



Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

votre syndic : R.C. professionnelle, SRL **Coedia**
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 9 décembre 2024 à 09:30

Moyens & Supports : Présentiel - Av. de la
Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant La
Medina

Chers copropriétaires,

Le 9 décembre 2024, 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) **Points mis à l'ordre du jour par les co-proPRIÉTAIRES ou le syndic**

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

15/39 copies de la R.C. "Acte de base", sont présentes représentées ou votants par autorisation de : 15/39
copropriétaires totalisant 4642/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés :

- Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 24/39 copropriétaires totalisant 5358/10000 quotes-parts

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance **Sans vote**

1 - 1/2. Election du bureau du Président de séance **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

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

Sur une base de calcul de 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 quotes-parts

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

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

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

Sur une base de calcul de 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Points mis à l'ordre du jour par les co-propriétaires ou le syndic **Sans vote**

Est arrivé-e en cours de séance : Monsieur

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 4919 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir s) et 5081 quotes-parts absents.

2 - 1/15. Procéder à la démolition de tous les balcons centraux pour en poser des nouveaux sur la façade isolée. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Monsieur Gilloz est présent en séance pour commenter son nouveau métré.

La copropriété ne souhaite pas faire exécuter ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 1694 quotes-parts

ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 3225 quotes-parts

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

2 - 2/15. Procéder à la réfection (sans démolition) des balcons centraux existants. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 369 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES MORALES SERRET (369) représenté-e-s par Mr. IBANEZ
ont voté contre : 15 copropriétaires totalisant 4550 quotes-parts

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

2 - 3/15. Procéder à l'agrandissement des balcons centraux. Majorité des deux tiers -
Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1160 quotes-parts

ont voté contre : 12 copropriétaires totalisant 3759 quotes-parts

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

2 - 4/15. En cas d'agrandissement des balcons, mandater un géomètre expert pour rédiger un rapport sur les nouvelles quotités de l'acte de base et un notaire pour adapter l'acte de base en fonction du rapport du géomètre expert. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Etant donné que les points précédents n'ont pas retenus ces travaux, ce point est mentionné sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 5/15. En cas de refus de la copropriété d'agrandir les balcons centraux - Permettre à chacun des co-propriétaires ayant un balcon central de pouvoir l'agrandir à ses frais. En cas d'accord de l'AG, les frais du géomètre expert et du notaire seraient à charge du co-propriétaire voulant agrandir son balcon
Unanimité - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

Sur une base de calcul de 10000 quotes-parts :

se sont abstenue-s : 6 copropriétaires totalisant 1934 quotes-parts

ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 1605 quotes-parts
ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 1380 quotes-parts

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

2 - 6/15. Procéder à la réfection complète des balcons arrières latéraux droits et gauches **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 1590 quotes-parts

ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3329 quotes-parts

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

2 - 7/15. Procéder à l'agrandissement des balcons de droite et de gauche
Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 868 quotes-parts

ont voté contre : 13 copropriétaires totalisant 4051 quotes-parts

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

2 - 8/15. Procéder à la réfection et l'isolation de la façade Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 193 quotes-parts

Sur une base de calcul de 4726 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1313 quotes-parts

ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3413 quotes-parts

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

2 - 9/15. Procéder à l'isolation des toitures Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société VIMAR pour un montant forfaitaire maximal de 169.652,71€ TVAC. Sans imprévus, le montant s'élèvera à 154.229,74€ TVAC.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 10/15. Procéder à l'isolation des pignons de l'immeuble - Mandater l'architecte pour l'obtention du permis d'urbanisme Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté contre : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 11/15. Mandater l'architecte Gillot (G-concept) pour le suivi des chantiers toiture, pignon, façade, balcons Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau d'architecte G-Concept uniquement en ce qui concerne les travaux de toiture.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 12/15. Mandater un prestataire dans le cadre de la récupération des primes concernant les travaux toiture, façade, pignon et concernant l'architecte Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au syndic Coedia.

Le montant de la prime devra être versée sur le compte épargne de l'ACP Couronne 41: BE76088270707995.

Les copropriétaires marquent accord à l'unanimité des voix présentes et représentées.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts



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

2 - 13/15. Procéder à la désignation du notaire pour réaliser la vente de la conciergerie **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau PALSTERMAN.

Toujours en cas d'accord, le syndic est désigné pour signer l'acte final devant le notaire.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 14/15. Donner l'autorisation à _____ (LOT D04) de supprimer la cheminée de son appartement **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

La copropriété rappelle qu'il est strictement interdit d'utiliser les cheminées.

La copropriété souhaite mettre le point suivant à l'ordre du jour de la prochaine AGO 2025:

- Procéder à une analyse technique du conduit de cheminée en vue de sa suppression.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 692 quotes-parts

ont voté contre : 14 copropriétaires totalisant 4227 quotes-parts

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

2 - 15/15. Procéder à la sécurisation du hall d'entrée en équipant la porte à rue d'un verrouillage anti-squat commandé par codeur sur un horaire programmable **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société Green Light Security.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :

ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

* Par principe, est considéré(e) comme défaillant(e) : toute copropriétaire qui n'était pas présente ou représentée 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 **11:55**.

Fait à : Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant
La Medina

Le Président .



Le Secrétaire .



Les présents