

# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0835.877.209 - Atlantique  
Avenue Eugène Plasky 201  
1030 - Schaerbeek

KBO / BCE : 0835.877.209

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

Date de l'AG : 26 avril 2024 à 17:00

Moyens & Supports : Présentiel - Rue Colonel  
Bourg 127/16 à 1140 EVERE

Cher·e·s copropriétaires,

Le 26 avril 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 du 01/01/2022 au 31/12/2023
- 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 2024 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 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 : BOUHY (630) , CORMEAU (630) , COULEE (630) , HACHEMI (1220) , VAN EETVELD (630) ,



VASILEVA (630)

Copropriétaires représentés : BARTHOLOMEEUSEN (630) représenté•e•s par Mme Vasileva , GUARDA (630) représenté•e•s par Mr Guartel yassine , PHILIPPART (590) représenté•e•s par Mr Cormeau , Madame REGAN (630) représenté•e•s par Mme Vasileva

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 10/15 copropriétaires représentant 6850/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : DJOUDJEV (630) , HANSEBOUT (630) , MUGENI (630) , PETI (630) , VANDER ELST (630)

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 5/15 copropriétaires représentant 3150/10000 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 Peti est élu(e) Président(e) de séance.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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(e) Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :



ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 du 01/01/2022 au 31/12/2023 Sans vote

### 3 - 1/3. 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 commissaire aux comptes signale à la copropriété qu'il y a un copropriétaire avec une arriéré de 5.879,52 €, le syndic devra contacter le copropriétaire concerné pour lui rappeler le paiement de ses charges et une mise en demeure devra être envoyé.

La copropriété n'a pas été prévenu du passage d'ISTA.

### 3 - 2/3. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2022 au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes et bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2022.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 01/01/2023 au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes et bilan présentés par le syndic arrêté à la date du 31/12/2023.

La copropriété demande au syndic de vérifier le décompte d'ISTA pour la période de 2022-2023,

En effet, après analyse du décompte, certains occupants ne consommeraient pas d'eau.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

En vertu de quoi, cette décision est 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. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le syndic a contacté la société Vinçotte pour procéder au contrôle électrique des communs.

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

JPZ &

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 - 1/11. Décision à prendre quant à l'enlèvement des encombrants dans les CAVES. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété décide de mandater Mr Maxime Bouhy pour faire l'uniformisation des étiquettes de sonnettes sous réserve d'avoir le matériel approprié.

Les copropriétaires occupants se chargeront de l'enlèvement des encombrants via la commune.

Le syndic devra contacter une société pour l'enlèvement des déchets du bâtiment.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

#### 6 - 2/11. 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.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

JP  
R

## 6 - 3/11. Gestion et communication entre le syndic et les copropriétaires.

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

---

La copropriété déplore le manque de réactivité du syndic.

Le syndic informe que le gestionnaire réponds en général dans les 48h.

L'adresse mail de Mr Piel est la suivante : jpiel@coedia.be

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

## 6 - 4/11. Information concernant le projet d'installation de panneaux photovoltaïques

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

---

Ce point est reporté.

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

## 6 - 5/11. Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres

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

---

Le syndic devra faire un appel d'offres pour le rafraichissement des boîtes aux lettres.

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

 

## 6 - 6/11. 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 - 7/11. Caméra de surveillance dans le caves Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

La copropriété décide de mandater Mr Corneau et Mr peti pour le visionnage des enregistrements.

Le syndic enverra un mail avec les codes d'accès au système, La copropriété informe qu'il faut une clé pour ouvrir la boîte pour l'ordinateur.

.....  
Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts  
.....

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

## 6 - 8/11. Réfection et isolation de la toiture plate Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

En attente des devis, ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

Le syndic contactera la société Arima Renova et Renovart pour remettre offre.

.....  
Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts  
.....

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

  


6 - 9/11. 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 - 10/11. Réfection des balcons et de la façade arrière Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

---

Le syndic contactera une société pour vérifier la stabilité des dalles et le mur des balcons à l'arrière de l'immeuble.

Le syndic rappelle à l'ensemble des occupants de l'immeuble qu'il ne faut toujours pas aller sur les balcons.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

6 - 11/11. 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  
.....

7) Décision n°7

Statuts Sans vote

---



---

## 7 - 1/2. 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

---

Ce point est reporté à la prochaine Assemblée générale,

Les copropriétaires sont invités à envoyer les points à ajouter dans le ROI 1 mois avant la tenue de l'AG.

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

---

## 7 - 2/2. 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 2ème quinzaine d'Avril.

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

---

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :



ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

#### 9) Décision n°9

#### Budget 2024 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 23.000,00 €.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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

Le syndic fera un appel d'offres,  
ce point est reporté à la prochaine Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 8.457,87€. 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 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 21.986,99€. 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 fond de réserve.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 1260 quotes-parts  
COULEE (630), VAN EETVELD (630)  
Sur une base de calcul de 5590 quotes-parts :  
a voté pour : 1 copropriétaire représentant 630 quotes-parts  
GUARDA (630) représenté par Mr Guartel yassine  
ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 4960 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 : - Mr Bouhy - Mr Cormeau - Mr Peti - Mme Coulee

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 : Mr Bouhy - 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 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 quotes-parts

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

*Handwritten signature: JP*

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 15/04/2025 à l'adresse suivante : Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 Evere

Sur une base de calcul de 6850 quotes-parts :  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 6850 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).

JP/2

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:30 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127/16 à 1140 EVERE  
.....

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :



