

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 : 22 septembre 2025 à 17:00

Moyens & Supports : Présentiel - Dans nos
bureaux - Colonel Bourg 127/16 - Evere

Cher·e·s copropriétaires,

Le 22 septembre 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 - Sans vote
 - 1-1) Election du bureau du Président de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
 - 1-2) Désignation du Secrétaire de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété. - Sans vote
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Sans vote
 - 3-1) Rapport du Commissaire aux comptes - Sans vote
 - 3-2) Approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 4) Etat du ou des contentieux en cours - Sans vote
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement - Sans vote
 - 5-1) Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
 - 5-2) Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
 - 5-3) Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réfection et d'isolation de la toiture plate - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
 - 5-4) Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
 - 5-5) Décision à prendre quant aux travaux de réfection des balcons et de la façade arrière - Sans vote
 - 5-6) Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. - Sans vote
 - 5-7) Décision à prendre quant à l'isolation du mur mitoyen droit - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
 - 5-8) Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. - Sans vote
 - 5-9) Renouvellement du contrat d'Ista pour la location du matériel à radiofréquence - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Vote sur les modifications du Règlement d'Ordre Intérieur - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Budget de l'exercice 2025 - Sans vote

- 8-1) Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8-2) Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8-3) Adaptation éventuelle du fonds de roulement. - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8-4) Constitution ou augmentation du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Décharges à donner - Sans vote
- 9-1) Au(x) Commissaire(s) aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9-2) Au(x) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9-3) Au Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Nominations - Sans vote
- 11) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 15) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV - Sans vote

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 : BARTHOLOMEEUSEN (630) , CORMEAU (630) , HACHEMI (1220) , PETI (630) , VASILEVA (630)

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 5/15
copropriétaires totalisant 3740/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : ALBERT PEREZ (630) , BOUHY (630) , COULEE (630) , DJOUDJEV (630) , GUARDA (630) , HANSEBOUT (630) , MUGENI (630) , PHILIPPART (590) , Madame REGAN (630) , VAN EETVELD (630)

► Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 10/15 copropriétaires totalisant 6260/10000 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 Président de séance.

Sur une base de calcul de 3740 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 3740 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 3740 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 3740 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 01/01/2024 au 31/12/2024 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.

Sont arrivé•e•s en cours de séance : VAN EETVELD (630) , Madame REGAN (630) représenté•e•s par Guarda , GUARDA (630) , ALBERT PEREZ (630)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 6260 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3740 quotes-parts absents.

3 - 2/2. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 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 présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 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

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/9. Décision à prendre quant au remplacement des boîtes aux lettres

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 de reporter le point à la prochaine assemblée statutaire.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

5 - 2/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Point reporté.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

5 - 3/9. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réfection et d'isolation de la toiture plate 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.

Le choix de la société et le mode de financement sera voté lors d'une assemblée extraordinaire prévue cette année.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

5 - 4/9. 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.

Le montant d'appel de fonds extraordinaire sera voté lors de la prochaine assemblée extraordinaire

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

5 - 5/9. Décision à prendre quant aux travaux de réfection des balcons et de la façade arrière Sans vote

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.

Le choix de la société ainsi que le mode de financement sera voté lors de la prochaine assemblée extraordinaire.

5 - 6/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Sans vote

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.

Le choix de la société et le montant à appelé sera voté à la prochaine assemblée extraordinaire.

5 - 7/9. Décision à prendre quant à l'isolation du mur mitoyen droit Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le syndic informe que si la copropriété souhaite réaliser ce chantier elle devra obtenir l'accord du voisin de droite dans la mesure où l'épaisseur de l'isolant va empiéter sur sa propriété ET il faudra solliciter auprès de l'urbanisme un permis puisque le mur en question est visible depuis l'espace publique. Une telle démarche ne peut être réalisée qu'avec l'assistance d'un architecte.

L'assemblée demande qu'un devis soit demandé.

L'assemblée demande que le syndic puisse entreprendre toutes les démarches nécessaires pour soumettre un permis et l'assemblée donne mandat au syndic de faire appel à un architecte pour soumettre un permis pour ce mur mitoyen.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

5 - 8/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Sans vote

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.

5 - 9/9. Renouvellement du contrat d'Ista pour la location du matériel à radiofréquence Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La société Ista nous a fait savoir que le contrat actuel à 14 ans et qu'il ne leur est dès lors possible de garantir le matériel.

L'assemblée est d'accord de passer en radiofréquence et choisit l'option location

Le syndic passera commande auprès de ISTA.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Vote sur les modifications du Règlement d'Ordre Intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'assemblée est d'accord avec la nouvelle proposition concernant le Règlement d'Ordre Intérieur.

Le syndic mettra en ligne le nouveau Règlement d'ordre intérieur.

Ce règlement nous sera envoyé par Monsieur Corneau.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

7) Décision n°7

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 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Budget de l'exercice 2025 Sans vote

8 - 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.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

8 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Sur base des différents travaux exécutés dans l'ensemble de la copropriété.

L'assemblée prends note des frais extraordinaires.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

8 - 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 €. Le syndic préconise de le porter à 9.383,90 €. L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement à 9500 euros.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

8 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de réserve au 22/09/2025 est de 13143.20 €. 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 10000 € à financer par 4 appels à lancer à partir de 01/10/2025. 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 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Décharges à donner Sans vote

9 - 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 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

9 - 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 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

9 - 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 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Nominations Sans vote

11) Décision n°11

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 Van Eetvelde – Mr Peti

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

12) Décision n°12

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 Guarda. Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire 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 Commissaire aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic 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 pouvant se tenir.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :

ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

14) Décision n°14

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 20/04/2026 à 17h00 dans les bureaux du syndic.

Sur une base de calcul de 6260 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 6260 quotes-parts

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

15) Décision n°15

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 19:00 .

Fait à : Dans nos bureaux - Colonel Bourg 127/16 -
Evere

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

