

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 27 février 2023 à 18h00

Moyens et supports : Présentiel : Rue Colonel Bourg 127 (2ème étage), 1140 Evere



Immeuble
Couronne 128
Avenue de la Couronne 128
1050 Ixelles

Cher·e·s copropriétaires,

Le 27 février 2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/11/2021 au 31/10/2022
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 7) Statuts - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Budget de l'exercice 2022/2023 - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Nominations
- 12) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour du contrat de gestion. - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 15) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 16) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance 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

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6 / 7 copropriétaires représentant 676/1000 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés : ASGARD SPRL (324),

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 1 / 7 copropriétaires représentant 324/1000 quotes-parts.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote

Le conseil de copropriété fait rapport de son activité. L'assemblée générale se déclare valablement informée.



3) Décision n°3

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/11/2021 au 31/10/2022 Sans vote**3 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes** Sans vote

Dans la mesure où Caloribel n'a pas encore édité les décomptes de chauffage, la Commissaire aux comptes n'a pas encore eu l'occasion de procéder à la vérification des comptes.

3 - 2/2. Approbation des comptes et bilan du 01/11/2021 au 31/10/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le point est reporté dans l'attente de la vérification et de l'envoi des décomptes.

Cette décision est déclarée sans objet

4) Décision n°4

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le Syndic informe qu'un propriétaire avait été mis en dossier de recouvrement mais cela n'a pas atteint la phase judiciaire. L'Assemblée se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Conformité réglementaire Sans vote**5 - 1/1. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique** Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le syndic interroge les copropriétaires sur la date de la dernière mise en conformité qui semble être de 1998. Le syndic informe qu'il fera donc passer un organisme de contrôle pour faire un état de ce qu'il faut faire pour mettre en conformité. Lors de la prochaine assemblée le syndic présentera un appel d'offres pour lever les remarques

mentionnées dans le rapport de l'organisme de contrôle.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

6) Décision n°6

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

6 - 1/8. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de peinture dans la cage d'escaliers Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et mandate la société Zaudig selon le devis numéro 155/2022 d'un montant de 12.930,94 €.

L'Assemblée s'engage à réaliser les travaux de peinture au niveau du couloir menant à l'appartement de Monsieur Peeters dès que cela sera sec.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

6 - 2/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

6 - 3/8. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité de la plateforme et des corniches

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Madame Lothe signale qu'une entreprise est récemment venue voir dans son appartement et sur sa toiture. Le syndic n'a pas encore reçu son rapport ni son offre.

L'Assemblée préfère se prononcer lorsqu'il y a des devis comparatifs qui prennent en compte l'ensemble des postes :

- les 2 corniches du bâtiment avant,
- la plateforme entre les 2 bâtiments,
- la corniche du bâtiment arrière.

Cette décision est déclarée sans objet

6 - 4/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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 / par X appels de fonds à lancer le JJ/MM/AAAA.

Cette décision est déclarée sans objet

6 - 5/8. Décision à prendre quant à l'aménagement d'un local vélos

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

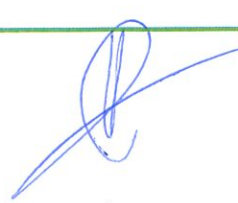
L'Assemblée préfère ne pas réaliser de local vélos.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

6 - 6/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base



Cette décision est déclarée sans objet

6 - 7/8. Décision à prendre quant aux objets encombrants de Monsieur Drôme

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée informe Monsieur Drôme qu'elle a fait évacuer les objets encombrants qui étaient présents depuis plusieurs mois. Ce sera une charge privative.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

6 - 8/8. Plaquettes nominatives sur les boîtes aux lettres et sonnettes

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Madame d'Hondt souhaite que les plaquettes nominatives soient uniformisées car la présentation actuelle laisse à désirer.

L'Assemblée souhaite que le syndic demande un prix pour mettre les plaquettes en conformité.

Le syndic est chargé de placer un numéro de façade.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

7) Décision n°7

Statuts Sans vote

7 - 1/4. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et Règlement de Copropriété) aux normes suivant les nouvelles législations en

vigueur ainsi que le mode de financement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas procéder à la mise à jour des statuts.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

7 - 2/4. Décision à prendre quant aux modalités de mise en conformité légale du Règlement d'Ordre Intérieur (annexer avec la convocation les articles à modifier) Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Madame d'Hondt afin de proposer un projet de règlement d'ordre intérieur pour la prochaine assemblée générale.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

7 - 3/4. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. La décision sera reprise dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine de l'Assemblée Générale à la deuxième quinzaine de février.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

7 - 4/4. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. La décision sera reprise dans le ROI Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 2000€ HTVA.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

8) Décision n°8

Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue -

Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir examiné la liste jointe à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place. Le syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition. A défaut, les contrats sont consultables moyennant la prise d'un rendez-vous préalable. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

Les copropriétaires rappellent en séance que le choix a été fait de ne pas faire appel à une société de nettoyage pour éviter les frais mais qu'en contrepartie les occupants doivent nettoyer leur palier ce qui n'est pas le cas au 1er étage.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

9) Décision n°9

Budget de l'exercice 2022/2023 Sans vote

9 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 13.000,00 €.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts



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

9 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale n'adopte pas de budget de frais extraordinaires tant qu'elle n'a pas les offres pour les postes corniches et plateforme

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

9 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne dispose pas de fonds de roulement ce qui pose problème pour le paiement des factures courantes. En effet au moindre impayé, à la moindre dépense imprévue les liquidités ne permettront pas d'y faire face.

Idéalement le fonds de roulement devrait être de 2.200 € qui correspond à 2/12ème des dépenses de l'exercice précédent.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de constituer un fonds de roulement de 2.000 € par un appel de 1.000 € au 1er mai et un appel de 1.000 € au 1er septembre..

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 83 quote-parts
Monsieur DRÔME Michael (83)
Sur une base de calcul de : 593 quotes-parts,
ont voté pour
ont voté contre

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

9 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

A la date de l'assemblée générale la situation du fonds de réserve est de 28.469,22 €. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire. L'Assemblée Générale, à la majorité des

copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 650 € à financer par 4 appels à lancer à partir du 01/04/2023. Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou de plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

10) Décision n°10

Décharges à donner Sans vote

10 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le vote est reporté dans l'attente de la vérification des comptes.

Cette décision est déclarée sans objet

10 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de syndic depuis l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

10 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le vote est reporté dans l'attente de la vérification des comptes.



Cette décision est déclarée sans objet

11) Décision n°11

Nominations Sans vote

12) Décision n°12

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

13) Décision n°13

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction : Mme Romeo. Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 83 quote-parts

Sur une base de calcul de : 593 quotes-parts,
ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 593 quote-parts



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

14) Décision n°14

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat de gestion est mis à jour et a été joint à la convocation. L'assemblée générale, ayant marqué son accord, mandate le Président de la présente pour signer électroniquement le contrat mis à jour.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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

15) Décision n°15

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

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 26/02/2024.

Monsieur [redacted] souhaite que les propriétaires soient en possession de la clé de la chaufferie. Le syndic fera une copie de cette clé pour les membres du conseil de copropriété.

Monsieur [redacted] signale que Proximus a oublié l'installation de la fibre pour sa part et confirme que l'installation n'est pas correcte au niveau des étages. Le syndic se mettra en rapport avec Proximus pour soulever les problèmes.

Sur une base de calcul de : 676 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quote-parts

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



16) Décision n°16

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).



L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 20:10 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127 (2ème étage), 1140 Evere

Le Président

Le Secrétaire :

Les présents :



