

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 14 juin 2022 à 17h03

Moyens et supports : Distanciel via visio & audioconférence : <https://magic.copronatic.com/assemblee/AGABCB6F>



Immeuble
Tilleul 107-109
Rue du Tilleul 107-109
1140 Evere

Cher-e-s copropriétaires,

Le 14 juin 2022, 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 Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 5) Présentation du budget de l'exercice 2022 - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 8) Nominations statutaires et mandats - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale virtuelle - Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Signature du 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 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 :

Copropriétaires présents :

- ▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 1 / 31 copropriétaires représentant 4/1000 quotes-parts.

- ▶ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 1 / 31 copropriétaires représentant 4/1000 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 : Acte de base

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

Sur une base de calcul de : 4 quotes-parts,
ont voté pour : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée selon la règle 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 : 4 quotes-parts,
ont voté pour : 1 copropriétaire représentant 4 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 Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/01/

2021 au 31/12/2021 Sans vote

2 - 1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Commissaire aux comptes - n'est pas présente en séance pour commenter sa vérification des comptes.

2 - 2/2. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2021 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 l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, n'approuve pas les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

Les comptes ne sont pas approuvés car seule présente en séance - ne prend pas la responsabilité d'approuver les comptes au vu de sa quote-part dans l'ACP.

Sur une base de calcul de : 4 quotes-parts,
se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts

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

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le syndic informe qu'il y a un contentieux en cours actuellement.

Il s'agit d'un arriéré des charges à récupérer auprès du copropriétaire IDEAL CENTER.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

Sont arrivés en cours de séance :

KI

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 140 quotes-parts réputés présents (présentiel, distanciel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir) et 850 quotes-parts absents.

4) Décision n°4

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

Majorité nécessaire : majorité des 2/3 des voix (CC Article 5777 51b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés, sans préjudice de l'article 577-8 54. »

4 - 1/4. Imposer l'obligation à tous les propriétaires de l'immeuble de faire signer le règlement d'ordre intérieur aux locataires entrants Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

En cas d'accord, le copropriétaire bailleur a l'obligation de transmettre le ROI signé auprès de son syndic.

Sur une base de calcul de : 140 quotes-parts,
sont considérés défallants : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts

Sur une base de calcul de : 136 quotes-parts,
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 136 quote-parts

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

4 - 2/4. Imposer une amende aux propriétaires - responsable de leurs locataires - qui ne respectent pas le règlement d'ordre intérieur. En cas d'accord, le syndic sera chargé d'acter ce point dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

KI

ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 87 quote-parts

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

4 - 3/4. Les démarches entreprises par le syndic pour obtenir les primes concernant la réfection complète de la toiture Sans vote

Le syndic rappelle que l'AG de 2021 a décidé de faire appel à la société Primes Services afin d'obtenir un maximum de primes pour ce chantier.

4 - 4/4. Procéder à l'installation de la fibre optique dans l'immeuble Tilleul 107-109 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.



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

5) Décision n°5

Présentation du budget de l'exercice 2022 Sans vote

5 - 1/2. Présentation du budget des dépenses courantes de l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 24.441,81€.

Sur une base de calcul de : 140 quotes-parts,
sont considérés défallants* : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts



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

5 - 2/2. Présentation du budget des frais extraordinaires prévisibles Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le budget des frais extraordinaires se compose comme suit :

- Rattachissement des parties communes de l'immeuble: 10.000€
- Le mur nord de l'ACP devra a terme être isolé.

Pour rappel, la réfection totale de la toiture a eu lieu en février 2022.

Cette décision est déclarée sans objet

6) Décision n°6

Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve Sans vote

6 - 1/2. Adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation des fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 9.000€. Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement dans son état actuel.

Sur une base de calcul de : 140 quotes-parts,
sont considérés défallants* : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts
Sur une base de calcul de : 136 quotes-parts,
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 136 quote-parts

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

6 - 2/2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 37 171,69€.
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un appel de 500€ par trimestre.

*Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndicat au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.
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.*

Sur une base de calcul de : 140 quotes-parts,
sont considérés défallants : 1 copropriétaire représentant 4 quote-parts
Monsieur et Madame JEDRZYCZAK-CAMBIER (4)
Sur une base de calcul de : 136 quotes-parts,
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 136 quote-parts

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

7) Décision n°7

Décharges à donner sans vote

7 - 1/3. Décharges au Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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



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

7 - 2/3. Décharges au(x) Commissaire(s) aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité 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 syndicat depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

Les comptes ne sont pas approuvés et la décharge est donnée par la bonne et simple raison que M. BENLÉL est arrivée en cours de séance après le point sur l'approbation des comptes.

M. BENLÉL signale qu'elle n'a pas constaté d'anomalie dans les comptes de 2021.



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

7 - 3/3. Décharges au syndicat Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndicat pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.



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

8) Décision n°8

Nominations statutaires et mandats Sans vote



8 - 1/3. 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 l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- M. BENALET
- M. GOOVAERTS

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

8 - 2/3. Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction : M. BENALET.

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) feront) 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.

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

8 - 3/3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Attention : la nouvelle loi sur la copropriété stipule que le contrat de syndic doit mentionner d'avantage d'informations sur sujets de ses tarifs. Le contrat reprendra dorénavant 2 listes :

- La liste des prestations comprises : dans cette liste, le syndic doit énumérer les prestations fournies moyennant une rémunération fixe ou forfaitaire, généralement sous forme d'indemnité mensuelle (ou bimensuelle dans les petits bâtiments). Cette indemnité doit couvrir toutes les missions légales (art. 577-8, 54, 4° C. civ.), comme l'organisation de l'assemblée annuelle et la tenue de la comptabilité de l'association des copropriétaires (ACP).

- Liste des prestations complémentaires. À côté de cette première liste, le syndic doit prévoir une liste des prestations non comprises. Les prestations visées et les sommes demandées peuvent alors être librement convenues entre le syndic et l'ACP. L'exemple type d'une telle prestation complémentaire, c'est l'organisation d'une seconde assemblée générale, si la première n'a pas pu valablement délibérer faute d'avoir atteint le quorum de présence, ou lorsque la convocation de cette assemblée a été ordonnée par le juge (comme le prévoit l'art. 577-9, 53 C. civ.).

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

9) Décision n°9

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale virtuelle 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 14/06/2023 à 17h00.

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



10) Décision n°10

Signature du procès-verbal 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 considérée comme défalliance : toute copropriétaire qui n'était pas présente ou représentée lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'une copropriétaire ou sans sa mandataire sans notification, en cas de démission ou défalliance technique au moment de la saisie des voix (AG en visio-conférence ou audio-conférence)

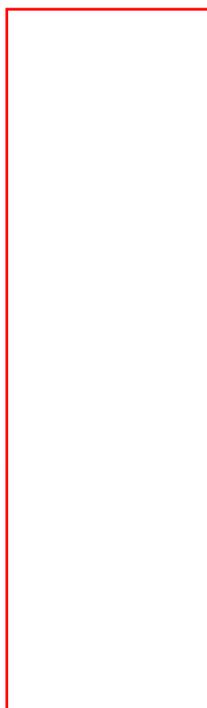
L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:01 .

Fait à :
.....

Le Président

Le Secrétaire :

Les présents :



KI



ke

