

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 Ordinaire du 20/02/
2025 à 18:00

Document signé par :
Roselyne MARCHAL (Président•e) le 07/03/
2025
Anne Mestdagh (Secrétaire) le 04/03/2025

10/03/2025

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 20/02/2025 à 18:00

Le 20/02/2025, 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-5a3451a1-e2a5-4b31-8e63-956e7cb9a27d.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 : 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 : 20 février 2025 à 18:18

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel
Bourg, 127 à 1140 Bruxelles / Ou en ligne voir
lien ci-après / Distanciel -
[https://magic.copromatic.com/assemblee/
AGDDDF5F](https://magic.copromatic.com/assemblee/AGDDDF5F)

Cher·e·s copropriétaires,

Le 20 février 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 : Quotités Générales
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan Sans vote - Clé de vote : Quotités Générales
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/06/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 4) Rapport du Conseil de copropriété
- 5) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 6) Information à donner suite à l'installation des chaudières et tubage
- 7) Information à donner sur le dossier étanchéité de la dalle terrasses (levée des remarques, prime, suite City-Façade,___)
- 8) Dossier "Réfection et Isolation des toitures" — Travaux
- 9) Dossier "Accès et sécurisation des rampes d'escaliers" Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales
- 10) Régime des assurances et sinistres
- 11) Les Statuts
- 12) Budgets de l'exercice 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 13) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 14) Augmentation du patrimoine de l'Association
- 15) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 16) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 17) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales
- 18) 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 émargée 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 : LEDERER (80) , M LEFEVRE et Mme MA (76) , MARCHAL (85) , Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75) , SPECHT (75) , Zenou - Fourny (73)

Copropriétaires représentés : BERGER (58) représenté•e•s par M LEFEVRE et Mme MA , BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Latour & Petit Nys , DE TOMASI (64) représenté•e•s par Dorothée Gérard , EBRAERT - DE COSTER (80) représenté•e•s par MARCHAL , TONS (69) représenté•e•s par LEDERER

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 11/14 copropriétaires totalisant 804/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BELGICA (59) , TRAN - CAO (69) , VAN DE PUTTE (68)

► Sur la base de la clé "Quotités Générales", sont absents et non représentés : 3/14 copropriétaires totalisant 196/1000 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 804 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 804 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 Mestdagh (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 804 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 804 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

Le Collège de Commissaires aux comptes font rapports, celui-ci sera joint au PV de l'AG.

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

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

Le Collège de Commissaires aux comptes font rapports.

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

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 30/06/2024 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le syndic a établi un relevé des sinistres en cours et propose la clôture de certains d'entre eux :

- 4995 0001 (01/2020) – De Visscher - Campion : **À clôturer** – 1.732,44 € au crédit
- 4995 0002 (07/2021) – Specht / De Visscher-Campion : **À clôturer** – 32,35 € au crédit
- 4995 0003 (07/2021) – M. Lederer : **À clôturer** – 1.272,00 € au débit
- 4995 0004 (04/2022) – NREF 2022-17088 Roja : sinistre non déclaré, non facturé et clôturé
- 4995 0005 (04/2023) – Cave voisin du n°58 : **Reste ouvert**
- 4995 0006 (07/2023) – Infiltration depuis la terrasse du 56-54/4 vers le 56/3 et 54/3 : **Reste ouvert**
- 4995 0007 (08/2023) – Canalisation depuis le 56 et 54 vers le RDC 56 : **À clôturer** – 557,58 € au débit
- 4995 0008 (07/2024) – Infiltration d'eau depuis le lot 54/1 Tran-Co vers le 54/0 Berger (flexible de toilette) : **Sinistre ouvert, mais sans suite**
- 4995 0009 (11/2024) – Dégâts des eaux chez M. Van de Putte (56/1) : **Aucun sinistre ouvert** – Le montant de 127,20 € (BuroMeth) pour la réparation est à charge de M. Van de Putte
- 4995 0010 (07/2024) – Dégâts des eaux entre le lot 52/3 Lederer (fuite salle de bains) et 52/2 Zenou (traces d'humidité au plafond WC) : **Reste ouvert**

Synthèse des montants

- Montant au crédit : 1.732,44 € + 32,35 € = 1.764,79 €
- Montant au débit : 1.272,00 € + 557,58 € = 1.829,58 €
- Montant à intégrer dans les charges courantes de la copropriété (T1 2025) : 64,89 €

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée et du nettoyage des comptes sinistres, comme proposé ci-avant.

Sur une base de calcul de 804 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 804 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 : Quotités Générales

Le bilan a été joint aux décomptes trimestriels.

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 chaque copropriétaire.

Sur une base de calcul de 804 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 804 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 Conseil de copropriété fait rapport 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 : Quotités Générales

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 804 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires totalisant 804 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Information à donner suite à l'installation des chaudières et tubage Sans vote

Les travaux de tubage et de remplacement des chaudières privatives se sont déroulés sans encombre du 6 janvier au 24 janvier.

Les équipes d'Elaerts ont également réalisé certains travaux privatifs supplémentaires à la demande des copropriétaires.

Les réceptions PEB ont été effectuées le 3 février 2025, et les attestations ont été envoyées aux copropriétaires. Il reste une réception PEB à effectuer chez M Berger au 54.0.

Toutefois, une perte de pression persiste au niveau de la chaudière de Mme Marchal. Une détection de fuite a été réalisée, et un second passage sera nécessaire après la période de chauffe.

À noter que ce problème de perte de pression (fuite d'eau) existait déjà avant le remplacement de la chaudière. Nous avons espéré qu'il serait résolu avec la nouvelle chaudière, mais il semble qu'une petite fuite subsiste dans un conduit, ce qui devra être vérifié lors de la prochaine recherche.

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

7) Décision n°7

Information à donner sur le dossier étanchéité de la dalle terrasses (levée des remarques, prime, suite City-Façade,____) Sans vote

Introduction de la prime auprès de Révolution - Rappel des faits :

La demande de prime a été introduite le 29 décembre 2023.

Par la suite, le syndic a été informé de la nécessité de fournir des documents complémentaires. Plusieurs échanges ont eu lieu aux dates suivantes :

- 30/12/2023 ; 12/03/2024 ; 05/06/2024 ; 07/06/2024 ; 09/07/2024 ; 08/08/2024

La dernière demande de compléments de documents, reçue le 08 août 2024, imposait un délai de réponse jusqu'au 11 août 2024, soit 4 jours, dont 2 jours ouvrables. Nous n'avons pas pu rentrer le dernier document à temps et un refus a été notifié par Renolution.

Le syndic a alors tenté d'introduire un recours via l'onglet "plainte", mais celui-ci ne fonctionnait pas. Une plainte a donc été envoyée par email à plusieurs adresses, sans résultat à ce jour.

Bonjour,

Nous avons été surpris de constater le refus de la prime concernant les travaux d'étanchéité de la dalle du garage et de la terrasse, sous les références suivantes :

RENOLUTION - Dossier Urban : UR200007639

RENOLUTION - Dossier Irisbox : REP-231229-1963822 pour la business-unit LOGIS-GEST

Ce dossier a été initialement déclaré incomplet en juin 2024, avec un délai de 35 jours pour transmettre les éléments manquants. Une Assemblée Générale a été organisée pour valider les deux points nécessaires.

Cependant, le 8 août 2024, nous avons reçu un nouvel avis d'incomplétude avec une demande de réponse dans un délai de seulement 4 jours. La nouvelle procédure exige qu'une seule personne soit mentionnée pour la gestion du

dossier, ce qui a bloqué la procédure en cas d'absence de cette personne, comme cela a été notre cas.

Cette copropriété de 15 lots a déjà entrepris ou programmé plusieurs travaux importants :

- Mise en conformité des ascenseurs (réalisée il y a 2 ans),
- Travaux de tubage et remplacement des chaudières (prévu pour janvier 2025),
- Réfection des toitures et toitures-terrasses (programmée pour l'été 2025).

Ces travaux visent à prévenir des dommages liés aux infiltrations, et répondent également à des obligations légales, et contribuent à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, selon les objectifs PEB 2033-2050.

Les copropriétaires comptent sur cette prime pour réduire la charge financière et permettre le financement d'autres travaux essentiels.

Nous pensons que le dossier est désormais complet et conforme aux exigences. Par conséquent, nous vous prions de bien vouloir réexaminer votre décision et d'accorder cette prime à la copropriété.

Nous vous remercions par avance pour votre compréhension et votre précieuse collaboration dans ce dossier.

Bien à vous,

Lors d'une réunion avec une partie du Conseil de Copropriété, il a été envisagé de solliciter l'aide du service Ombudsman pour débloquer la situation. Avant cette démarche, le syndic fait état d'une discussion qu'il a eue avec l'architecte Medori.

City-Façade - Actions à entreprendre - Garantie décennale :

Un courrier recommandé va être envoyé à City-Façade afin de leur demander d'intervenir au titre de la garantie décennale sur les points suivants :

- Escalier du côté de M. Berger
- Infiltration au niveau du mur du fond du garage
- Installation d'un bouchon sur le tuyau d'évacuation pour permettre un curage

L'assemblée générale se déclare valablement informée et demande au syndic de prendre rendez-vous avec le service Omubudsman.

8) Décision n°8

Dossier "Réfection et Isolation des toitures" — Travaux Sans vote

8 - 1/3. Information à donner par l'expert M Hemula, suite à son analyse des offres reçues pour la réfection et l'isolation des toitures Sans vote

M. Hemula a procédé à une analyse approfondie des offres reçues, celle-ci sera ajoutée au PV de l'AG de ce jour.

Suite à cette analyse, M. Hemula recommande de choisir entre Dumbrava et Vanderlinden.

Est parti•e en cours de séance : BERMILS - KONINGS (69) représenté•e•s par Latour & Petit Nys
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités Générales", à 735 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 265 quotes-parts absents.

8 - 2/3. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux susmentionnés 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 les travaux par le biais de la société « Dumbrava » selon son offre n° _____ pour un montant de 107.562,00 € HTVA, (plus suppléments) sous condition que les travaux puissent rapidement commencer. En cas de gros problème de délai, le CDC décidera de convoquer ou non une AGE.

Sur une base de calcul de 735 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts
SPECHT (75)
Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

8 - 3/3. Décision à prendre quant à mandater M Hemula expert pour le suivi des travaux susvisés. Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le syndic rappelle que suite à l'AG du 04/06/2024 au point 3.1, il avait été voté que l'expert M. Hemula soit en charge des Phases I et II pour la réfection et isolation des toitures.

PHASE I - (Déjà exécutée)

- 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.

PHASE II

- Suivi de chantier et réalisation, des PV de chantiers (visite hebdomadaire minimum) ;
- Réception provisoire des ouvrages et réalisation des décomptes.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 735 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires totalisant 735 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : SPECHT (75)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Quotités Générales", à 660 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 340 quotes-parts absents.

9) Décision n°9

Dossier "Accès et sécurisation des rampes d'escaliers" Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Suite à la demande de M. De Tomasi concernant l'accès au dernier étage, il a été constaté que les rampes d'escalier ne sont pas suffisamment sécurisées. Dans un premier temps, il serait urgent de placer une rampe d'assistance le long des 4 dernières marches pour arriver à l'appartement de chez M De Tomasi, le CDC propose de s'en charger, les frais seront pris en charge par la copropriété.

En effet, il n'existe pas de véritable rampe offrant une bonne prise en main, mais uniquement des barres verticales, qui sont par ailleurs très espacées.

Après vérification, le syndic confirme que l'escalier est conforme aux normes, mais que la hauteur des mains courantes ainsi que l'écartement entre les barreaux pourraient être améliorés.

Dans la mesure où les mains courantes horizontales offrent une meilleure prise en main pour les pauses, l'assemblée générale demande au syndic de se renseigner sur les solutions possibles pour sécuriser l'escalier. L'objectif serait de réduire l'espace entre les barreaux tout en conservant les barres verticales.

Des offres seront présentées lors de la prochaine AGE ou AGO.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

10) Décision n°10

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 informe l'Assemblée Générale que la Copropriété dispose des contrats d'assurance suivants :

- Habitation (incendie, dégât des eaux,___) voir contrat

1. Partie privative/commune

L'assureur couvre tant les parties communes que privatives.

Cela signifie qu'en cas de sinistre couvert, l'assureur indemnise les dommages tant aux parties communes que dans les appartements privés.

Une fois que l'assureur a indemnisé la copropriété, il peut se retourner contre un responsable pour récupérer (une partie) de l'indemnité versée.

Quelques exemples où l'assureur peut se retourner contre un responsable :

- Un locataire a dans son appartement une canalisation apparente qui endommage le sol de son appartement.
- Un feu survient dans un appartement occupé par un locataire
- Un plombier intervient et resserre insuffisamment une vanne d'arrivée d'eau qui endommage l'appartement où il travaille et la cage d'escalier
- Un propriétaire n'entretient pas les joints de sa baignoire et de l'eau coule dans son appartement et celui de l'étage du dessous :
 - Si le copropriétaire a souscrit une RC familiale, l'assureur peut se retourner contre l'assureur du copropriétaire pour les dommages à l'étage du dessous
 - Pour les dommages à l'appartement du copropriétaire responsable : l'assureur doit l'indemniser et ne peut pas se retourner contre son assurance RC familiale
- Un occupant laisse déborder sa baignoire et le plafond de l'étage du dessous est endommagé :
 - Si l'occupant est un locataire : l'assurance de la copropriété peut se retourner contre lui
 - Si l'occupant est un copropriétaire : l'assureur ne peut se retourner contre lui que s'il a souscrit un contrat de RC familiale.

Dans tous les cas mentionnés ci-dessous : l'assureur de la copropriété indemnise les dommages aux parties privatives et communes et, selon le cas de figure, peut se retourner contre un responsable ou pas.

Point d'attention : les améliorations immobilières.

Il s'agit d'améliorations apportées au bien par un copropriétaire, tel que l'ajout d'une cuisine super-équipée d'une valeur bien plus importante que ce qui existe au moment de la construction, l'ajout d'une salle de bains d'une valeur importante, l'ajout de baies qui n'existaient pas...

Ces améliorations sont alors à couvrir via un contrat individuel.

2. Assurance protection juridique

Exemples de couvertures :

- Un sinistre important qui nécessite l'intervention d'un expert personnel pour chiffrer le dommage.
- Un sinistre non couvert causé par un tiers : le voisin effectue des travaux et à cause de cela des fissures apparaissent dans notre bâtiment.
- Nous estimons que le sinistre est couvert et l'assureur refuse d'intervenir : nous pouvons ainsi lancer une procédure envers l'assureur incendie.
- La copropriété fait remplacer la porte d'entrée de garage et le lendemain, elle ne fonctionne plus, on peut exercer un recours envers l'installateur.

En fonction du type des travaux, il peut être intéressant de souscrire un contrat de Tous risques chantier.

3. Montant de la franchise

Il s'agit de la franchise « classique » de +/- 325 Eur (qui évolue tous les mois en fonction de l'indice des prix à la consommation).

10 - 1/5. Information à donner sur l'état des sinistres en cours **Sans vote**

Comme indiqué au point 3.1, ci-avant, une série de sinistres seront clôturés à l'issue de cette Assemblée Générale.

Toutefois, les sinistres suivants restent ouverts :

- 4995 0005 (04/2023) – Cave voisine du n°58 : Reste ouvert.

Des montants pourraient encore être récupérés auprès de la compagnie d'assurance. Vérification à effectuer avec le courtier.

- 4995 0006 (07/2023) – Infiltration depuis la terrasse du 56-54/4 vers le 56/3 et 54/3 : Reste ouvert.

Des expertises ont été réalisées dans certains appartements affectés, et des indemnités ont déjà été versées à certains copropriétaires. Toutefois, une partie des indemnités reste encore à percevoir de l'assurance.

- 4995 0008 (07/2024) – Infiltration d'eau depuis le lot 54/1 Tran-Co vers le 54/0 Berger (flexible de toilette) : Sinistre ouvert, mais sans suite.
- 4995 0010 (07/2024) – Dégâts des eaux entre le lot 52/3 Lederer (fuite salle de bains) et 52/2 Zenou (traces d'humidité au plafond WC) : Reste ouvert.
En attente du devis des dommages chez M. Zenou afin de déterminer si une déclaration de sinistre est nécessaire.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

10 - 2/5. Décision à prendre quant à souscrire à un contrat d'assurance « Assurance Volontaire » Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Il s'agit d'une assurance volontaire pour le Conseil de Copropriété et le commissaire aux comptes de la copropriété. Cette assurance n'est pas obligatoire, mais elle vise à les protéger en cas de mise en cause de leur responsabilité.

Pourquoi souscrire une assurance ?

Bien que leur rôle soit bénévole, les membres du CdC et le commissaire aux comptes peuvent être tenus responsables en cas de faute de gestion, négligence ou préjudice causé à la copropriété.

L'offre proposée par AG Insurance, tient compte de la création d'un Modulis ce qui a comme conséquence intéressante que la prime pour le contrat incendie existant bénéficiera d'une réduction de prime pendant 1 an.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de souscrire à une assurance volontaire, conformément à l'offre reçue et présentée lors de l'AG.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

10 - 3/5. Statut à donner quant au fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

- Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;
- Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;
- Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement.

Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu au minimum aux 3 actions ci-après :

- Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 250,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverses écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 80,00 € / h.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

(cf. clause « i » du contrat de Syndic pour l'ensemble des détails directement accessible via l'extranet).

10 - 4/5. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause. En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause).

Ce phénomène apparaît notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur.

Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

10 - 5/5. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale. Et par conséquent, autorise le Syndic à ne pas déclarer lesdits sinistres visés auprès de l'assureur.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer le montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 800 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes. Notez qu'actuellement, il s'agit d'une franchise « classique » de +/- 325 Eur (qui évolue tous les mois en fonction de l'indice des prix à la consommation).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour autoriser le Syndic à ne pas déclarer tout dommage inférieur au montant susmentionné.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
est considéré-e défaillant-e* : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts
Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)
Sur une base de calcul de 585 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 585 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Les Statuts Sans vote

Explication / vulgarisation :

Les Statuts sont des documents officiels, appelés "Actes authentiques", qui doivent être rédigés au moment de la

création d'une copropriété.

Pour notre copropriété, le 2004 le notaire s'était assuré que les clauses renseignées étaient :

- Légales et correspondant à l'espace du bâti ;
- Opposables aux tiers par le biais de la transcription.

Or depuis l'année 2004, le temps s'est écoulé et de nombreuses législations ont changées notamment celle sur la copropriété dont la dernière modification a été apportée en date du 04/02/2020.

Également depuis la naissance de la copropriété, plusieurs décisions ont été prises lors des différentes Assemblées Générales sans avoir été rapportées dans les Statuts.

Il est important de noter que, bien que la copropriété ait développé ses propres règles internes au fil des années lors des séances, ces règles ne sont pas opposables à des tiers tant qu'elles n'ont pas été enregistrées par un notaire.

Par conséquent, les règles fondamentales qui régissent la copropriété ne s'appliquent actuellement pas aux locataires par exemple. De même, les copropriétaires qui auraient acheté leur bien après une décision d'Assemblée Générale qui les impacterait ne seraient pas dans l'obligation de respecter ladite décision.

11 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la 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 transcription auprès de l'Administrat Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 avec le notaire seront appliqués selon le tarif horaire indiqué dans le contrat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour financer la mise en conformité par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :

est considéré-e défaillant-e* : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts

Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)

Sur une base de calcul de 585 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 585 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 rajouter au Règlement Général de copropriété une clause pénale en matière de recouvrement des charges de copropriétaires débiteurs Majorité des deux tiers - Clé de vote : Quotités Générales

Explication :

Une clause pénale est une clause qui spécifie une indemnité forfaitaire en cas de non-respect du contrat.

Une proposition de clause pénale établie par un avocat a été annexée aux convocations.

L'objectif est double : d'une part, instaurer une mesure de "pénalité" pour les copropriétaires en retard dans le paiement de leurs charges, et d'autre part, motiver l'ensemble des copropriétaires à régler leurs charges de copropriété à temps afin d'éviter d'encourir ces frais supplémentaires.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer une indemnité équivalente à 12% de la somme impayée. En outre, les sommes impayées porteront intérêts moratoires à dater de leur échéance et calculés au taux de 8% l'an à dater de leur échéance.

En cas de mise en application, seul l'avocat de l'Association sera compétent pour calculer les indemnités liées à la clause pénale.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Budgets de l'exercice 2025 Sans vote

12 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 28.640 €.

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.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

12 - 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 : Quotités Générales

Suite au rapport d'Immopass et à l'apparition de problèmes d'humidité dans certains appartements côté rue, le syndic propose de solliciter un entrepreneur afin d'obtenir une estimation pour la réfection des joints et l'application d'une couche d'hydrofuge sur la façade avant.

Ce point sera mis à l'ordre du jour d'une prochaine AGO ou AGE.

Toutefois, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'appel de fonds pour ces travaux se fera lorsque nous aurons l'estimatif des travaux.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

La liste des contrats fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

SICLI - Onderhoud brandblusser / Entretien extincteur (faillite)

TECHEM - Calorimeter lezen / Relevé des calorimètres

VIVAQUA - Waterverbruik / Consommation d'eau

Clean & Co - Nettoyage Type : Clean & Co - Schoonmaak / Nettoyage

ENGIE - Electriciteit Algemene delen / Electricité Commun(s) EAN 6236

ENGIE - Electriciteit Algemene delen / Electricité Commun(s) EAN 6168

RL garden - Onderhoud tuin / Entretien jardin(s)

Konhef - Lift contrôle / Contrôle ascenseur(s)

LIFTA9 - Onderhoud lift / Entretien ascenseur(s). Racheté par la société A.T.M Liften-Ascenseurs

AG Insurance – Brand verzekering / Assurance incendie Police d'assurance : 03/52821693

Assureur Courtier - A.G.R.M

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.

Exception : de Sicli ou son repreneur - une offre sera demandée à la société Demo Protection et présentée au CDC pour accord ;

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 660 quotes-parts :

est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts

Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)

Sur une base de calcul de 585 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 585 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

14 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 30/06/2024 (= date de la dernière clôture des comptes) est de 12.716,66 €. **(A)**

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 28.640,00 € multiplié par 5/12ième soit 11.933,33 €. **(B)**

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 30/06/2024 (= date de la dernière clôture des comptes) à 9.172,46 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : 0 € **(C)**

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 21.105,46 € **(D)**

Par différence **(D - A)**, une augmentation de 8.388,80 € 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 un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de roulement existant.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 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 la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

Le montant du fonds de réserve à la date d'AG du 20/02/2025 est de 88.499,20 €.

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 60.000,00 € par le biais de 2 appels de fonds d'un montant de 30.000,00 € chacun exigibles aux dates suivantes : 01/04/2025 ; 01/07/2025.

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 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 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 la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

15) Décision n°15

Décharges aux organes Sans vote

15 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 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 décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 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 décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Quotités Générales

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 660 quotes-parts :
est considéré·e défaillant·e* : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts
Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)
Sur une base de calcul de 585 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 585 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Nominations des nouveaux organes Sans vote

16 - 1/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété 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 comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

16 - 2/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété 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 M Lederer comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

16 - 3/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété 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 M. Zenou comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

16 - 4/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété 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 M. Lefèvre comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

16 - 5/7. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété 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 M. / Mme. _____ comme membre du Conseil de copropriété.

Cette décision est déclarée sans objet

16 - 6/7. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes 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 M. Zenou et M. Lederer comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :

sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 8 copropriétaires totalisant 585 quotes-parts

TONS (69) représenté•e•s par LEDERER , MARCHAL (85) , EBRAERT - DE COSTER (80) représenté•e•s par MARCHAL , LEDERER (80) , DE TOMASI (64) représenté•e•s par Dorothée Gérard , M LEFEVRE et Mme MA (76) , Zenou - Fourny (73) , BERGER (58) représenté•e•s par M LEFEVRE et Mme MA

Sur une base de calcul de 75 quotes-parts :

a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts

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

16 - 7/7. 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 : Quotités Générales

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.

Nouveau montant des honoraires ordinaires : 461.52 €

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 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue
- Clé de vote : Quotités Générales

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 20/11/2025 à 18h00 sous format virtuel ou hybride.

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 660 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

18) Décision n°18

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 660 quotes-parts :
est considéré-e défaillant-e* : 1 copropriétaire totalisant 75 quotes-parts
Schneider / Gonzaga Pereira Martins (75)
Sur une base de calcul de 585 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 585 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 21:43 .

Fait à : Rue Colonel Bourg, 127 à 1140 Bruxelles / Ou en
ligne voir lien ci-après

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

Roselyne MARCHAL

✓ Certified by  yousign

Anne Mestdagh

✓ Certified by  yousign