

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 : 10 mars 2025 à 18:00

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

Cher·e·s copropriétaires,

Le 10 mars 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 : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/11/2023 au 30/10/2024
- 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 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
- 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 2024/2025 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 éventuelle 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 : I

Copropriétaires représentés :

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6/7 copropriétaires totalisant 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 totalisant 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 totalisant 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 totalisant 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 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 01/11/2023 au 30/10/2024 Sans vote

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

Le Commissaire aux comptes fait son rapport de l'examen des comptes en séance. Il y a une erreur d'encodage sur le montant d'une facture de Vivaqua ce qui implique qu'il faudra refaire le décompte pour sa partie Techem. Pour le reste elle signale qu'elle n'a pas constaté d'erreur et estime la comptabilité conforme.

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

3 - 2/3. Approbation des comptes et bilan du 01/11/2022 au 30/10/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée approuve les comptes selon le rapport d

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

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

3 - 3/3. Approbation des comptes et bilan du 01/11/2023 au 30/10/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Dans l'attente de la production du décompte corrigé de Techem, le vote est reporté.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :

Sur une base de calcul de 0 quote-part :

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

4) Décision n°4

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Conformité réglementaire Sans vote

5 - 1/1. Mise en conformité électrique - statut et prise de décision Majorité absolue

- Clé de vote : Acte de base

La société Defi Elec est venue pour faire la mise en conformité de l'installation électrique des parties communes. Elle a constaté que certains blocs secours sont connectés sur certains compteurs privatives tout comme certaines prises qui sont dans les parties communes sont connectées également aux compteurs des appartements. Il y a également un disjoncteur manquant au niveau du tableau de la chaufferie.

Le devis pour lever les remarques s'élève à 3.056,14 € TVAC.

L'Assemblée décide de supprimer les prises de courant qui sont dans les parties communes, d'alimenter les blocs secours depuis le compteur commun et le remplacement du différentiel.

Le syndic demandera à Defi Elec de revoir son devis en conséquence.

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 de mandater le conseil de copropriété pour marquer accord sur le nouveau devis de Defi Elec.

Le financement de ce complément sera financé par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 676 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

6 - 1/2. Statut sur les travaux de rénovation de la toiture Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La société de toiture n'a pas encore établi le planning mais a déjà prévenu que son carnet est full jusque fin août. Le gérant doit planifier le chantier dans la semaine du 24 mars.

Dans le cadre du dossier sinistre, le syndic informe que la compagnie d'assurance prendra en charges la remise en état des dommages. Au cas où une partie des dommages ne serait pas pris en charge par la compagnie, le syndic fera la déclaration auprès de son assurance pour la prise en charge du complément.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :
se sont abstenus : 6 propriétaires totalisant 676 quotes-parts

Sur une base de calcul de 1 quote-part :

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

6 - 2/2. Décision à prendre quant au remplacement de la parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Plusieurs appartements connaissent des soucis avec les parlophones.

Le syndic demandera à Defi Elec d'aller voir dans tous les appartements qui sont connus comme étant défectueux : la sonnette ne fonctionne plus mais l'ouvre porte est ok.

Ce poste sera à ajouter dans leur devis "mise en conformité électrique".

Au cas où il n'y aurait pas d'intervention de Defi Elec pour ce poste, les occupants sont autorisés à placer une sonnette wifi/sans fil.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :

ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 676 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Statuts Sans vote

7 - 1/1. Fonctionnement du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les membres s'entendront entre eux sur leur manière de fonctionner pendant l'exercice.

Cette décision est déclarée sans objet

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.

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

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

8 - 1/1. Nettoyages des communs Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Les propriétaires sont toujours d'accord de ne pas augmenter les frais en contractant avec une société de nettoyage

pour les parties communes.

Les occupants sont censés nettoyer leur palier en accord avec leur voisin de palier.

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

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

9) Décision n°9

Budget de l'exercice 2024/2025 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 14.000,00 €.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :
s'abstient :

Sur une base de calcul de 518 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 518 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : 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 ne vote pas de budget extraordinaire dans la mesure où la peinture des communs, la mise en conformité électrique et la réfection de la toiture est planifiée.

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

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

9 - 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 €. 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 totalisant 676 quotes-parts

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

9 - 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 37.118,73 €. 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 675,00 € à financer par 4 appels à lancer à partir du 01/04/2025. 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 totalisant 676 quotes-parts

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

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

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

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 totalisant 676 quotes-parts

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

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

Le vote est reporté dans l'attente de la production du nouveau décompte de Techem.

Sur une base de calcul de 676 quotes-parts :
se sont abstenus : 6 copropriétaires totalisant 676 quotes-parts

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

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 : – Mme

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

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : 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 :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 676 quotes-parts

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

14) Décision n°14

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

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 totalisant 676 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : 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 09/03/2026 à 18h00 en hybride.

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

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote : 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 19:35 .

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

.....

Le Président :

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....