

Homeland

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DES COPROPRIÉTAIRES DE L'ACP MYOSOTIS
TENUE LE JEUDI 27 MARS 2025**

Le jeudi 27 mars 2025 à 18:00 heures s'est tenue l'Assemblée générale ordinaire des membres de l'ACP MYOSOTIS, à 1780 Wemmel 397 Chaussée de Bruxelles .

I. COMPOSITION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée se compose des membres, présents ou valablement représentés, dont l'identité est mentionnée dans la liste de présence ci-annexée, laquelle est clôturée et signée par les membres du bureau.

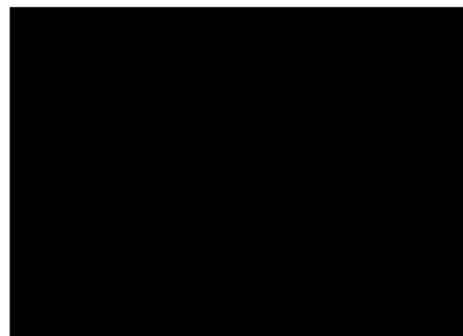
Les copropriétaires ont eu la possibilité de participer soit en présentiel soit à distance à l'assemblée générale par l'intermédiaire de www.digital-meeting.be. Les copropriétaires qui participent à distance sont identifiés en tant que tels dans la liste des présences ci-jointe. Ceux-ci sont réputés présents à l'endroit où l'assemblée générale se tient pour le respect des conditions de quorum et de majorité.

II. DÉCLARATIONS PRÉALABLES

Suivant la liste des présences ci-dessus, 52 copropriétaires sont présents ou valablement représentés, qui représentent ensemble 60 423 quotes-parts dans les parties communes sur un total de 100 000 de ce que le secrétaire confirmé. Par conséquent, l'assemblée est valablement constituée pour délibérer et décider sur les points mis à l'ordre du jour.

III. ORDRE DU JOUR

Le Syndic expose ensuite que l'assemblée générale a été convoquée pour délibérer et adopter des décisions quant à l'ordre du jour suivant :



1 - Procédure d'inscription

2 - Vérification des présences, des procurations, détermination du quorum, validité de l'Assemblée.

Pour l'enregistrement des présences et des votes, le syndic utilisera "Digital Meeting". Digital Meeting est un site web qui garantit que l'enregistrement des présences et des procurations est effectué de manière efficace et correcte. Digital Meeting enregistre également les votes exprimés pendant l'assemblée. Ainsi, à la fin de l'assemblée, vous recevez un rapport détaillé indiquant comment les propriétaires présents et représentés ont voté. (En effet, cet enregistrement est requis par la loi).

Cela signifie qu'il vous sera demandé de voter à l'aide d'un smartphone, d'une tablette ou d'un ordinateur portable. (Le réseau Wi-Fi gratuit dans la salle peut être utilisé).

Pour utiliser Digital Meeting, nous vous enverrons l'invitation (également) par courrier électronique. Il vous suffit de cliquer sur l'e-mail « notification@digital-meeting.be ».

3 - Election du bureau

3.1 - Désignation du président de Séance

Le législateur stipule que l'AG doit être présidée par un président. Il est copropriétaire, il s'assure du bon déroulement de la réunion. Il peut annoncer les points à l'ordre du jour, s'assurer que le temps de parole est réparti de manière égale et résume brièvement ce qui a été discuté à la fin de chaque point de l'ODJ. Pour des raisons pratiques, il est proposé à la session de nommer 1 président pour agir pour l'Assemblée générale de l'association principale et des sous-associations.

Majorité absolue

Oui: 54 702 voix (90,53%)

Non: 2 140 voix (3,54%)

A la majorité de 96,24% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

3.2 - Désignation d'un scrutateur

Le Scrutateur épaulé le Président dans son rôle.

Majorité absolue

Oui: 60 423 voix (100,00%)

A l'unanimité, la résolution est approuvée.

3.3 - Désignation du secrétaire de séance

Le syndic remplit la fonction de secrétaire et rédige le procès-verbal de l'AG. Il enregistre les décisions. Le PV mentionne aussi le résultat des votes pour chaque points de ODJ et donne le nom des personnes qui se sont abstenues ou qui ont voté contre. En cas de procédure judiciaire, le PV doit

permettre de vérifier si et quelles décisions ont été prises à la majorité requise à l'issue de la réunion et après lecture du PV, le président, l'assesseur et le syndic procèdent à la signature du PV.

Le syndic fait office de secrétaire de séance

Majorité absolue

Oui: 44 393 voix (73,47%)

Abstention : 16 030 voix (26,53%)



4 - Compte-rendu annuel du conseil de copropriété

Le syndic passe la parole aux membres du conseil à savoir 

Le Conseil de copropriété transmet son rapport à l'ensemble des copropriétaires.

5 - Décharge au conseil de copropriété

Les membres demandent la décharge aux copropriétaires pour l'exercice de leur fonction.

Majorité absolue

Oui: 46 906 voix (77,63%)

Non: 7 607 voix (12,59%)



6 - Rapport du Commissaire aux comptes

Le syndic a procédé au transfert des décomptes et éléments de réponse aux commissaires aux comptes 

Le rapport était en annexe sur la plateforme.

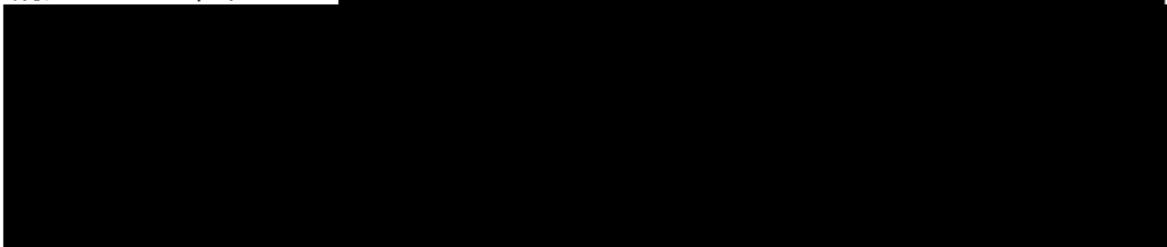
7 - Décharge au commissaire aux comptes pour la période 2024

Le commissaire aux comptes demande la décharge pour l'exercice de sa mission

Majorité absolue

Oui: 47 718 voix (78,97%)

Non: 6 683 voix (11,06%)



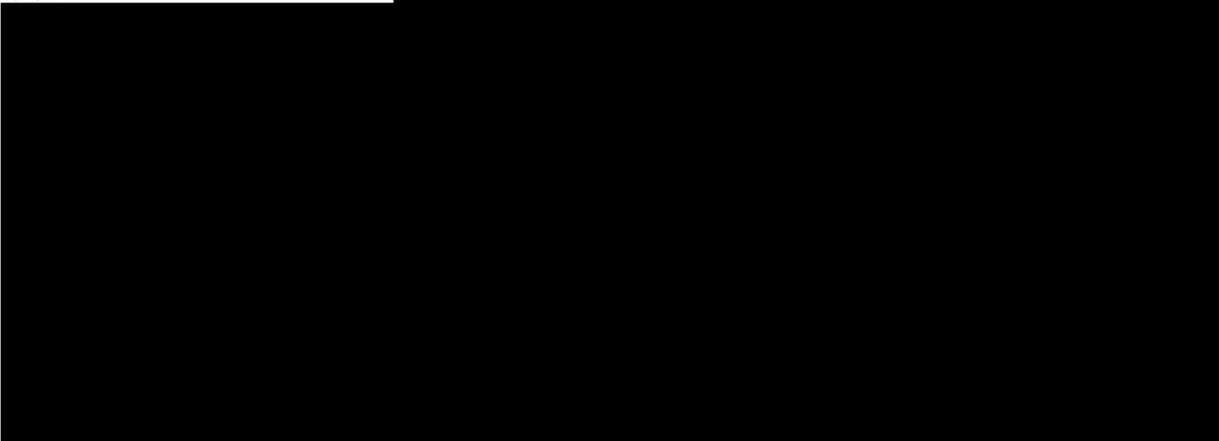
8 - Approbation des comptes de l'exercice 2024

Le syndic demande à la copropriété de statuer sur l'approbation du bilan et des charge pour l'année 2024

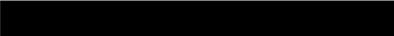
Majorité absolue

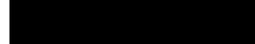
Oui: 32 277 voix (53,42%)

Non: 12 804 voix (21,19%)



9 - Désignation du Conseil de copropriété

Pour rappel, les membres du conseil syndical sont à ce jour : 

 L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne :

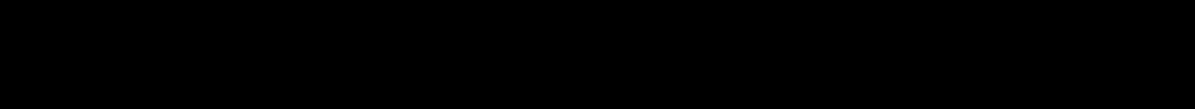
9.1 - Désignation du candidat n°1

Mme Vossen

Majorité absolue

Oui: 56 856 voix (94,10%)

Abstention : 3 567 voix (5,90%)



9.2 - Désignation du candidat n°2

Mr Beckmoes

Majorité absolue

Oui: 56 800 voix (94,00%)

Non: 955 voix (1,58%)

Ont voté non [REDACTED]

Abstention : 2 668 voix (4,42%)

Se sont abstenus : [REDACTED]

A la majorité de 98,35% des voix prises en compte pour la présente résolution, celle-ci est approuvée.

9.3 - Désignation du candidat n°3

Mr Boux

Majorité absolue

Oui: 56 921 voix (94,20%)

Non: 955 voix (1,58%)

[REDACTED]

10 - Rapport du Syndic

Le syndic présente son rapport avec les annexes mis en ligne sur la plateforme

10.1 - Point d'information sur les sinistres en cours

Aucun sinistre n'est en cours en ce moment. L'ensemble des sinistres sur la période écoulée ont été clôturés.

10.2 - Point d'information sur votre extranet de copropriété

En tant que copropriétaire vous disposez d'un espace extranet sur lequel vous pouvez consulter :

- Vos informations comptables (appels de fonds, règlements, régularisations de charges, etc.),
- La documentation générale de votre copropriété (PV et convocations d'AG, règlement de copropriété, diagnostics, etc.),
- Vos fichiers personnels.

Vous avez également la possibilité de :

- Modifier vos informations personnelles,
- Mettre en place la domiciliation mensuelle ou trimestrielle du paiement de vos charges de copropriété,
- Signaler un incident dans les parties communes,

Vos identifiants de connexion vous ont été adressés dans votre courrier de bienvenue. Si vous ne les retrouvez pas, vous pouvez à tout moment nous les demander par mail à bruxelles@homeland.immo.

10.3 - Point d'information sur les procédures et litiges en cours.

[REDACTED]

Il n'y a pas de procédure en cours, engagée par ou contre les associations de copropriétaires.

10.4 - Evaluation des contrats de fournitures régulières (art. 3.89/5 12°)

Le syndic a présenté dans son rapport annexé à la plateforme un état des contrats en cours.

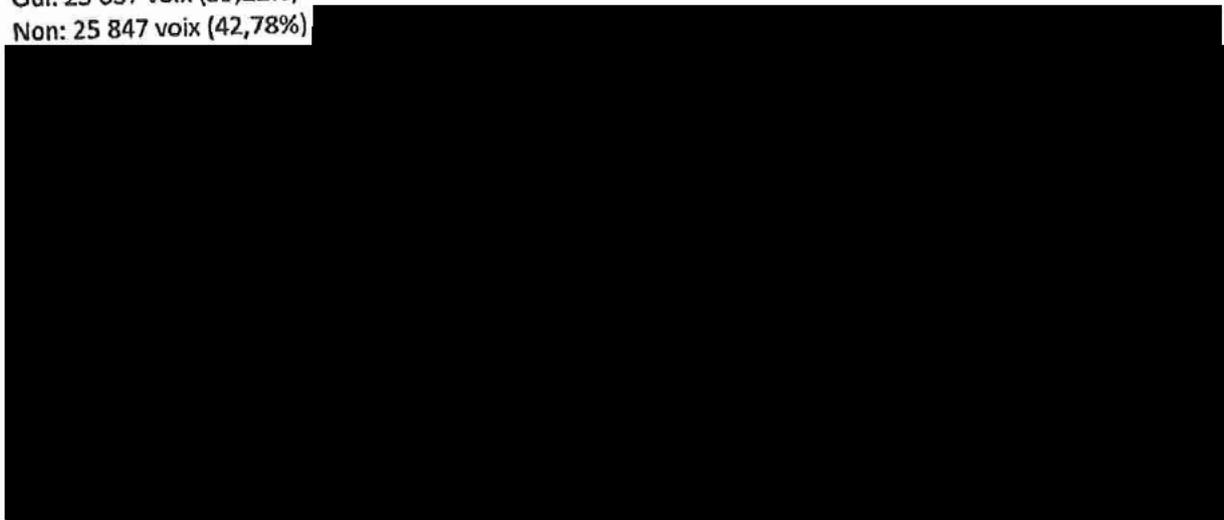
11 - Décharge au syndic

Il est demandé à l'assemblée de donner la décharge pour l'année écoulée

Majorité absolue

Oui: 23 637 voix (39,12%)

Non: 25 847 voix (42,78%)



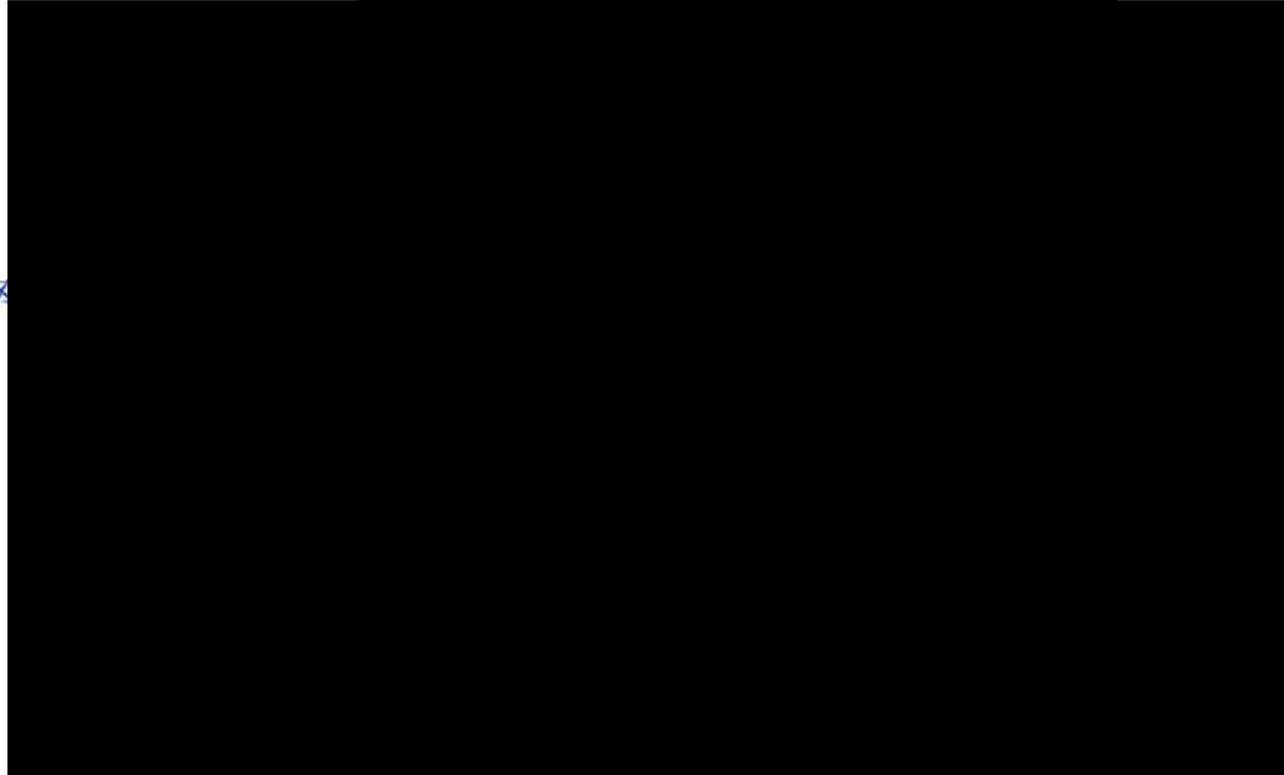
12 - Désignation du syndic

12.1 - Renouvellement du mandat du syndic Homeland-Management

Majorité absolue

Oui: 4 545 voix (7,52%)

Non: 43 607 voix (72,17%)



[REDACTED]

12.2 - Choix d'un nouveau syndic parmi les candidats présentés (A4I)

Majorité absolue

Oui: 36 662 voix (60,68%)

Non: 7 191 voix (11,90%)

[REDACTED]

12.3 - Choix d'un nouveau syndic parmi les candidats présentés Citya

Majorité 50,01

Abstention : 60 423 voix (100,00%)

[REDACTED]

12.4 - Mandat au CC pour le signer le contrat avec le nouveau syndic

Majorité des deux tiers

Oui: 46 862 voix (77,56%)

Abstention : 13 561 voix (22,44%)

[REDACTED]



13 - Désignation du commissaire aux comptes

L'assemblée est invitée à se prononcer sur un candidat qui assumera le rôle de Commissaire aux comptes

Mr Heilporn se représente au poste de commissaire au comptes

Majorité absolue

Oui: 54 900 voix (90,86%)

Non: 2 241 voix (3,71%)



14 - Budget prévisionnel - Exercice 2025

Le syndic propose à l'assemblée un budget prévisionnel de 200.925€.

Majorité absolue

Oui: 18 060 voix (29,89%)

Non: 6 834 voix (11,31%)



15 - Alimentation du fonds de réserve général (minimum 5% du budget annuel des charges courantes de l'exercice précédent)



Le fonds de réserve s'élève à 97.948,02€ à ce jour.
Les appels trimestriels pour le fond de réserve pour l'année 2024 étaient de 6000€.

Majorité absolue

Oui: 53 365 voix (88,32%)

Non: 3 303 voix (5,47%)



16.1 - Vote sur le nouveau contrat avec le bureau Art's Architect, représenté par Mr. Rodriguez en vue du projet "au dessus corniches"

Majorité des deux tiers

Oui: 47 569 voix (78,73%)

Non: 5 807 voix (9,61%)



17 - Projet de travaux d'infrastructure commune de bornes de recharges pour véhicules électriques (Clé parkings)

17.1 - Présentation de l'étude par le bureau PowerFX et par Watt Matters

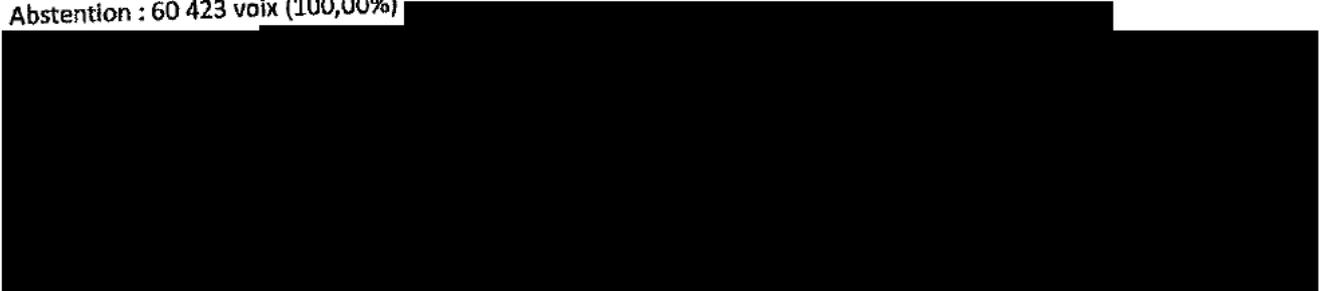
Le point sera reporté à une prochaine assemblée générale

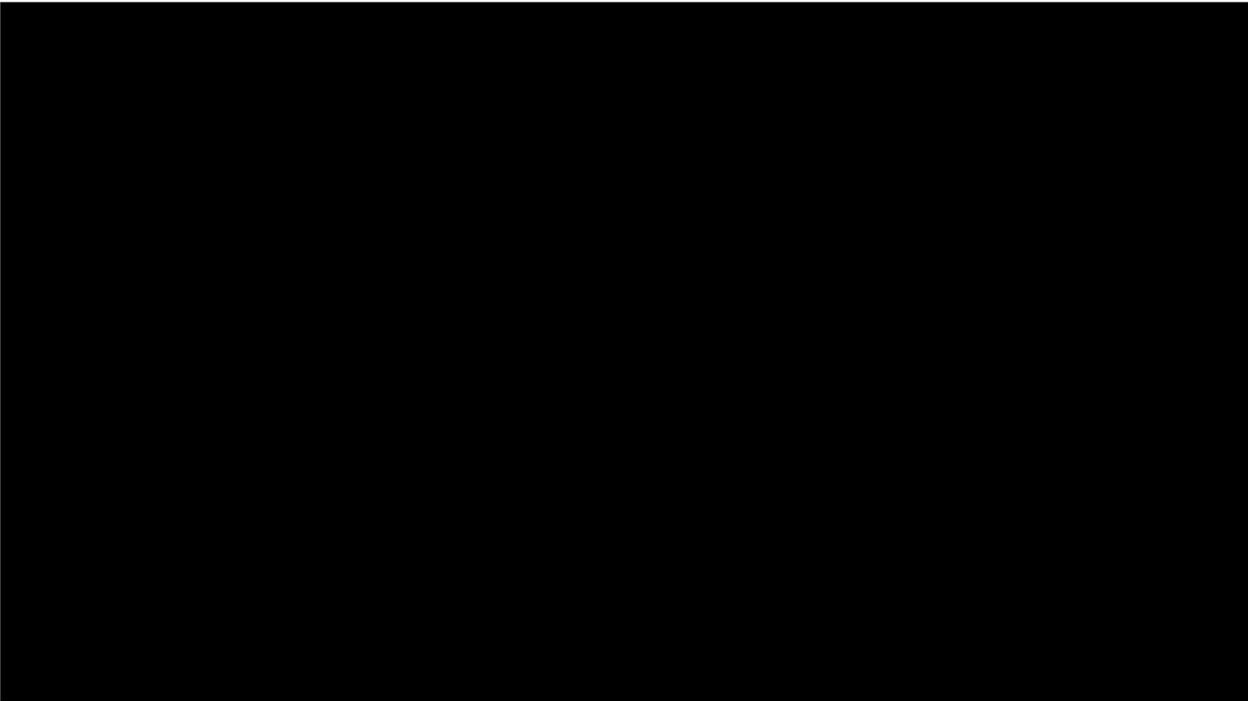
17.2 - Présentation de l'offre et approbation du budget, décision

Le point sera reporté à une prochaine assemblée générale

Majorité absolue

Abstention : 60 423 voix (100,00%)





17.3 - Constitution et alimentation d'un fond de réserve parking, décision

Constitution d'un fond de réserve de 80.000€ pour le projet borne de recharge parking réparti comme suit : 28.000€ pour la sécurité incendie (clé générale) et 52.000€ pour l'infrastructure (clé parking)

Majorité absolue

Oui: 12 107 voix (20,04%)

Non: 37 914 voix (62,75%)

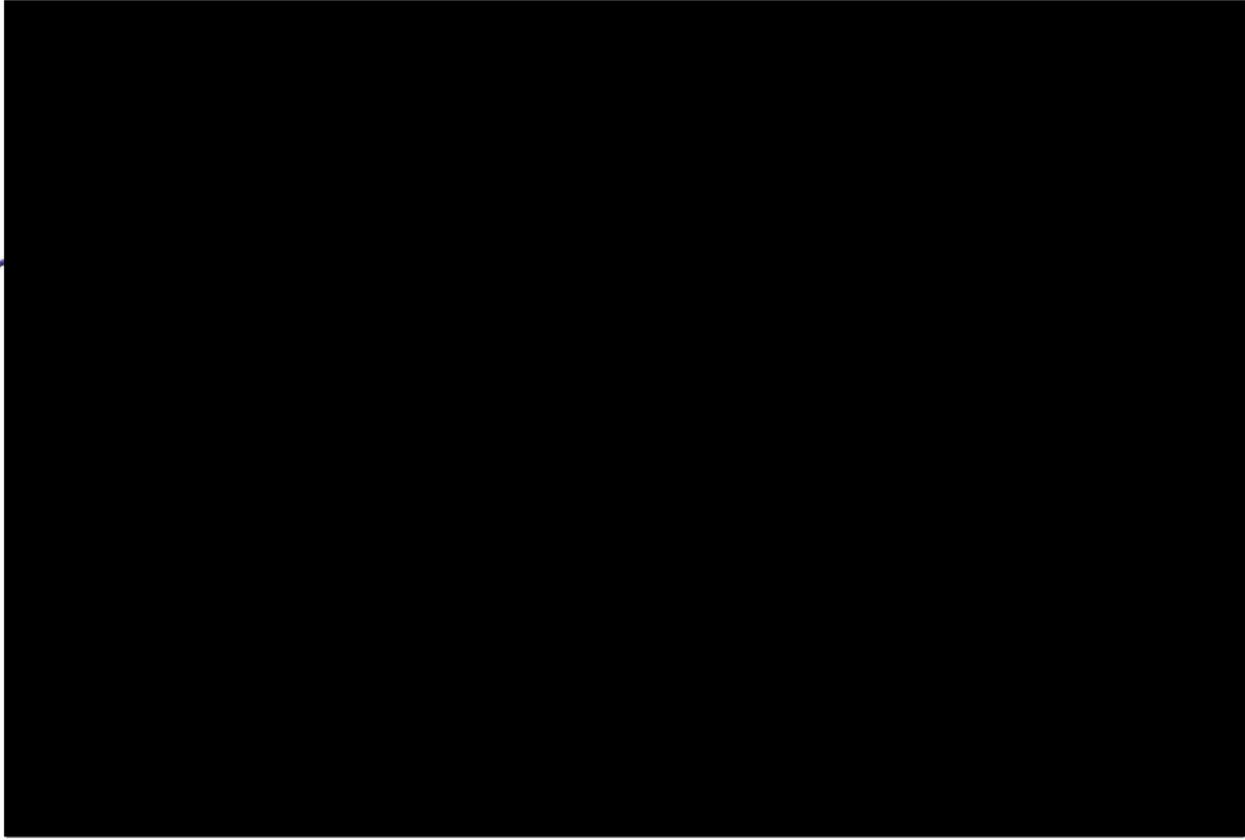


18 - Renouvellement des contrats et mise en concurrence

Le point sera reporté à une prochaine assemblée générale

18.1 - Mandat au syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent

Le point sera reporté à une prochaine assemblée générale



18.2 - Présentation du cahier des charges pour la société de nettoyage

Le point sera reporté à une prochaine assemblée générale

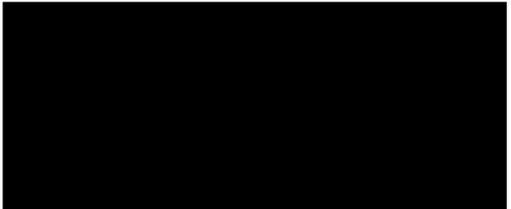
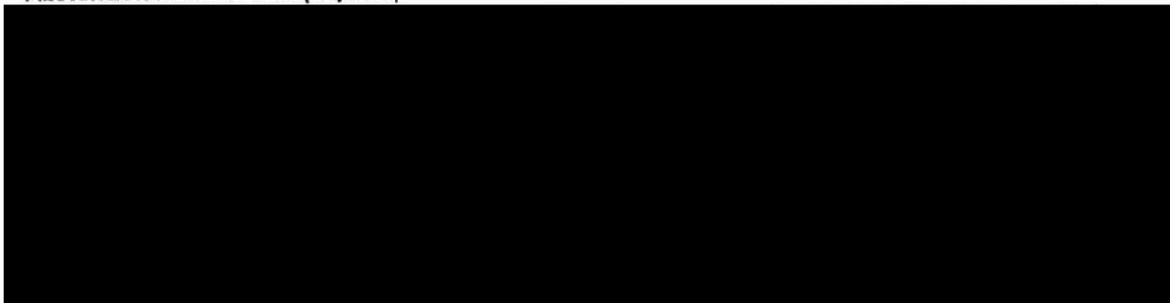
POUR D'AUTRES
TYPES

19 - Mise à jour du règlement d'ordre intérieur : Approbation d'une autre couleur de protections solaires' (art. 14 acte de base) : blanc (châssis, screen)

Majorité absolue

Oui: 32 545 voix (53,86%)

Abstention : 27 878 voix (46,14%)



20 - Travaux exceptionnels à venir : point d'information

- Pathologie bâtiment : travaux à moyen terme
 - 1 : Phasage proposé, en fonction du résultat budgétaire du regroupement d'éléments d'évaluation individuels déjà existants :
 - 1 « Au Dessus des corniches »
AGO et AGE
2025
 - A/ corniches
 - B/ démoissage (parties) toiture
 - C/ remplacer ardoises (défectueuses / manquantes)
 - D/ cage/plateforme extracteurs : roofing
 - E/ joints et replacements pierres bleus (niveau corniches)
 - 2 Grandes terrasses : roofing, dalles
 - 3 Façades – à phaser par coté
 - 4 Remettre la terre autour du bâtiments, joints extérieurs des étages garages -1/-2,
 - 2 : Travaux réparation infiltration D6A par Access Works

3 : Travaux demandés pour bloc 01 (fuite plafond, offre Access Works)

21 - Point d'information sur les procédures de recouvrement en cas d'arriérés et de charges impavées

22 - Projet de travaux : Trappes d'accès et Plan de peinture (halls d'entrées, cages d'escaliers.....)

~~Présentation des offres de mise en conformité SIMAU des trappes d'accès ascenseurs~~

~~Plusieurs devis été présenté par le syndic. A l'unanimité l'assemblée s'abstient et votera ce point à la prochaine assemblée générale.~~

Majorité absolue



22.1 - Eclairage paliers et halls

Plusieurs devis ont été présentés par le syndic. A l'unanimité l'assemblée s'abstient et votera ce point lors de la prochaine assemblée générale.

23 - Rappel décision/vote nr. 17 AGO 2024 : mandat pour le syndic concernant "la remise en état des parties communes, dégradées par certains occupants"

24 - Rappel de l'obligation légale d'entretien des installations privatives de chauffage (chaudière individuelle au min tous les 2 ans)

25 - Point d'information : Accès au bâtiment

26 - Point d'information : Acte de base et ROI

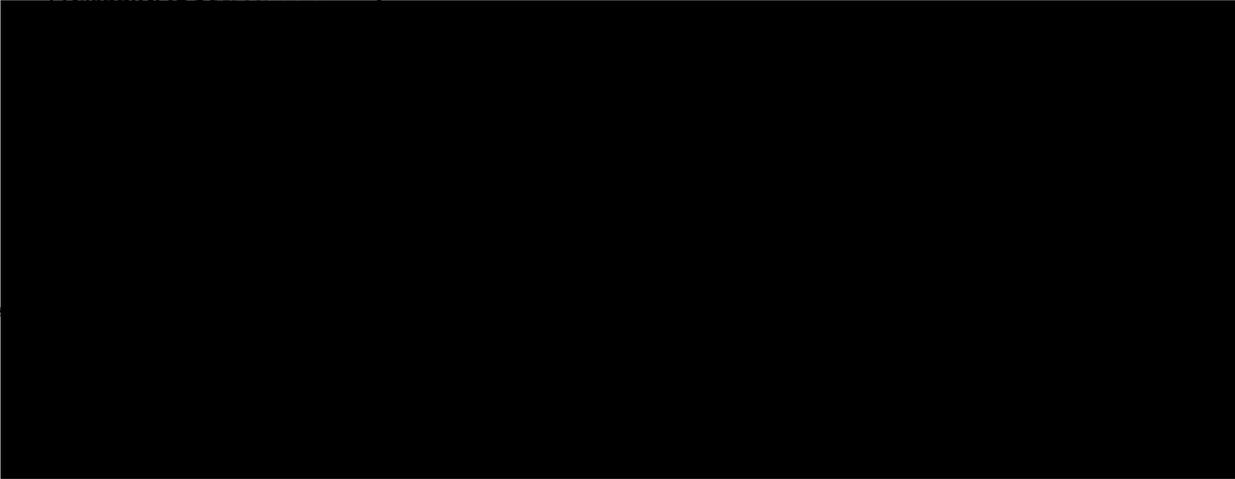
27 - Lecture et signature du procès-verbal de séance

IV. FIN DE LA SEANCE

[Le président indique qu'aucun problème ou incident technique n'a empêché ou perturbé la participation par voie électronique à l'assemblée ni le vote des actionnaires y participant à distance.]

L'ordre du jour étant épuisé, la réunion est levée à 22:30 heures.

En foi de quoi le présent procès-verbal a été dressé, date et lieu comme ci-dessus et, après lecture, le Président, le secrétaire ainsi que les actionnaires qui le souhaitent l'ont signé.



Annexes :

- Liste des présences
- Procurations