le coût peut être réparti dans les charges communes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et mandate le syndic pour remettre devis (filaire et non-filaire) au CDC le quel est mandaté pour opérer le choix de l'offre pour un montant maximum de 5.000€ TVAC.

Sur une base de calcul de 500 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 58 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (58)
Sur une base de calcul de 442 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 442 quotes-parts

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

5 - 2/5. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

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 1793 0001 fonds de réserve Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A.

Sur une base de calcul de 500 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 58 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (58)
Sur une base de calcul de 442 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 442 quotes-parts

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

5 - 3/5. Décision à prendre quant rénover ou adapter la seconde porte vitrée par une fermeture type électroaimant de manière à sécuriser l'entrée du bâtiment. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Charges communes Bâtiment A

Lors de la prise en charge de la gestion de l'immeuble, nous avons constaté que la porte était grande ouverte et qu'une personne tierce avait bloqué le mécanisme avec des mouchoirs ou du papier collant. De plus, l'un des occupants a signalé la présence d'un "sans-abri" dans la cave.

Il s'avère cependant que selon les échos reçus, le "sans-abri" serait l'ami d'un locataire. Ce même locataire serait également responsable des dommages au niveau du pallier entre la seconde porte vitrée et l'er étage.

Le Syndic a recommandé aux propriétaires par e-mail de mettre en place un système différent, tel qu'une ventouse magnétique. Toutefois, il convient de vérifier si la porte vitrée actuelle peut être adaptée à ce type de mécanisme. Dans le cas contraire, il sera nécessaire de procéder au remplacement de la porte.

Le Syndic a questionné l'un de ses fournisseurs sur base de photos. Celui-ci évalue le budget estimatif : +/- 4500 € HTVA pour adapter la porte actuelle.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et mandate le syndic pour établir des devis, lesquels devis seront présentés au CDC afin que ce

dernier effectue le choix du fournisseur pour un montant de 5.000€ TVAC maximum. Le cahier des charges sera remis au Syndic pour demande de devis.

Sur une base de calcul de 395 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 303 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 92 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (92)

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

5 - 4/5. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par un appel de 5.000€ à lancer une fois l'accord du CDC reçu.

Sur une base de calcul de 500 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 384 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 116 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (116)

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

5 - 5/5. Décision à prendre quant à accepter la proposition faite par Proximus dans le cadre du déploiement de la fibre au sein de la résidence

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter les travaux de mise en place de la fibre Optique via Proximus selon la proposition jointe à la présente convocation.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Statuts Sans vote

6 - 1/4. 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

-Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour procéder à mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et pour transcrire l'Acte authentique auprès de l'Administration de la documentation patrimoniale. Concernant le travail de mise en conformité et de transcription, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour donner mission d'y procéder à l'étude notariale «Regis Dechamps Notaire-Notaris » pour un montant de 3.140€ HTVA.

Ce montant correspondant au devis détaillé ci-après :

- 3.140 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots ;
- + 25 € TVAC par lots supplémentaires au-delà de 15 lots jusqu'à 100 lots (soit un maximum de 5.265 € TVAC pour les ACP de 100 lots et plus) ;
- + 150 € TVAC par acte de base modificatif éventuel à intégrer.

Ce prix sera facturé à l'Association en partie par la société « SyndicSupport » (pour l'élaboration d'un avant-projet) et en partie par le notaire Régis Dechamps et sera entièrement payable à l'ouverture du dossier. Cette mission comprend :

- La dactylographie des statuts existants ;
- La mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012, 2018 et 2020, par voie d'adaptation du texte des statuts existants, avec suivi des modifications ;
- L'examen des procès-verbaux d'assemblées générales des 3 dernières années en vue d'intégrer les décisions ;
- Toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas ;
- La nouvelle numérotation du Code Civil ;
- Toutes les taxes et frais propres à un acte authentique (droits d'enregistrement (50 €), droit d'écriture (100 €), la transcription (230 €), la TVA, etc, sous réserve de modification légale desdits frais). Le devis concerne la mise en conformité des statuts d'une copropriété avec les nouvelles lois ; il ne comprend pas les éventuelles modifications statutaires que la copropriété souhaiterait effectuer (par exemple, rectification de quotes-parts par rapport aux actes notariés officiels, modification d'une clé de répartition de charges par rapport aux actes notariés officiels, modification de la description des lots privatifs, etc.).

Le cas échéant, celles-ci feront l'objet d'un devis spécifique. Frais de gestion facturés par le syndic : Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter au notaire sont forfaitisés à 800,00 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir et demande qu'un devis soit sollicité auprès de Mr de CRAYENCOUR.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 215 quotes-parts

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

6 - 2/4. 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'approuver le ROI joint à la convocation.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 215 quotes-parts

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

6 - 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 -Bâtiment A + B

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 période entre le 1er et 15 décembre.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 215 quotes-parts

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

6 - 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 -Bâtiment A + B

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 5000€ HTVA.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 215 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

Après la reprise de la gestion, les contrats existants ont été maintenus. Le Syndic a relayé à Acuarrela, la société de nettoyage, les retours des occupants. Cependant, la société a signalé des problèmes de non-respect de la part des occupants et a résilié son contrat. Pour assurer le maintien de la propreté des espaces communs, le Syndic a temporairement signé un contrat avec Edan Clean.

Le fournisseur Edan Clean a également résilié son contrat en raison de l'accès restreint à l'immeuble. Par conséquent, la copropriété doit désigner un nouveau prestataire. Un point spécifique à ce sujet figure à l'ordre du jour.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place à l'exception du nettoyage. 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 215 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 215 quotes-parts

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

7 - 1/2. Information à donner quant à la problématique d'accès au bâtiment (porte d'entrée principale) Sans vote

A la reprise de la gestion de l'immeuble, le syndic n'a pas reçu de clé de celui-ci, ce qui l'empêche d'y accéder sans la présence d'un occupant.

De même, la société de nettoyage n'avait pas de clé, ce qui signifiait que ses prestations dépendaient de la disponibilité des occupants.

Le Syndic a sollicité les propriétaires pour lui fournir un jeu de clés, mais le Syndic n'a pas reçu de réponse.

7 - 2/2. Décision à prendre quant changer le prestataire lié au nettoyage des parties communes Majorité absolue - Clé de vote : Charges communes Bâtiment A

La copropriété est actuellement sans prestataire pour le nettoyage des parties communes.

Mr Peten fait part de sa proposition à l'assemblée.

Dans son mail du 11/01/2024 : *"Mon locataire étant toujours preneur de faire le nettoyage hebdomadaire je suggère de l'autoriser à le faire contre rémunération de 60€/semaine payable mensuellement et ce jusqu'à la prochaine AG où une décision formelle sera prise. La majorité des copropriétaires a déjà marqué son accord pour cette approche lors d'échanges d'email informels l'année dernière."*

Le Syndic rappelle l'obligation légale d'avoir des prestataires sous contrat.

L'assemblée générale décide après en avoir délibéré à la majorité des personnes présentes et représentées de faire appel à la proposition de Mr Peten.

Selon le choix de l'assemblée le Syndic décline toute responsabilité par rapport au choix d'un prestataire sans contrat.

Sur une base de calcul de 395 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 92 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (92)
Sur une base de calcul de 303 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 303 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 Budget 2024-2025 Sans vote

8 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le budget de l'année est présenté à l'assemblée générale. L'assemblée générale décide d'approuver le budget d'un montant total de 20700€ sur l'exercice allant du 1/10/2023 au 30/09/2024.

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: 5175€/trimestre pour l'immeuble.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

Le Syndic propose de faire appel à ImmoPass afin d'établir la liste des travaux ainsi que le planning d'exécution recommandé. Cet audit se fait pour un montant de 90€ par lot HTVA.

L'Assemblée Générale décide de remettre l'audit à une date ultérieure et profiter du contrôle PEB qui sera de mise en 2025.

Pour le solde, l'Assemblée a identifié lors de la présente AG, plusieurs travaux à lancer.

Sur une base de calcul de 215 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 191 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 191 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : JOPPART Marc (23)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", à 192 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 808 quotes-parts absents.

8 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le montant présent sur le fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 3000 €.

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond à 15 224.01€ de dépenses sur le dernier exercice multiplié par 5/12ième soit 6325€.

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se monte au 30/09/2023 à 3775.39 €. Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants ci-dessus soit 10 101.23€. Par différence, une augmentation de 7101.23€ 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 4 000€ en 1 appels de fonds au 01/04/2024.

Sur une base de calcul de 192 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

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

1790 0001 Fonds de réserve A - Clé générale - Bâtiment A + B : 3504.13 €

1793 0001 Fonds de réserve Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A : 13 450.19 €

5% = 759.10€

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 3000 € à financer par 1 appels de 3000 € à lancer à partir de 01/06/2024.

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 192 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts

RODRIGUEZ MURONI (24)

Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :

ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 117 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 51 quotes-parts
VAN DER BORGT- JANSSENS (51)

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 - 1/2. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

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 192 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 quotes-parts

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

9 - 2/2. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

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 192 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

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 : – Mr de Selys – Mr Stefanescu – Mr Peten

Sur une base de calcul de 192 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

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 Stefanescu. 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 192 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

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 192 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 24 quotes-parts
RODRIGUEZ MURONI (24)
Sur une base de calcul de 168 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 168 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 : Clé générale -Bâtiment A + B

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le mercredi 11/12/2024 à 17:00 en hybride (présentielle sis rue Colonel Bourg 127 - 1140 Evere).

Sur une base de calcul de 192 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 192 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 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).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:58 .

Fait à : rue Colonel bourg 127 - 1140 evere (2ièmeétage)

Le Président :
.....

Le Secrétaire :
.....

Les présents :
.....

.....

.....

.....