

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #0865.586.824 - Tilleul 107-109
Rue du Tilleul 107-109
1140 - Evere

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 12 juin 2024 à 12:06

Moyens & Supports : Distanciel -
<https://magic.copromatic.com/assemblee/AGA34EE3>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 12 juin 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) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et du bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base
- 5) Budget de l'exercice 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 6) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 7) Nominations
- 8) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 9) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 10) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et mise à jour du contrat de gestion - Désignation du copropriétaire mandater par l'ACP pour signer le nouveau contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 11) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale virtuelle Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
- 12) 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 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 : Madame BENALLEL HOUARIA (49) , BERNIER (45) , Monsieur GOOVAERTS-BAREIL (87)

Ki

P6



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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 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 Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

Ki

PG

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

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et du bilan
du 01/01/2023 au 31/12/2023 Sans vote

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

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

2 - 2/2. Approbation des comptes et du bilan du 01/01/2023 au 31/12/2023

Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale approuve à la majorité des voix présentes et représentées les comptes et le bilan présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

3) Décision n°3

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.

4) Décision n°4

Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic Sans vote

Ki

AG

4 - 1/2. Procéder à l'isolation extérieure du mur/pignon nord de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété est surprise du montant évoqué pour ce travail.

Elle préfère donc reporter ce dernier et privilégier des travaux afin de procéder à l'isolation/réfection complète de la façade avant et arrière étant donné l'état de cette dernière et étant donné les récents sinistres survenus suite à la dégradation de cette façade.

En cas d'accord et à cet effet, la copropriété souhaite mandater le bureau d'architecte MEDORI afin de réaliser un métré et un appel d'offres pour le projet susmentionné (façade avant et arrière complète).

Toujours en cas d'accord, les honoraires de l'architecte seront payés via le fonds de réserve.

L'ACP souhaite que le bon de commande soit envoyé durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre 2024.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 60 quotes-parts
Monsieur
Sur une base de calcul de 181 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 181 quotes-parts

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

4 - 2/2. Procéder au placement d'un point fixe (une attache) sous l'escalier de l'immeuble afin de sécuriser la trottinette électrique du locataire Mr.

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

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

La copropriété ne souhaite pas accéder à la demande de Mr. étant donné que cela laisse porte ouverte à tout un chacun de pouvoir placer un point fixe pour sécuriser un vélo ou autre; cela n'est pas souhaitable pour l'ACP.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté contre : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

Ki

PG

5) Décision n°5

Budget de l'exercice 2024 sans vote

5 - 1/3. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget disponible sur l'espace extranet et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 29 088.32€.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

5 - 2/3. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 10.000,00€.

Le syndic recommande d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 12.120,13€.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, d'augmenter son fonds de roulement à hauteur de 12.120,13€. Un appel de fonds extraordinaire de 2.120,13€ sera appelé au plus vite.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 181 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 60 quotes-parts

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

5 - 3/3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de

Ki

réserve existant d'un montant de 8.750€/trimestre jusqu'à la prochaine AGO pouvant se tenir.

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 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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 181 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 60 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Décharges à donner Sans vote

6 - 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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

6 - 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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

6 - 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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Nominations Sans vote

8) Décision n°8

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 :



Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

9) Décision n°9

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 :

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 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et mise à jour du contrat de gestion - Désignation du copropriétaire mandater par l'ACP pour signer le nouveau 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 nouveau contrat de syndic de Coedia est accepté par la copropriété jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire pouvant se tenir.

est mandaté par la copropriété pour signer le nouveau contrat au nom de l'ACP.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

11) Décision n°11

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 12/06/2025 à 12h00 de manière virtuelle.

Sur une base de calcul de 241 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 241 quotes-parts

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

12) Décision n°12

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).

Ki

PG

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 14:01 .

Fait à :
.....

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :
.....
.....
.....

§