

# Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 27 avril 2023 à 17h30

Moyens et supports : Présentiel : Rue Colonel Bourg 127 (2ème étage), 1140 Evere



Immeuble  
Cimetière de Bruxelles 104  
Avenue du Cimetière de Bruxelles 104  
1140 EVERE

Cher·es copropriétaires,

Le 27 avril 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) Constitution du bureau de séance - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 7) Statuts - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Budget de l'exercice 2023
- 10) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Nominations
- 12) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 13) Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 14) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour du contrat de gestion. - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 15) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 16) Lecture du PV des décisions et signature de ce PV

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée 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

Copropriétaires représentés

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7 /

copropriétaires représentant 800/1000 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés

▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 4 / 11 copropriétaires représentant 200/1000 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 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 [redacted] est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

#### 1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

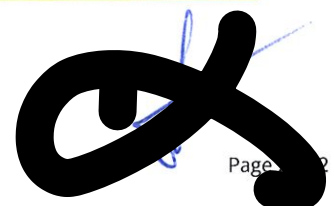
Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : le Syndic est élu Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

2) Décision n°2

### Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote



Le conseil de copropriété fait rapport de son activité en séance :

- les problèmes avec la porte d'entrée qui subsiste,
- les problèmes liés à l'ascenseur (remplacement du bras ferme-porte en cours de commande),
- les nominettes qui ne sont pas à jour car les propriétaires ne déclarent pas les changements.

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

### 3) Décision n°3

## Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022 Sans vote

---

### 3 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

---

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes qui n'appelle pas de remarque mis à part l'absence du récapitulatif Ista et le fait que le solde de la facture de Maldex ait été payée alors qu'il subsistait des problèmes. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

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

---

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

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

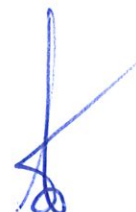
En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle de vote de la Majorité absolue

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

---

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

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts



---

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

---

#### 4) Décision n°4

### Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

---

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

#### 5) Décision n°5

### Conformité réglementaire Sans vote

---

## 5 - 1/1. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

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 de procéder à la mise en conformité électrique et mandate la société Tech-Immo selon le devis 14801 d'un montant de 1.049,40 €.

Ce chantier sera prélevé du fonds de réserve.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

#### 6) Décision n°6

### Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

---

## 6 - 1/6. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remplacement des lampes dans les communs par des lampes à détection de mouvements - budget 2.300 euros 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'allouer un budget de 2.300 € pour le remplacement des lampes

par un système à détection de mouvements.

Ce chantier sera financé par un appel de fonds spécifique de 2.300 € à lancer au 1er mai 2023.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

## 6 - 2/6. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par le fonds de réserve par 1 appel de fonds à lancer le 1er mai 2023.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

## 6 - 3/6. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de rénovation en profondeur de la toiture et de son isolation

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

Le syndic explique à l'assemblée que le budget nécessaire pour la réfection et l'isolation de la toiture principale est de minimum 22.000 €. Une prime à l'isolation pourrait être obtenue mais il faut d'abord avancer l'entièreté du chantier.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 1 copropriétaire représentant 88 quote-parts  
[REDACTED]  
ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 712 quote-parts

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

## 6 - 4/6. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par le fonds de réserve / par X appels de fonds à lancer le JJ/MM/AAAA.



---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 6 - 5/6. Problèmes d'occupations - comportements des occupants Majorité absolue

- Clé de vote : Acte de base

---

Les copropriétaires déplorent le comportement des occupants du 3ème étage (les deux appartements) : tapage à tout heure du jour et de la nuit, détériorations dans les parties communes (ascenseur, ...), encombrants dans les parties communes, objets jetés par les terrasses, ...

Si les problèmes devaient subsister les propriétaires se réservent le droit de porter plainte à l'encontre des locataires et/ou du propriétaire.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

## 6 - 6/6. Décision à prendre quant au changement de société d'entretien pour l'ascenseur Sans vote

---

Une récente intervention pour le remplacement du seuil de porte battante en inox du rez-de-chaussée a mis en évidence les différences de coûts entre Kone et un autre prestataire. En effet Kone avait soumis un devis de 3.514,96 € alors que la société LiftA9 a réalisé le travail pour 843,76 €.

Le syndic propose de confier la maintenance à la société LiftA9 pour 1.144,80 € en lieu et place de 2.271,92 € chez Kone.

En cas d'accord, le changement sera effectif au 1er janvier 2024.

L'Assemblée son accord à l'unanimité pour confier le contrat à LiftA9 à partir du 1er janvier 2024.

7) Décision n°7

## Statuts Sans vote

---

## 7 - 1/2. 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 : Acte de base

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve le projet soumis par le syndic avec la convocation.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

## 7 - 2/2. Décision à prendre quant aux modalités de mise en conformité légale du Règlement d'Ordre Intérieur (annexer avec la convocation les articles à modifier) Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale ne souhaite pas modifier le règlement d'ordre intérieur. Si des adaptations doivent être faites, les propriétaires sont invités à faire part de leurs propositions avant la prochaine assemblée générale.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté contre : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

### 8) Décision n°8

## Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale, après en avoir examiné la liste jointe à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place. Le syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition. A défaut, les contrats sont consultables moyennant la prise d'un rendez-vous préalable. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

### 9) Décision n°9

## Budget de l'exercice 2023 Sans vote

---



## 9 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Sans vote

---

Ce point a déjà été soumis et approuvé lors de l'assemblée générale du 6 octobre 2022.

## 9 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Sans vote

---

Ce point a déjà été soumis et approuvé lors de l'assemblée générale du 6 octobre 2022.

## 9 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

Lors de la dernière assemblée générale il a été décidé de constituer un fonds de roulement de 3.000 €.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

## 9 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

La situation du fonds de réserve en date du 6 avril 2023 est 2.102,43 €. 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 d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 4.500 € à financer par 4 appels de 1.125 € à lancer à partir de 01/07/2023.

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 : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts



---

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

---

10) Décision n°10

### Décharges à donner Sans vote

---

#### 10 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

#### 10 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de syndic depuis l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

#### 10 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

---

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

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

## 11) Décision n°11

**Nominations** Sans vote

## 12) Décision n°12

**Conseil de Copropriété** Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante [REDACTED]

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
 ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

## 13) Décision n°13

**Commissaire aux comptes** Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction [REDACTED]. Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
 ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

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

## 14) Décision n°14

**Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour du contrat de gestion.** Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia SRL est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Les copropriétaires souhaitent que ce soit le collaborateur [REDACTED] qui s'occupent de leur immeuble.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

#### 15) Décision n°15

### Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote :

Acte de base

---

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le jeudi 28/03/2024 à 18h00 dans les bureaux du syndic.

Sur une base de calcul de : 800 quotes-parts,  
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 800 quote-parts

---

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

---

#### 16) Décision n°16

### Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

---

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

\* Par principe, est considéré·e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).