

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME REGINA TOUSSAINT

Av. Eugène Toussaint 87
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0834.592.849

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service

bv
Rue Léopold Peretstraat 48
1090 - Jette
info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 21 janvier 2025 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Bureau du
syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090 / Distanciel
- <https://magic.copromatic.com/assemblee/AGED20CF>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 21 janvier 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 : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Approbation de la période du 01/11/2023 au 31/10/2024 et des travaux relatifs à l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 3) Remboursements en cours anciens copropriétaire
- 4) Nettoyage du bilan : transfert des comptes d'attentes vers le fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Rapport du Conseil de copropriété
- 6) Décharges aux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 7) Décision à prendre quant aux sinistres
- 8) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 9) Décision à prendre concernant les différentes conformités règlementaires
- 10) Dossier « Isolation de la façade arrière » — Travaux (DEVIS EN COURS) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 11) Dossier « Borne de recharge » — Travaux (DEVIS EN COURS) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 12) Dossier « Analyse énergétique de la copropriété » — Travaux (DEVIS EN COURS) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 13) Dossier « Isolation et étanchéité de la toiture » — Travaux
- 14) Régime des assurances et sinistres
- 15) Règlement d'Ordre Intérieur Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 16) Les Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 17) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 18) Budgets de l'exercice 01/11/2024 au 31/10/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

- 19) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 20) Augmentation du patrimoine de l'Association (fonds de roulement permanent et fonds de réserve)
- 21) Nomination des nouveaux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 22) Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 23) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

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 présente 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 :

[REDACTED]

[REDACTED]

- Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 9/14 copropriétaires totalisant 758/1000 quotes-parts

[REDACTED]

- Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 5/14 copropriétaires totalisant 242/1000 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 Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

1 - 2/2. Election du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] (Action Service SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Approbation de la période du 01/11/2023 au 31/10/2024 et des travaux relatifs à l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Pas de vote car le décompte a été établi trop tard suite au retard de la société Techem. Le point est reporté à la prochaine assemblée générale Ordinaire / Extraordinaire

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 1/1. Approbation du bilan arrêté à la date du 01/11/2023 au 31/10/2024 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le décompte au 31/10/24 est en cours, nous attendons encore le relevé de TECHEM. Le bilan de la copropriété sera joint à votre décompte annuel.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour

approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

Cette décision est déclarée sans objet

3) Décision n°3

Remboursements en cours anciens copropriétaire Sans vote

- [REDACTED] - Ancien copropriétaire : 1 373.86 € à rembourser

4) Décision n°4

Nettoyage du bilan : transfert des comptes d'attentes vers le fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Contexte :

Il existe au sein de la comptabilité de la copropriété un compte libellé « 4992 0002, 4992 0006 » avec un solde débiteur / créditeur. Ce compte est constitué des écritures comptables suivantes :

4992 0002 Compte d'attente - intérêts de retard : 379.36 € au crédit ;

4992 0006 Compte d'attente - Pertes et profits : 205.90 € au crédit ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour passer le compte libellé « 4992 0002, 4992 0006 » d'un montant de 585,26 € au fonds de réserve selon la clé générale

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

5) Décision n°5

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

Le Conseil de copropriété fait rapport de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Les travaux du remplacement de la chaufferie se sont bien déroulés. Tout ce qui devait être fait est bien réalisé.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

Décharges aux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Sans vote

6 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Point reporté à la prochaine AGO

Cette décision est déclarée sans objet

6 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

6 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic pour la mission technique, comptable et administrative sur l'exercice écoulé Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour

décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

==> La décharge au syndic concernant le volet comptable est en suspens jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Décision à prendre quant aux sinistres Sans vote

7 - 1/4. 4995 0003 - sinistre 5G terrasse avant penthouse |ramp 5G terras voorkant penthouse Sans vote

==> clôturé

7 - 2/4. 4995 0002 - [REDACTED] Sans vote

==> Clôturé

7 - 3/4. 4995 0001 - [REDACTED] Sans vote

==> Au niveau de la copropriété : Clôturé

7 - 4/4. Sinistres actifs Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> sinistre canalisation (chauffage) du côté [REDACTED]. Intervention en cours à partir de ce 22/01/25

Commentaires :

==> Pour information: côté gauche du côté REGINA, s'il y a une fuite, l'eau tombe directement du côté du garage de chez [REDACTED] Il faudrait peut-être investigué du côté droit.

Cette décision est déclarée sans objet

8) Décision n°8

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Cette décision est déclarée sans objet

9) Décision n°9

Décision à prendre concernant les différentes conformités règlementaires Sans vote

9 - 1/10. Mise en conformité et / ou la modernisation de l'installation ascenseur Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Analyse de risque en cours

==> L'Assemblée Générale accepte de faire la mise en conformité sur base de l'analyse de risque.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 2/10. Procéder à la mise en conformité des installations prévention incendie

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Commentaires :

==> [REDACTED] était contre le détecteur sur son palier mais pour le reste du devis

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 615 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 72 quotes-parts

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

9 - 3/10. Procéder au renouvellement du permis d'environnement pour l'exploitation des garages et emplacement de parking

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Le permis d'environnement classe 2 pour l'exploitation des garages ainsi que pour les installation de chaudière à été octroyé le 17/10/2024. Le permis est valable 15 ans.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 4/10. Procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes

Sans vote

Lien	info	de	Bruxelles
------	------	----	-----------

9 - 5/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien: du réseaux d'égouttage de l'immeuble : intérieur et extérieur Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Proposition d'entretien avec un contrat annuel de +/- 365€ HTVA

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts

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

9 - 6/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien de la toiture : évacuation d'eau et vétusté Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> L'Assemblée Générale aimerait qu'un premier contrôle se fasse au niveau de la toiture du penthouse mais également les toitures-terrasses.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 7/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien de la structure du bâtiment : charges et surcharges (concerne également les balcons) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Tous les propriétaires qui doivent réaliser des travaux: il faut transmettre le projet et s'assurer qu'il n'ait pas de conséquence au niveau des surcharges.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 8/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien: des gaz brûlés et rejets gazeux (Normes Ecodesign) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Devis [REDACTED] - 378€ par AN

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 9/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien: des Ventilation et extractions d'air Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Devis à demander auprès du société spécialisée.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

9 - 10/10. Procéder au contrôle ou à l'entretien: des Hydrants, pression d'eau, surpresseurs Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

10) Décision n°10

Dossier « Isolation de la façade arrière » — Travaux (DEVIS EN COURS) Sans vote

10 - 1/1. Décision à prendre quant à mandater un architecte pour réaliser les travaux susvisés Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Offre de la société MEDORI expliquée en séance. Le vote porte sur ce devis.

Le recours à un architecte s'impose afin de s'assurer de mener à bien le projet.
Concrètement, les tâches attendus dans ce cadre la part de l'architecte / expert :

PHASE I

- Etude des pathologies et relevé de lieux ;
- Réalisation d'un cahier des charges (clauses administratives et techniques), d'un métré et d'un estimatif ;
- Analyse des variantes techniques et financières ;
Mise en soumission ;
- Analyse des offres et réalisation du comparatif sur base identique.

PHASE II

Suivi de chantier et réalisation, des PV de chantiers (visite hebdomadaire minimum) ;

Réception provisoire des ouvrages et réalisation des décomptes.

Le Syndic et le Conseil de copropriété ont étroitement collaboré afin de présenter plusieurs offres de convention d'architecture à l'Association.

Dans l'éventualité où un architecte / expert n'est pas mandaté, le Syndic, en tant que fournisseur et exerçant son rôle d'organe, ne pourra être tenu responsable des éventuelles conséquences de cette décision. Cette dernière engagera uniquement la responsabilité de l'Association des copropriétaires. Le Syndic ne sera pas tenu responsable en cas de défauts et/ou lacunes dans la préparation du cahier des charges élaboré avant la soumission pour les offres visées à l'Article 3.89 § 5 11° du Code Civil. Les éventuelles implications financières (accidents, sanction administrative, sanction urbanistique, sanction civile et/ ou pénale, etc.) seront à la charge exclusive de l'Association des copropriétaires, sans recours possible contre le Syndic. L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Dossier « Borne de recharge » — Travaux (DEVIS EN COURS) Sans vote

11 - 1/1. Donner mandat à la société Deplasse & Associes pour l'analyse de faisabilité pour le placement de borne de recharge en collaboration avec l'ACP Camélia et Hélène Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

=> Explications en séance de la solution du tiers-investisseur (WATT MATTERS - BELCHARGE)

Commentaires :

=> Après explication en séance, le point est reporté

Cette décision est déclarée sans objet

12) Décision n°12

Dossier « Analyse énergétique de la copropriété » — Travaux (DEVIS EN COURS) Sans vote

12 - 1/1. Décision à prendre quant à mandater un expert pour les travaux susvisés Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

=> Devis transmis de la part de la société ENGGREEN (Avec l'ACP HELENA le budget est moins cher et sans le budget est plus cher)

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

se sont abstenus : 7 copropriétaires totalisant 616 quotes-parts

Sur une base de calcul de 142 quotes-parts :

a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Dossier « Isolation et étanchéité de la toiture » — Travaux Sans vote

==> L'étanchéité et l'isolation de la toiture (au dessus du penthouse) a été faite en 2023

==> La toiture terrasse sera analysée par l'architecte MEDORI

14) Décision n°14

Régime des assurances et sinistres Sans vote

14 - 1/5. Fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

1° Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;

2° Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;

3° Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement. Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu au minimum aux 3 actions ci-après :

- 1) Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- 2) Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- 3) Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 200,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverses écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 75,00 € / h.

Procédure:

1. Envoyer les photos ou vidéos au syndic par WhatsApp et/ou par e-mail.
2. S'informer auprès de ces voisins proches si l'origine vient de l'extérieur de votre appartement
3. Recherche de la cause (peut nécessiter l'intervention d'un expert) - via le syndic
4. Stopper la cause du sinistre
5. Si sinistre privatif - c'est au propriétaire de gérer le sinistre
6. Si sinistre commun - le syndic s'occupera de la gestion du sinistre avec la collaboration des occupants
7. Déclaration auprès de l'assurance du bâtiment + assurance privatif (si besoin)
8. Expertise à la demande de l'assurance
9. Remise en état des lieux
10. Transfert des indemnisations et des coûts (privatifs)

11. Ecritures comptables

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

14 - 2/5. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause.
- En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause) Ce phénomène apparait notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur. Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts

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

14 - 3/5. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 600 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

14 - 4/5. Décision à prendre quant au nombre de devis qu'il faut réaliser avant les indemnisations Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Le propriétaire peut rentrer un devis et si besoin le syndic en fera un deuxième afin de comparer les offres.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

14 - 5/5. Assurance de la copropriété Sans vote

- Assurance Incendie : Vivium N° de police 29.001.2833
- RC Conseil de copropriété et commissaire aux comptes : AG Insurance N° de police 66165630
- Protection Juridique : Arag N° de police 1820185
- Courtier : Meuwese & Gulbis

15) Décision n°15

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

15 - 1/1. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer le montant à partir duquel les marchés et contrats doivent être mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré à 5000,00 € HTVA.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Les Statuts Sans vote

16 - 1/2. Mise en conformité des statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Phase 1: Approbation des statuts

==> Lien des documents ici:

- == Statuts disponibles dans votre espace extranet
- ==> Documents disponibles en version papier sur demande

Phase 2: Relevés des modifications à faire

- ==> **Relever toutes les modifications avant la prochaine assemblée ordinaire**
- ==> Approuver tous les changements en assemblées générales
- ==> Passer devant notaire pour acter tous les changements

Commentaires :

- ==> Les statuts n'ont pas été lus

Cette décision est déclarée sans objet

16 - 2/2. Recouvrement de charge et mandat au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Les recouvrements de charges se feront via le bureau IURIS-LINK et la copropriété donne mandat au syndic pour mettre à jour le règlement de copropriété.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote

17 - 1/13. Rafrâchissement du hall d'entrée et du palier Sans vote

- ==> Boîtes aux lettres dégradées, coups dans certains murs et remise en peinture du pré-hall et du hall jusqu'à

l'ascenseur.

Commentaires :

==> Après discussion l'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour valider le devis ou reporter le point en fonction du devis

17 - 2/13. Effectuer un nettoyage approfondie des couloirs des caves Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Dans le contrat il est marqué que le couloir des caves doit être fait 1X par mois. Une relance sera faite.

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 3/13. Maintenir le jardin entretenu après le passage du jardinier Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> [REDACTED] demande que le jardinier passe 4X à la place de 3X

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 72 quotes-parts

[REDACTED]
Sur une base de calcul de 686 quotes-parts :

ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 615 quotes-parts

a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

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

17 - 4/13. Approbation de la convention de servitude pour la cour des garages et donner mandat au syndic pour signer la convention au nom de la copropriété Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

Sur une base de calcul de 687 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts

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

17 - 5/13. Information sur la fuite dans le circuit chauffage Sans vote

17 - 6/13. Contrôle des travaux ou réparations effectués Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

=> Il faut dire à la société MEDORI de vérifier la pente vers l'égouttage du penthouse.

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 7/13. Placement d'un panneau parking privé et interdiction de stationner pour donner suite au stationnement clandestin (donner mandat à un architecte pour le permis d'urbanisme si besoin) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

se sont abstenu•e•s : 4 copropriétaires totalisant 294 quotes-parts

est considéré•e défaillant•e* : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

Sur une base de calcul de 393 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 393 quotes-parts

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

17 - 8/13. Réalisation d'un quickscan énergétique du bâtiment Sans vote

==> [REDACTED] est disponible pour le RDV.

17 - 9/13. Réalisation des schémas des compteurs garages VS compteurs appartements Sans vote

==> projet de base privatif

==> 35€ par heure par homme.

==> Toutes les personnes qui ont un garage seront contactés par la société VLD.

17 - 10/13. Satisfaction du nettoyage Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 11/13. Faire des travaux de terrassement pour cacher les câbles électriques Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Le dossier sera reporté en liaison avec le dossier BORNE

Cette décision est déclarée sans objet

17 - 12/13. Passage de l'entretien du jardin à 4X par an Sans vote

==> Actuellement 3X par an

17 - 13/13. Réparations à faire sur la terrasse côté rue de [REDACTED] Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

18) Décision n°18

Budgets de l'exercice 01/11/2024 au 31/10/2025 Sans vote

18 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 50514.64 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

** Voici les nouvelles provisions à partir du 01/02/25 jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

[REDACTED]
Lot 4D - appartement - (63 / 1000) 228.38

[REDACTED]
Lot Garage 09 - garage - (10 / 1000) 15.53
Lot 6 - appartement - (98 / 1000) 284.64

[REDACTED]
Lot 0D - appartement - (40 / 1000) 179.82
Lot Garage 01 - garage - (12 / 1000) 18.64
Lot Garage 02 - garage - (9 / 1000) 13.98
Lot Garage 08 - garage - (10 / 1000) 15.53

Lot 3G - appartement - (71 / 1000) 242.29

Lot Garage 06 - garage - (9 / 1000) 13.98

Lot 1D - appartement - (63 / 1000) 227.75

Lot 1G - appartement - (71 / 1000) 236.16

Lot 4G - appartement - (71 / 1000) 242.84

Lot Garage 12 - garage - (10 / 1000) 15.53

Lot Garage 13 - garage - (8 / 1000) 12.43

Lot Garage 05 - garage - (9 / 1000) 13.98

Lot 3D - appartement - (63 / 1000) 221.16

Lot Garage 04 - garage - (9 / 1000) 13.98

Lot 2D - appartement - (63 / 1000) 222.27

Lot 5G - appartement - (71 / 1000) 237.38

Lot 5D - appartement - (63 / 1000) 228.13

Lot Garage 03 - garage - (9 / 1000) 13.98

Lot Garage 10 - garage - (10 / 1000) 15.53

Lot Garage 11 - garage - (7 / 1000) 10.87

Lot 2G - appartement - (71 / 1000) 242.53

Lot 0G - appartement - (71 / 1000) 241.91

Lot Garage 07 - garage - (9 / 1000) 13.98

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

18 - 2/2. Rajouter un montant supplémentaire (selon décisions des points ci-dessus) de XXXX euros relatif aux analyses à effectuer dans le décompte de charge annuel Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Rajouter 4 000€ HTVA dans les provisions.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

19) Décision n°19

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

440 0002 Action/Service - Syndic / Syndicus
440 0008 Techem
440 0011 Meuwese & Gulbis - Courtier / Makelaar
440 0012 MF Garden
440 0014 Monoyer - Nettoyage / Schoonmaken
440 0017 Total Energies
440 0018 Vivaqua
440 0019 Wielemans - Chauffage / Verwarming
440 0020 NORMEC BTV - BTV contrôle
440 0027 Ray Clean - rappeler le cahier des charges
440 0033 Trinergy
440 0036 Matec
440 0037 - concernant les débouchages merci de contacter la société KEN DO IT

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

20) Décision n°20

Augmentation du patrimoine de l'Association (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) Sans vote

20 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le montant présent sur le fonds de roulement au 30/12/2024 est de 13000.01 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 50514.64€ multiplié par 3/12ième soit 12 628€. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 30/11/2024 à 1420.00€, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : 1008 € (C) soit 2428 €

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 15056€ (D)

Par différence (D - A), une augmentation de 2056 € est nécessaire afin de permettre au Syndic de payer l'ensemble des factures ordinaires de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de roulement existant d'un montant de 2056€ par le biais de 1 appels de fonds à la date du 3/04/2025

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 687 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 71 quotes-parts

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

20 - 2/3. Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 1500 du 01/11/2024 au 31/10/2025 pour un montant annuel de 18 000€ Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 23080.95 €.

████████████████████ - Tanguy 94.50 €

Lot 4D - appartement 94.50 €

████████████████████ s 162.00 €

Lot Garage 09 - garage 15.00 €

Lot 6 - appartement 147.00 €

████████████████████ 213.00 €

Lot 0D - appartement 60.00 €

Lot Garage 01 - garage 18.00 €

Lot Garage 02 - garage 13.50 €

Lot Garage 08 - garage 15.00 €

Lot 3G - appartement 106.50 €

████████████████████ 108.00 €

Lot Garage 06 - garage 13.50 €

Lot 1D - appartement 94.50 €

████████████████████ 106.50 €

Lot 1G - appartement 106.50 €

████████████████████ 106.50 €

Lot 4G - appartement 106.50 €

████████████████████ 27.00 €

Lot Garage 12 - garage 15.00 €

Lot Garage 13 - garage 12.00 €

████████████████████ 108.00 €

Lot Garage 05 - garage 13.50 €

Lot 3D - appartement 94.50 €

████████████████████ 108.00 €

Lot Garage 04 - garage 13.50 €

Lot 2D - appartement 94.50 €

████████████████████ 106.50 €

Lot 5G - appartement 106.50 €

████████████████████ 94.50 €

Lot 5D - appartement 94.50 €

████████████████████ 13.50 €

Lot Garage 03 - garage 13.50 €

████████████████████ 132.00 €

Lot Garage 10 - garage 15.00 €

Lot Garage 11 - garage 10.50 €
Lot 2G - appartement 106.50 €

120.00 €
Lot 0G - appartement 106.50 €
Lot Garage 07 - garage 13.50 €

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

20 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve

Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de réserve existant.

Cette décision est déclarée sans objet

21) Décision n°21

Nomination des nouveaux organes (commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic)

Sans vote

21 - 1/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [redacted] comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :

ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

21 - 2/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

21 - 3/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Candidature spontanée: [REDACTED]

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

21 - 4/6. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] comme membre du Conseil de copropriété.

Cette décision est déclarée sans objet

21 - 5/6. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire la société COMMISSAIRE.BE (Contrat de 380€ TVAC) comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

21 - 6/6. Décision à prendre quant à élire le Syndic Action Service SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Action Service SRL comme Syndic pour un mandat de 3 ans.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic, signature en fin de séance.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

22) Décision n°22

Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Dans l'objectif de ne pas bloquer le processus décisionnel de l'Association, l'Assemblée Générale souhaite mandater le Conseil de copropriété afin d'effectuer les missions précises listées dans les mandats ci-dessous.

- le dossier de remise en état des halls et boîtes aux lettres

-

-

Ce mandat est conféré conformément à l'Art. 3.90 § 4 du Code Civil jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 758 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires totalisant 758 quotes-parts

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

23) Décision n°23

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès- Verbal

Cette décision est déclarée sans objet

* 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 21:05 .

Fait à : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090