

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Paul Hymans
Avenue Paul Hymans 52-54-56
1200 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0865869312

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 Extraordinaire du 04/
06/2024 à 17:30

Document signé par :
Rose MARCHAL (Président•e) le 05/06/2024
Anne Mestdagh (Secrétaire) le 05/06/2024

05/06/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 04/06/2024 à 17:30

Le 04/06/2024, 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-1a57450d-5d19-4cbb-83c6-0760138778b2.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 Extraordinaire

Copropriété : Paul Hymans

Avenue Paul Hymans 52-54-56
1200 - Bruxelles

KBO / BCE : BE0865869312

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 : 4 juin 2024 à 17:44

Moyens & Supports : Présentiel - Logis-Gest

rue Colonel Bourg, 127 à 1140 Bruxelles /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AGC8E123>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 4 juin 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 : Quotités Générales
- 2) Décision à prendre quant à mandater le syndic afin d'introduire la demande de primes "RENOLUTION" auprès des institutions concernées Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 3) Travaux à prévoir et financement
- 4) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 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 : BERGER (58) , LEDERER (80) , M LEFEVRE et Mme MA (76) , MARCHAL (85) , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75) , VAN DE PUTTE (68) , Zenou - Fourny (73)

Copropriétaires représentés : BERMILS - KONINGS (69) représenté·e·s par Konings C/O Latour et Petit , DE TOMASI (64) représenté·e·s par MARCHAL , EBRAERT - DE COSTER (80) représenté·e·s par MARCHAL , SPECHT (75) représenté·e·s par Carpentier , TONS (69) représenté·e·s par LEDERER

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 12/14 copropriétaires représentant 872/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BELGICA (59) , TRAN - CAO (69)

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont absents et non représentés : 2/14 copropriétaires représentant 128/1000 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 : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Marchal à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire représentant 69 quotes-parts
BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Konings C/O Latour et Petit
Sur une base de calcul de 803 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 803 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 : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Anne Mestdagh (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Décision à prendre quant à mandater le syndic afin d'introduire la demande de primes "RENOLUTION" auprès des institutions concernées Sans vote

2 - 1/3. Décision à prendre quant à mandater le syndic afin d'introduire la demande de primes "RENOLUTION" suite aux travaux suivants : "Etanchéité de la dalle de garage et terrasse" auprès des institutions concernées Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Il est précisé que le montant de la prime liée aux travaux d'étanchéité de la dalle de garage et terrasse sera versé sur le compte épargne de l'ACP, dont le numéro est le suivant : Belfius - Livret - BE48 0882 5470 5827.

Ce montant de prime sera ensuite réaffecté au fonds de réserve, ce qui contribuera à atténuer l'impact financier sur ce fonds.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le document joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, mandate le syndic pour introduire la prime auprès de l'organisme concerné.

- travaux d'étanchéité et isolation ;
- honoraires ingénieur en stabilité ;
- honoraires architecte.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

2 - 2/3. Décision à prendre quant à mandater le syndic afin d'introduire la demande de primes RENOLUTION suite aux travaux suivants : "Travaux et isolation des toitures" auprès des institutions concernées. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Il est précisé que le montant de la prime liée aux travaux de toiture sera versé sur le compte épargne de l'ACP, dont le numéro est le suivant : Belfius - Livret - BE48 0882 5470 5827.

Ce montant de prime sera ensuite réaffecté au fonds de réserve, ce qui contribuera à atténuer l'impact financier sur ce fonds.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, mandate le syndic pour introduire la prime auprès de l'organisme concerné.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

2 - 3/3. Décision à prendre quant à mandater le syndic afin d'introduire la demande de primes RENOLITION "Audit Energétique" auprès des institutions concernées. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Il est précisé que le montant de la prime liée à l'audit énergétique sera versé sur le compte épargne de l'ACP, dont le numéro est le suivant : Belfius - Livret - BE48 0882 5470 5827.

Ce montant de prime sera ensuite réaffecté au fonds de réserve, ce qui contribuera à atténuer l'impact financier sur ce fonds.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le document joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, mandate le syndic pour introduire la prime auprès de l'organisme concerné.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

3) Décision n°3

Travaux à prévoir et financement Sans vote

3 - 1/5. Décision à prendre quant à mandater un architecte / expert pour les travaux de "réfection et d'isolation des toitures" Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Contexte :

Dès lors que l'Assemblée Générale a voté le montant à partir duquel une mise en concurrence des marchés et contrats à 2.000 €, l'établissement d'un cahier des charges préalables à toute soumission est obligatoire. En conséquence, le recours à un architecte / expert s'impose afin de s'assurer de mener à bien le projet. Concrètement, les tâches attendues dans ce cadre, la part de l'architecte / expert :

PHASE I - Etude des pathologies et relevé de lieux ;

- Réalisation d'un cahier des charges (clauses administratives et techniques), d'un métré et d'un estimatif ;

- Analyse des variantes techniques et financières ;
- Mise en soumission ;
- Analyse des offres et réalisation du comparatif sur base identique.
- Analyse des documents à rentrer pour l'obtention des primes en partenariat avec le syndic.

PHASE II - Suivi de chantier et réalisation, des PV de chantiers (visite hebdomadaire minimum) ;

- Réception provisoire des ouvrages et réalisation des décomptes.

Deux cabinets d'architectes et un expert ont remis offres pour le travail. Les offres ont été annexées aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le bureau d'experts Tectumex srl, n° BCE : BE0885.053.833, selon son offre datant du 16 avril 2024 pour un forfait de 4.501,20 €, hors prestations complémentaires.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :

ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Konings C/O Latour et Petit

Est arrivé•e en cours de séance : BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par BERGER

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités Générales", à 872 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 128 quotes-parts absents.

3 - 2/5. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 de 70.000 € par 2 appels de fonds à lancer le 01/08/2024 et 01/10/2024.

L'emprunt reste une option.

Il est demandé aux copropriétaires d'indiquer au syndic, pour le 15 juin au maximum, s'ils sont intéressés par l'option d'emprunter ou s'ils ont les fonds propres pour financer les travaux d'isolation et réfection de la toiture. Sans retour à cette date, le syndic considérera que le copropriétaire le financera sur fonds propre.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

3 - 3/5. Décision à prendre quant à mandater un architecte / expert pour les travaux liés au système de chauffage (chaudière, tubage, pompe à chaleur,___) suite au rapport d'Immopass Sans vote

Contexte : Dès lors que l'Assemblée Générale a voté le montant à partir duquel une mise en concurrence des marchés et contrats à 2.000 €, l'établissement d'un cahier des charges préalables à toute soumission est obligatoire. En conséquence, le recours à un architecte / expert s'impose afin de s'assurer de mener à bien le projet. Concrètement, les tâches attendues dans ce cadre, la part de l'architecte / expert :

Inspection et visite de tous les appartements de la copropriété pour un total de 14 logements pour analyse du passage aux chaudières à condensation + tubage + remise d'un rapport sur les actions à réaliser.

Sous réserve du nombre de logements et accès au toit nécessaire.

L'Assemblée Générale précise que la question principale est de clarifier les options de phasages du passage à condensation par l'utilisation d'autres conduits présents que les conduits actuellement utilisés. Ceci, par bloc

3 - 4/5. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera l'audit lié au système de chauffage (chaudière, tubage, pompe à chaleur,___) suite au rapport d'Immopass Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer l'audit par le biais de la société « Sowa » selon son offre n° 2024130 pour un montant de 1113 € TVAC.

Le syndic demandera aux copropriétaires des informations sur la chaudière actuelle ainsi qu'une photo de la chaudière avec son ensemble afin de pouvoir avoir les informations sur les conduits.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

3 - 5/5. Décision à prendre quant au financement du prestataire qui effectuera l'audit visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal.

Sur une base de calcul de 872 quotes-parts :
ont voté pour : 12 copropriétaires représentant 872 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 20:04 .

Fait à : Logis-Gest rue Colonel Bourg, 127 à 1140
Bruxelles

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

Rose MARCHAL

Anne Mestdagh

✓ Signé et certifié par **you sign** 

✓ Signé et certifié par **you sign** 