

# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

**Copropriété :** #0823.572.461 - Couronne 128  
Avenue de la Couronne 128  
1050 - Ixelles

**Votre Syndic Professionnel :** SRL Coedia  
Rue Colonel Bourg 127/16  
1140 - Evere  
contact@coedia.be

**Date de l'AG :** 11 mars 2024 à 18:00

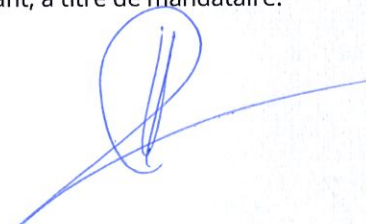
**Moyens & Supports :** Présentiel - dans les  
bureaux du syndic, rue Colonel Bourg 127  
(2ème étage) à Evere

Cher·e·s copropriétaires,

Le 11 mars 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/11/2022 au 31/10/2023
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Demande d'autorisation de Madame Leprope de remplacer les châssis de son appartement Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
- 6) Conformité réglementaire Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 8) Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Budget de l'exercice 2023/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Nominations
- 13) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 15) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 16) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 17) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émarginée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présentielle ou été tenue au format numérique pour les séances distancielles (visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique) ainsi que les séances en vote par correspondance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que :



Copropriétaires présents :

► 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 copropriétaire 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 quotes-parts

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

### 1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : 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 quotes-parts





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

## 2) Décision n°2

### Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote

Le conseil de copropriété n'a pas établi de 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 01/11/2022 au 31/10/2023 Sans vote

### 3 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

Le syndic explique qu'il n'a toujours pas reçu les décomptes de consommation de Techem Caloribel.

Madame Romeo déplore qu'une année de plus, le décompte de charges n'ait pas été édité pour l'assemblée générale. Elle rappelle qu'elle a demandé à recevoir la copie des fiches de consommation, en ce compris la feuille de répartition, ainsi que les extraits de compte. Elle précise que la liste des mouvements venant du programme Isabel peut lui convenir.

Elle rappelle également qu'elle a une question toujours en suspens de 2021 concernant un doublon de facturation de M.I. Management.

### 3 - 2/2. Approbation des comptes et bilan du 01/11/2022 au 31/10/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Dans l'attente de la vérification des comptes de l'exercice 2022-2023, ce point est reporté.

Cette décision est déclarée sans objet



#### 4) Décision n°4

### Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

---

Le Syndic informe que l'arriéré de charges de Monsieur Drôme a été récupéré lors de la vente. Il ne reste plus que le solde lié au décompte à la date de la vente à honorer.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

#### 5) Décision n°5

### Demande d'autorisation de Madame Leprope de remplacer les châssis de son appartement Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

L'acte de base prévoit que les châssis sont une charge commune. Madame Leprope souhaite remplacer ses châssis à ses frais pour autant que les autres propriétaires s'engagent à ne pas lui réclamer le paiement de leurs châssis lors d'un futur remplacement.

Madame Leprope abonde en ce sens et prévient l'Assemblée qu'en cas d'accord, elle procédera également au remplacement de ses châssis à ses frais.

L'Assemblée marque son accord pour que Madame Leprope puisse remplacer leurs châssis privatifs à leurs frais et l'Assemblée convient de ne pas leur réclamer le paiement des prochains renouvellement de châssis privatifs des autres lots.

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

---

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

---

#### 6) Décision n°6

### Conformité réglementaire Sans vote

---

### 6 - 1/1. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale marque accord pour procéder à la mise en conformité électrique selon l'offre de Defi Elec pour un budget 2.620,95 € TVAC. Monsieur [redacted] attire l'attention sur le bloc secours qui se situe dans le couloir menant vers son appartement qui ne semble pas être compris dans leur devis.





Un appel de fonds spécifique sera envoyé courant mars aux propriétaires pour financer ce chantier.  
Le rapport de conformité ainsi que les plans seront diffusés aux copropriétaires.

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

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

## 7) Décision n°7

### Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

#### 7 - 1/5. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité de la plateforme, des corniches et de la toiture avant Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Malheureusement les différentes offres reçues ne permettent toujours pas de les comparer. Le syndic et les propriétaires se mettent d'accord pour établir un cahier des charges :

- corniche avant du bâtiment à remplacer à l'identique,
- plateforme niveau
- plateforme niveau
- plateforme entre les deux bâtiments,
- corniche avant du bâtiment arrière,
- fuite sur la toiture en pente du bâtiment arrière.

Monsieur explique que le puit de lumière qui se situe au niveau de la plateforme entre les 2 bâtiments est éventuellement une source d'infiltration. Le syndic propose de faire une mise sous eau de la plateforme pour tester l'étanchéité du puit de lumière.

S'en suit une discussion où certains propriétaires font état de leur difficulté à pouvoir financer le chantier en une fois. Le syndic demandera à MF Contractors de compléter son devis en fonction du cahier repris ci-avant. Monsieur demandera également un devis de son côté. Le syndic s'organisera pour obtenir une troisième offre.

Une assemblée générale extraordinaire sera organisée le lundi 27 mai à 18h00 en vidéoconférence.



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

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

## 7 - 2/5. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le financement sera décidé lors de l'assemblée générale extraordinaire du 27 mai.

Cette décision est déclarée sans objet

## 7 - 3/5. Décision à prendre quant à placer des répartiteurs et des compteurs d'eau à radiofréquence

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

Le syndic explique les modalités liées à la réglementation sur la consommation des appartements et sur l'offre de Techem Caloribel.

Si l'Assemblée vote favorablement il ne faudra pas oublier le compteur d'eau de Monsieur

L'Assemblée Générale préfère reporter le point à la prochaine assemblée générale.

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

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

## 7 - 4/5. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le contrat de Techem Caloribel sera incorporé dans les charges.

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

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



## 7 - 5/5. Décision à prendre quant au remplacement de la parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Madame Leprope et Monsieur Peeters ont des problèmes mais se mettent d'accord pour reporter le point.

Cette décision est déclarée sans objet

### 8) Décision n°8

#### Statuts Sans vote

## 8 - 1/1. 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 ne pas procéder à la mise à jour des règles de vie et moeurs dans la copropriété.

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

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

### 9) Décision n°9

#### 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.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quotes-parts

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

10) Décision n°10

### Budget de l'exercice 2023/2024 Sans vote

#### 10 - 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 17.000,00 €.

Le syndic verra avec la comptabilité s'il est possible de répartir les provisions en fonction des clés de répartition.

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

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

#### 10 - 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 reporte la décision à l'AGE du 27 mai..

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

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

#### 10 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base





La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 2.000,00 €. Selon le budget préparé le syndic préconise de le porter à 2.815 €.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

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

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

### 10 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 16.253,17 €. 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 de ne pas augmenter le fonds de réserve existant sachant que ce point sera représenté à l'AGE du 27 mai. 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 contre : 6 copropriétaires représentant 676 quotes-parts

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

### 11) Décision n°11

#### Décharges à donner Sans vote

### 11 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Dans l'attente de la vérification de l'exercice 2022-2023, l'Assemblée reporte le vote.



Cette décision est déclarée sans objet

### 11 - 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 quotes-parts

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

### 11 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Dans l'attente de la vérification des comptes de l'exercice 2022-2023, le vote est reporté.

Cette décision est déclarée sans objet

### 12) Décision n°12

#### Nominations Sans vote

### 13) Décision n°13

#### 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 :

- Mmes





- Mme
- M

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

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

#### 14) Décision n°14

### 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 :  
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 676 quotes-parts

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

#### 15) Décision n°15

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

Les copropriétaires déplorent l'absence de réponses et les délais d'action de Coedia.

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.

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



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

#### 16) Décision n°16

### Fixation de la date de la prochaine assemblée générale 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 lundi 10/03/2025 à 18h00.

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

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

#### 17) Décision n°17

### 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 20:45 .

Fait à : dans les bureaux du syndic, rue Colonel Bourg  
127 (2ème étage) à Evere

---

Le Président :

---

Le Secrétaire :

---

Les présents :

---

