

# Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 19 janvier 2023 à 18h00

Moyens et supports : Présentiel : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090 / Distanciel via visio & audioconférence : <https://us02web.zoom.us/j/86867864034>



Immeuble  
ACP / VME REGINA TOUSSAINT  
Av. Eugène Toussaint 87  
1090 Jette

Cher·e·s copropriétaires,

Le 19 janvier 2023, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Votre première convocation avec Copromatic : informations à lire
- 2) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 3) Rapport du Conseil de copropriété
- 4) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/11/2021 au 31/10/2022 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022
- 6) Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 7) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 8) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 9) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 10) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 11) Budgets :
- 12) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 13) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

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 : A

Copropriétaires représentés : B

- 
- Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 9 / 14 copropriétaires représentant 750/1000 quotes-parts.
- 

Copropriétaires absents et non représentés :

C

- Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 5 / 14 copropriétaires représentant 250/1000 quotes-parts.
- 

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

#### 1) Décision n°1

**Votre première convocation avec Copromatic : informations à lire** Sans vote

---

#### 2) Décision n°2

**Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée** Sans vote

---

### 2 - 1/2. Nomination du Présidence de séance: candidature en cours de séance

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

---

Monsieur <sup>1</sup>

Est arrivé(e) en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 822 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 178 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

### 2 - 2/2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien

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

---

Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

### 3) Décision n°3

#### Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

---

Pas de rapport

### 4) Décision n°4

#### Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/11/2021 au 31/10/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Rapport du commissaire en séance

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

### 5) Décision n°5

#### Rapport d'évaluation des contrats de fournitures & sur l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022 Sans vote

---

Entretien de la chaufferie: Wielemans  
Entretien de l'ascenseur: Lift Up (dépannage 02 808 70 50)  
Contrôle organisme agréé: BTV contrôle  
Nettoyage des parties communes: Monoyer  
Entretien du jardin: MF Garden  
Relevé des compteurs: Techem  
Fournitures d'énergies: Total Energies  
Contrôle prévention incendie: SICLI

## 5 - 1/4. Energies: Gaz - Electricité - Mazout Sans vote

---

## 5 - 2/4. Travaux réalisés d'un point de vue technique Sans vote

---

Remplacement éclairage de secours

Placement de la main courante

## 5 - 3/4. Assurances Sans vote

---

Assurance RC: AG Insurance N° 66165630

Assurance protection juridique : ARAG N° 1820185

Assurance incendie: VIVIUM Police N° 213010534

## 5 - 4/4. Sinistres: Infiltration du 5D Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Causes de l'infiltration du 5D (Madame ) ==> travaux réalisés fin 2022

Appartement 5G - Réception du rapport de NDDTECT - Il faut demander à l'immeuble voisin de vérifier de son côté - la pente de la terrasse n'est pas suffisante (5G) voir avec l'entrepreneur.

==> L'Assemblée Générale acte le point des sinistres.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

## 6) Décision n°6

## Décharges au Syndic, Conseil de copropriété et Commissaire aux Comptes (sous résolutions) Sans vote

---

## 6 - 1/3. Décharge au Syndic pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022

---

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

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

**6 - 2/3. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

**6 - 3/3. Décharge au conseil de copropriété pour l'exercice du 01/11/2021 au 31/10/2022** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Pas de conseil pour l'exercice 2021-2022

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

**7) Décision n°7**

**Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'avocat du n°89 doit faire un accord auprès des 3 copropriétés.

Transférer les informations auprès des copropriétaires.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

8) Décision n°8

Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

9) Décision n°9

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

---

9 - 1/14. Isolation des façades Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Organiser une visite avec un corps de métier avec Monsieur ' & Monsieur ' & Monsieur ' & Madame & Monsieur

1. Vérifier les descentes d'eaux des terrasses (et les coudes) - et vérifier le "trou" de la corniche
2. Vérifier les descentes d'eaux de l'immeuble
3. Réparation des bétons des balcons
4. Hydrofuge et recimentage des joints
5. Peinture des ciels
6. Isolation de la façade

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---



Cette décision est déclarée sans objet

9 - 6/14. Placement central de détection fuite de gaz (voir option dans l'offre devis 009-2020) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 7/14. Remplacement des anciens calorimètres pas des calorimètres électroniques - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 500 quote-parts  
ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 322 quote-parts

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

9 - 8/14. Ouverture d'un compte chez E DEPO Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Vérifier si la copropriété peut ouvrir un compte chez E DEPO

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 231 quote-parts  
ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 591 quote-parts



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

## 9 - 9/14. ROI & règles de savoir vivre Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

==> Remettre un ROI "Icones" dans les boîtes aux lettres.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

## 9 - 10/14. peut on prévoir lors de travaux de peinture ,un rafraîchissement des murets penthouse Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

Voir point 9.1

Cette décision est déclarée sans objet

## 9 - 11/14. Rafraîchissement du hall d'entrée et paliers ? Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

A remettre à l'ordre du jour de la prochaine AGO

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

## 9 - 12/14. Probleme d'infiltration: inspection groupée Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

---

**9 - 13/14. Réfection des balcons arrières** Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Voir le point 9.1

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

---

**9 - 14/14. Réunion informelle des garages des immeubles: information** Sans vote

---

Un projet est en cours (avocat de l'ACP CAMELIA) et devra être proposé en assemblée générale.

==> Répartition de tous les frais entre les 3 ACP

10) Décision n°10

**Conformité réglementaire** Sans vote

---

---

**10 - 1/7. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique des communs** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> lancer les travaux

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

---

**10 - 2/7. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs communs** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Analyse de risque valable jusqu'au 05/01/2024

Un devis sera proposé au conseil de copropriété de la firme LIFT UP et de la firme ATM.

==> Accord de principe pour changer d'ascensoriste (selon le choix du conseil de copropriété).

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

### 10 - 3/7. Décision à prendre quant à procéder au renouvellement du permis d'environnement Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> En cours

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

### 10 - 4/7. Décision à prendre quant à procéder à l'établissement du contrôle PEB des parties communes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> à remettre à l'ordre du jour de la prochaine AGO

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

### 10 - 5/7. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et règlement de copropriété) aux normes suivant les nouvelles législations en vigueur ainsi que le mode de financement Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> un devis sera présenté à la prochaine AGO

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

**10 - 6/7. Décision à prendre quant aux modalités de mise en conformité légale du Règlement d'ordre intérieur (voir annexe) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

---

pas d'actualité

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

**10 - 7/7. Décision à prendre quant à établir un plan pluriannuel de sécurité incendie Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

---

Le syndic ne pourra être tenu responsable suite à une décision négative sur ce point. Les éventuelles implications financières seront à la charge exclusive de l'ACP, sans recours possible contre le syndic.

==> un check-up sera réalisé

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 679 quote-parts  
ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 143 quote-parts  
CHONTZOS Dimitri - PAUNOVIC Vesna (71), Choffray Michel (72)

---

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

---

**11) Décision n°11**

**Budgets : Sans vote**

---

Charges ordinaires (voir annexe)

**11 - 1/9. Création d'une CLE de répartition dénommée : "clé chauffage" basée sur la consommation réelle des frais liés au chauffage (voir annexe). Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)**

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

**11 - 2/9. Décision à prendre concernant la répartition des frais Techem visée ci-dessus. Si la nouvelle clé de répartition n'est pas approuvée, les charges seront réparties en fonction des quotités générales** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Ce point ne sera voté que si la "Clé Techem" pour les provisions de charges n'est pas créée et acceptée par l'AGO. Le budget de XXXXX€ sera alors divisé en 12 appels en fonction des quotités générales.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

**11 - 3/9. Informations sur les paiements et comptes de l'association** Sans vote

---

**11 - 4/9. Budget ordinaire (provision de charges) : 9 appels mensuels de 2749 euros; du 01/02/23 au 31/10/23 inclus. Répartition en fonction des provisions (voir tableau provision)** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

**11 - 5/9. Budget ordinaire (provision de charges) : 12 appels mensuels du 01/11/23 au 31/10/24 inclus.** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Calcul à faire en fin d'exercice 2023. Montant total du budget à répartir sur les clefs de répartition.

==> Budget estimé à 44 453€ (à recalculer à la fin de l'exercice)

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

11 - 6/9. Alimentation du fonds de réserve pour : 9 appels mensuels de 666,66 euros du 01/02/2023 au 31/10/2023. Répartition selon la clé générale Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Passer à 1000€ par mois répartition selon la clé générale.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 679 quote-parts  
ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 143 quote-parts  
(

---

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

---

11 - 7/9. Alimentation du fonds de réserve pour : 12 appels mensuels de 666,66 euros du 01/11/2023 au 31/10/2024. Répartition selon la clé générale Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Passer à 1000€ par mois répartition selon la clé générale.

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 679 quote-parts  
ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 143 quote-parts  
(

---

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

---

11 - 8/9. Fonds de roulement permanent: pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

11 - 9/9. Appels frais extraordinaires prévisibles : pas d'appels proposés sauf avis contraire par l'AG en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

12) Décision n°12

Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

---

12 - 1/7. Nomination du Commissaire aux Comptes (obligatoire) en cours de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Monsieur

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

12 - 2/7. Nomination des membres du conseil de copropriété s'il existe: Mr/ Mme ..... (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Monsieur

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,

ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

12 - 3/7. Nomination des membres du conseil de copropriété s'il existe: Mr/  
Mme ..... (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé  
Générale (sur 1000)

Madame

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

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

12 - 4/7. Nomination des membres du conseil de copropriété s'il existe: Mr/  
Mme ..... (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé  
Générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

12 - 5/7. Nomination des membres du conseil de copropriété: Mr/ Mme  
..... (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale  
(sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

12 - 6/7. Nomination des membres du conseil de copropriété: Mr/ Mme  
..... (nomination en cours de séance) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale



(sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

12 - 7/7. Election du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien IPI 516 080 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de : 822 quotes-parts,  
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 822 quote-parts

---

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

---

13) Décision n°13

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

---

\* 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).