

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 15/01/
2025 à 17:00

Document signé par :

Laurent de SELYS (Autre) le 15/01/2025
Damien PETEN (Autre) le 16/01/2025
Anne WILMART (Autre) le 28/01/2025
Cristian STEFANESCU (Président•e) le 15/01/
2025
Mathieu de Biourge (Secrétaire) le 16/01/2025

28/01/2025

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 15/01/2025 à 17:00

Le 15/01/2025, 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-50e2f73a-0f11-4101-ba49-a4db8a771007.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 : 15 janvier 2025 à 17:11

Moyens & Supports : Distanciel -
<https://magic.copromatic.com/assemblee/AG98511F>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 15 janvier 2025, 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 ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/09/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 4) Rapport du Conseil de copropriété
- 5) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 6) Conformités réglementaires
- 7) Information à donner sur les différentes interventions effectuées par la firme Clean-Vermine dans le cadre du traitements des cafards et punaises de lit. Décision à prendre dans le cadre de la répartition éventuelle des différentes interventions. Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A
- 8) Dossier « Remplacement du système de parlophonie » — Travaux
- 9) Régime des assurances et sinistres Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 10) Information à donner concernant la mise en conformité des statuts.
- 11) Budgets de l'exercice 2024-2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 12) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 13) Augmentation du patrimoine de l'Association
- 14) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 15) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 16) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B
- 17) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

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 présenteielle 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) , PETEN - VAN DEN BERGEN (48) , Wilmart (27)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4/
14 copropriétaires totalisant 144/1000 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) , JOPPART Marc (23) , KOYUNCU YLDIZ-ALI (573) , RINALDI Jeremie (22) , RODRIGUEZ MURONI (24) , ROUSSEVA (24)

► Sur la base de la clé "Clé générale -Bâtiment A + B", sont absents et non représentés : 10/14 copropriétaires totalisant 856/1000 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. Élection du Président de séance 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 élire M. Stefanescu à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance 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 élire M. de Biourge (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 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 ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan Sans vote

2 - 1/5. Rapport du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes est présenté oralement à l'assemblée générale.

Le commissaire aux comptes rappelle au syndic, le transfert du dossier de Mr Rinaldi à un bureau de recouvrement.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

2 - 2/5. Décision à prendre quant au compte libellé « 461 0007 KELKERMANS Fernand - Ancien copropriétaire — Ancien copropriétaire » Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Décision à prendre quant au compte libellé « 461 0007 KELKERMANS Fernand - Ancien copropriétaire — Ancien copropriétaire »

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé « 461 0007 KELKERMANS Fernand - Ancien copropriétaire — Ancien copropriétaire » avec un solde débiteur / créiteur. Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

- 30/10/23 Mut. Transfer salso / Transfert solde - Verkoop kavel / Vente lot 30/10/2023 - Flat 14 (1avc) - van / de KELKERMANS Fernand aan / à BALIDEMAJ ardit 19.47 € débit

Total = 19.47 € au débit

Sous réserve de la régularisation d'eau d'ista

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé « 461 0007 KELKERMANS Fernand - Ancien copropriétaire » d'un montant de 19.47 € à récupérer au près du propriétaire concerné sous réserve de la régularisation d'eau effectué par ista.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

2 - 3/5. Décision à prendre quant au compte libellé «461 0998 DELLACECCA VIRGINIA - Ancien copropriétaire 2021-10-06 » Sans vote

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé «461 0998 DELLACECCA VIRGINIA - Ancien copropriétaire 2021-10-06» avec un solde créiteur. Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

solde 2021 : 4.30€

Total = 4.30 € au crédit

Le syndic signale ne pas disposer des coordonnées, les archives reçues de l'ancien syndic se limite à l'année 2023

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé «461 0998 DELLACECCA VIRGINIA - Ancien copropriétaire 2021-10-06 » d'un montant de 4.30

€ en produit par le biais des charges courantes.

2 - 4/5. Décision à prendre quant au compte libellé « 461 0012 VAN DER BORGT- JANSSENS - Ancien copropriétaire » Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé «461 0012 VAN DER BORGT- JANSSENS - Ancien copropriétaire» avec un créancier. Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

18/09/24 Mut. Transfer saldo / Transfert solde - Verkoop kavel / Vente lot 18/09/2024 - Flat 10 (2avd) - van / de VAN DER BORGT- JANSSENS aan / à Wilmart au crédit

Total = 237 € au crédit

Sous réserve de la régularisation d'eau d'ista

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé « 461 0012 VAN DER BORGT- JANSSENS - Ancien copropriétaire » d'un montant de 237 € à rembourser au propriétaire sous réserve de la régularisation d'eau effectué par Ista.

L'Assemblée Générale confirme la décision précédente qui suite à une erreur de convocation n'a pas fait l'objet d'un vote.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé «461 0998 DELLACECCA VIRGINIA - Ancien copropriétaire 2021-10-06 » d'un montant de 4.30 € en produit par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

2 - 5/5. Décision à prendre quant au compte d'attente sinistre libellé « 4995 0003 2023-08-9 - Fuite d'eau au niveau de la douche du 3avd vers le 2avd et 2 avc » Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Notice du sinistre a été jointe aux convocations.

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé « 4995 0003 2023-08-9 - Fuite d'eau au niveau de la douche du 3avd vers le 2avd et 2 avc » avec un solde débiteur . Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

Total = 827.27 € au débit

ce solde reprend la franchise de 1448,79€ (franchise standard : +/-310.64€)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé « 4995 0003 2023-08-9 - Fuite d'eau au niveau de la douche du 3avd vers le 2avd et 2 avc ». La franchise standard de +/- 310.64€ sera imputée au propriétaire du lot 3avd (Flat 04). le solde sera réparti sur l'ensemble de la copropriété via les charges courantes.

Le syndic se renseignera sur la statistique sinistre de l'ACP via à vis de la franchise élevée

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/09/2024 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée 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 approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale - Bâtiment A + B

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que l'Association n'a pas reçu le rapport du Conseil de copropriété préalablement à la présente séance.

Le Conseil de copropriété fait rapport oral de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

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

Le Syndic informe qu'il n'y pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour se déclarer valablement informée.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Conformités réglementaires Sans vote

6 - 1/3. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'installation électrique commune Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Rappel de la nouvelle législation :

Depuis le 1er juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.

Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'une copropriété (couloirs, cages d'escalier, parkings, etc.) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques.

Ceci implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, qui doit à présent s'effectuer tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

À la suite de la dernière Assemblée Générale, le syndic a accompagné Vinçotte pour effectuer un contrôle de conformité de l'installation électrique. Le rapport émis par Vinçotte en date du 21/05/2024 porte réf. : AUD/15/

61333855/00/FR/000.

Suite à ce contrôle le fournisseur EDI-Construct a fourni un devis le 12/09/2024, pour un montant de 1 759,60 € TVAC.

RECOMMANDATION

Le syndic recommande à l'ACP de profiter de l'intervention de l'électricien pour la mise en conformité, pour remplacer dans la foulée les luminaires présents au sein des parties communes par des modèles LED avec détecteur de mouvement.

Le prix unitaire de chaque luminaire est de 220 € HTVA, avec un budget estimé pour 15 luminaires : 3 300 €, soit 3 498 € TVAC.

Cette opération permettrait de soumettre l'ensemble des travaux à une demande de prime dans le cadre du programme RENOLUTION proposé par la Région bruxelloise, qui vise à réaliser des économies d'énergie. ATTENTION: les primes restent soumises à l'approbation du gouvernement bruxellois.

Total : 5257.60€ TVAC

DECISION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote

- Procéder à la mise en conformité de l'installation électrique commune par le biais de la société EDI-Construct pour un montant de 1759.6€ TVAC.
- Remettre en fonction les luminaires de secours suite à la panne rencontrée le 14/01/2025.
- Demander une prime RENOLUTION à la Région bruxelloise pour l'ensemble de ces travaux lors de la reprise des primes .

Sur une base de calcul de 333 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 333 quotes-parts

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

6 - 2/3. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour financer les travaux par le biais du fonds de réserve 1793 0001

Fonds de réserve Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Sur une base de calcul de 333 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 333 quotes-parts

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

6 - 3/3. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes (PC) Sans vote

Région de Bruxelles-Capitale :

Logis-Gest SRL s'inscrit dans une dynamique, long terme, de valorisation de votre patrimoine immobilier tout en prenant en compte les contraintes technique, patrimoniale et économique propre à chaque Association de copropriétaires.

Dans un tel contexte, le Syndic informe l'Assemblée Générale des principes généraux relatifs aux certificats PEB obligatoires pour 2025.

Quel est la genèse du projet ?

La Région de Bruxelles-Capitale a un grand objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Du moins, réduire ses émissions de CO2 de 80 à 95%. Pour y parvenir, Bruxelles n'a pas le choix : elle doit améliorer l'efficacité énergétique des logements. La raison ? L'habitat résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

- Obligation pour tous les propriétaires de disposer d'un certificat PEB valide endéans les 5 ans à partir de 2026.
- Désignation d'un expert PEB en 2026 par ACP qui établira les certificats manquants dans la copropriété et dressera un rapport de synthèse de recommandations énergétiques afin d'éviter les amendes en 2033.
- Amendes (libératoires) au 1/1/2033 pour tous les biens ayant un score de F ou G.
- Obligation par l'ACP de réaliser les travaux selon le rapport de synthèse réalisé par l'expert PEB pour atteindre les exigences en vigueur.

Logis-Gest SRL renseigne à l'Assemblée Générale que l'ensemble de ces mesures impliquent dorénavant l'Association dans un plan d'investissement et de financement stratégique sur le long terme.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

7) Décision n°7

Information à donner sur les différentes interventions effectuées par la firme Clean-Vermine dans le cadre du traitements des cafards et punaises de lit. Décision à prendre dans le cadre de la répartition éventuelle des différentes interventions. Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Signalement et Contexte

- 31/07/2024 : L'AIS de Jette signale la présence de cafards et de punaises de lit dans plusieurs appartements.
- 06/08/2024 : la société Clean Vermine est mandaté pour procéder à la désinsectisation.

Les différents rapports de la firme Clean Vermine sont joints à la présente convocation.

Traitement des Cafards

- 1er passage (19/08/2024)
Un premier traitement contre les cafards est effectué. Cependant, plusieurs locataires sont absents, limitant l'efficacité : 7 appartements non traités.
Observation : absence de nids dans les appartements traités, laissant supposer qu'ils se trouvent dans les logements non accessibles. Un second passage est prévu le 2 septembre.
- 2ème passage (02/09/2024)
Traitement réalisé, mais plusieurs absents, dont des appartements où la désinsectisation n'a pas encore eu lieu, comme le 14 au 1er étage.
La nécessité d'un 3ème passage est évoquée, prévu pour le 16 septembre.
- 3ème passage (16/09/2024)
Traitement final, mais quelques appartements sont encore inaccessibles. Certains locataires n'ont pas suivi les recommandations, comme l'absence de nettoyage sous le frigo encastré pour le 3ème étage, porte 3. La facture pour ces trois passages est adressée à la copropriété.

Traitement des Punaises de Lit

- 1er passage (30/09/2024)
Prévu pour traiter les appartements 3, 8 et 9, mais protocole non respecté dans chaque logement : aucun des appartements n'est prêt (vêtements non lavés, encombrements, etc.), empêchant tout traitement.
Le protocole est remis en main propre à chaque locataire, et un nouveau passage est planifié pour le 2 octobre.
- 2ème passage (11/10/2024)
Malgré des explications répétées, le protocole n'est toujours pas suivi. Un temps supplémentaire est pris pour réexpliquer les consignes aux locataires. Un 3ème passage est proposé pour le 18 octobre, à condition que les locataires soient prêts.
- 3ème passage (18/10/2024)
Deux appartements (3 et 6) sont absents. Dans les appartements restants (10 et 9), les protocoles sont encore une fois non respectés, et Clean Vermine est instruit de ne pas effectuer le traitement.
Deux appartements (8 et 11) sont traités, mais des failles dans le protocole sont constatées, particulièrement

dans le logement 11, où la locataire n'est pas sûre de dormir sur place, élément crucial pour le traitement.

- 4ème passage (31/10/2024)

Dernier passage : l'appartement 8 est traité, mais la locataire du 11 arrive en retard, rendant le traitement impossible.

Recommandation pour les deux logements : appliquer du scotch double face sur l'encadrement des portes des appartements 8 et 11 pour se protéger des nuisibles pouvant circuler par les zones non traitées du bâtiment.

Conclusion : Ces interventions révèlent une difficulté persistante liée au non-respect des protocoles par les locataires, retardant le traitement complet et augmentant les coûts.

Facturation

Le coût total s'élève à 3720,75€ répartis entre

- Traitements des cafards : 2268.75€ dont 150€ HTVA 21% pour un troisième passage.

- Traitements des punaises de lit : 1452.00 € dont 200€ HTVA 21% d'explications orale malgré l'envoi des consignes.

RECOMMANDATION

1) si je comprends bien : le problème n'est toujours pas réglé ? Or il faudra bien un jour se débarrasser des nuisibles ?

les propriétaire signalent ne pas avoir eu d'autres échos.

2) ne serait-il pas logique qu'à tout le moins les frais de 150 + 200 soient à charge des personnes qui n'ont pas suivi les consignes ?

3) Si je suis copropriétaire je demande la liste des absents et de ceux qui n'ont pas suivi les consignes et je proteste pour ne pas avoir à supporter la totalité de ces frais à charge des copropriétaires ...

Dans tous les cas il me semble judicieux de prévoir une recommandation avant la décision du point suivant.

DECISION

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour

- Prendre à charge commune l'ensemble des frais liés aux traitements des cafards

- Répartir les frais liés au traitements des punaises de lit aux propriétaires des lot 8 et 11. tenant compte de la responsabilité de chacun.

Sur une base de calcul de 333 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 333 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Dossier « Remplacement du système de parlophonie » — Travaux Sans vote

8 - 1/4. Information à donner dans le cadre de la mise en place du bandeau magnétique et son impacte sur la copropriété. Sans vote

Rappel de la décision de l'AG du 06/03/2023

En accord avec le Conseil de Copropriété, l'AG du 06/03/2023 a décidé d'équiper la porte d'entrée de l'immeuble d'un système de sécurité avec bandeau magnétique. Celui-ci nécessite l'utilisation d'un badge pour déverrouiller la porte et il sera intégré à la parlophonie de l'immeuble.

Etapas en application de cette décision

En suite de cette décision, le syndic a procédé à la commande du bandeau magnétique.

Un audit du nombre de badges nécessaires a été réalisé auprès des propriétaires, avec plusieurs relances pour obtenir l'ensemble des retours.

Après réception des badges, leur distribution a également nécessité de nombreux rappels, échelonnés sur une période prolongée (du 11/09/24 au 12/11/24). Le 12/11, nous avons informé le prestataire que la distribution était terminée.

Le 13/11, le syndic a informé les propriétaires par diffusion du passage d'All-Access le 22/11 pour l'installation des bandeaux magnétiques. Le jour des travaux, certains occupants ont signalé ne pas avoir reçu les badges de leurs propriétaires.

Intégration dans la parlophonie de l'immeuble

Attention : le bandeau ne pourra être raccordé au système de parlophonie qu'après rénovation de ce dernier. En attendant la réalisation de ce projet, les occupants devront descendre au rez-de-chaussée pour ouvrir la porte aux éventuels visiteurs.

Pour rappel, la rénovation du système de parlophonie sera également décidé - voir point 8.2.

8 - 2/4. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement du système de parlophonie Majorité des deux tiers - 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 effectuer les travaux de remplacement du système de parlophonie. un mandat est donné au conseil de copropriété concernant la réalisation des travaux de remplacement de la parlophonie. le mandat est accordé à hauteur de 5000€

HTVA

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

8 - 3/4. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux susmentionnés Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 4/4. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sans Objet

Cette décision est déclarée sans objet

9) Décision n°9

Régime des assurances et sinistres Sans vote

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que selon la loi aucune assurance n'est obligatoire en copropriété excepté celle de la responsabilité du Syndic.

Toutefois, le droit commun s'applique notamment par le biais du Règlement Général de copropriété.

Le Syndic renseigne à l'Assemblée Générale les dispositions actuelles du Règlement Général de copropriété concernant le régime des assurances.

Ainsi, est renseigné selon le Règlement :

(copié / coller des clauses) (exemple : obligation de s'assurer en Protection Juridique).

9 - 1/1. Décision à prendre quant à souscrire à un contrat d'assurance « Protection Juridique » Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Actuellement, l'Association possède une couverture police incendie chez l'assureur "ELITIS " pour un montant assuré de 1700 000 €.

Cette couverture inclus actuellement une Protection Juridique couvrant la responsabilité du conseil et du commissaires aux comptes.

Le syndic suggère à l'assemblée Générale de souscrire à une police protection juridique de manière à les couvrir en cas de litige

- Assurance ARAG simple : +/- 300€/an

- Assurance ARAG étendue : +/- 420€/an

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour Souscrire à une police d'assurance protection juridique étendue auprès d'ARAG.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Information à donner concernant la mise en conformité des statuts. Sans vote

Le syndic informe l'assemblée générale que la mise en conformité des statuts n'a pas encore été entamée.

Une discussion a eu lieu avec M. Dimitri de Crayencour, copropriétaire, concernant l'intervention de la firme Syndic Support dans le cadre de la mise à jour des statuts via Maître Deschamps.

Il ressort que les honoraires du notaire Deschamps incluent déjà l'intervention de Syndic Support (cf. détail décision de l'AGO du 09/03/2024). L'Assemblée Générale avait décidé de surseoir à toute décision en attendant une offre de M. de Crayencour.

Étant donné que ce point ne reprend pas de majorité de vote, ce point sera réabordé lors de la prochaine AG ordinaire ou extraordinaire.

11) Décision n°11

Budgets de l'exercice 2024-2025 Sans vote

11 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 25 937.00 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Le Syndic informe qu'en cas de décompte annuel, le calcul des provisions sur charges de l'exercice sera calculé sur base de ce budget.

Les appels de provision sur charges sont trimestriels, toutefois les copropriétaires qui désirent effectuer des versements mensuels (ou établir un ordre permanent auprès de leur banque) sont libres 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.

Dès lors les provisions sur charges suivantes seront établies :

- Appel 1/4 de 6484.25 € exigible le 01/10/2024 ;
- Appel 2/4 de 6484.25 € exigible le 01/12/2024 ;
- Appel 3/4 de 6484.25 € exigible le 01/03/2025 ;
- Appel 4/4 de 6484.25 € exigible le 01/06/2025 ;

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

11 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

L'assemblée Générale décide de surseoir.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

13 - 1/4. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement

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

Rappel :

Le fonds de roulement représente la somme qui être doit versé sur le compte courant de l'Association et qui va permettre au Syndic de payer les charges ordinaires (=périodiques) tout au long de la vie de la copropriété.

Chaque copropriétaire doit verser sa quote-part dans le fonds de roulement dès son entrée dans la copropriété. Il récupérera cette quote-part lors de la vente de son bien (= le fonds de roulement appartient au copropriétaire !).

En théorie, la quote-part d'un copropriétaire dans un fonds de roulement ne doit être versé qu'une seule fois. Toutefois, en pratique, plusieurs facteurs peuvent affectés le besoin en fonds de roulement ce qui entraine dès lors son augmentation :

- Le pouvoir d'achat a fortement augmenté (= importantes inflations successives, crises, etc.) ;
- L'Association possède de nombreuses créances envers ses copropriétaires (= présence de nombreux copropriétaires endetté) ;
- L'Association possède de nombreux comptes d'attente (= compte sinistre, compte de régularisation, etc.).

Le besoin en fonds de roulement est calculé par le Syndic selon un calcul précis et à chaque fois que l'analyse financière le justifie. L'approbation de l'augmentation se fait par l'Assemblée Générale.

Pour comprendre le calcul du BFR (= besoin en fonds de roulement), voir l'annexe « Association des copropriétaires Harmonie 12 » annexée aux convocations de la présente Assemblée Générale Ordinaire.

Pour notre Association, le montant présent sur le fonds de roulement au 30/09/2024 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 7000 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 28604.24 € multiplié par 5/12ième soit 11918.43 €. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 30/09/2024 (= date de la dernière clôture des comptes) à 9119.44 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente :217.02€ (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 21254.89€ (D)

le syndic signale qu'au 15/01/2025, la dette propriétaire est de 7492.37 dont 2 propriétaires ayant un arriéré supérieur à 2000€

Rinaldi (mise en demeure envoyé) et Koyuncu (suite envoi décompte charges : 2ième rappels envoyé)
le dossier de Mr Rinaldi a été transmis au recouvrement.

Par différence (D - A), une augmentation de 10508.36€ est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote réévaluer cette décision lors d'un Conseil de copropriété. cette décision sera prise sur base du paiement des propriétaires débiteurs. .

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

13 - 2/4. Clé générale - Bâtiment A + B - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de Fonds de réserve A - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 1094.70 €.

5% 770€

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, *voir infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 770 € par le biais de 1 appels de fonds unique chacun exigible aux date suivante : 01/03/2025;

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.

Sur une base de calcul de 144 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 144 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : de SAUVAGE VERCOUR - STEFANESCU (23)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A", à 121 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 879 quotes-parts absents.

13 - 3/4. Clé : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A - Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de Fonds de réserve Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A Majorité absolue - Clé de vote : Hall d'entrée - cage commune Bâtiment A

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 19807.19€.

5%406.43

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, voir infra, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 4000€ par le biais de 2 appels de fonds trimestriels d'un montant de 2 000 € chacun exigibles aux dates suivantes : 01/05/2024 et 01/08/2025

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.

Sur une base de calcul de 281 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 281 quotes-parts

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

13 - 4/4. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

14) Décision n°14

Décharges aux organes Sans vote

14 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes 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 décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes pour l'exercice de sa mission

depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

14 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété

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 décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

14 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic

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 décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Nominations des nouveaux organes Sans vote

15 - 1/3. Décision à prendre quant à élire un membre du 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 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

15 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes 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 élire Mr Stefanescu comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

15 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion 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 élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour

marquer son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

montant des honoraires ordinaires : 451.08 € au 01/01/2025

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire 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 Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 11/12/2025 à 17h00 sous format virtuel ou hybride au sein de bureau de logis-gest à evere

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal
Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale -Bâtiment A + B

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour
mandater les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès-Verbal

Sur une base de calcul de 121 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 121 quotes-parts

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

* 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 18:43 .

Fait à :

.....

Le Président :

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....