

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 30-01-2024

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « BOULEAUX 37-39 » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 30-01-2024, en « la salle du Centre sportif des Coquerées », Rue des Coquerées, 50a - 1341 Ottignies.

Quorum des présences :

Sont présents :

(440 voix) représenté par (440
voix) représenté par (307 voix);
(295 voix) représenté par
(440 voix); (490 voix); (50 voix); (584
voix); (440 voix); (388 voix);
(345 voix) représenté par

Sont absents :

(484 voix); (390 voix);
(512 voix); (440 voix); (175 voix);
(16 voix); (440 voix)

01- TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

02- Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Copropriétaires : 18

Lots : 44

Voix : 6676

Cop. présents : 11

Lots présents : 29

Voix présentes : 4219

Mandataires : 3

Procurations : 4

Remarques : 50% des voix représentées

Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Paraphes ou signatures :

03 - Désignation du président

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

L'article 3.87 §5 du Livre 3 du Code civil stipule que "L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne l' ... en qualité de présidente. Celle-ci déclare la séance ouverte.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

04 - Désignation du secrétariat

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des copropriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner ... en tant que secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

05- TITRE - Exercice 2023

06- Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2023

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

-
-
-:

Le Conseil de copropriété fait rapport en séance de ses actions au cours de l'exercice 2023

Paraphes ou signatures :

07- Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années.

Le syndic répond, en séance, aux questions des copropriétaires.

08 - Entretien des communs - Trottoirs devant les immeubles ne sont jamais nettoyés, après certains travaux (dernière mise aux normes des ascenseurs), les portes d'ascenseurs n'ont pas été nettoyées.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

D'après le cahier de charges, cela doit être réalisé une fois par mois. Le syndic a fait un rappel au service de nettoyage.

Voici la réponse du nettoyeur :

Bonjour Antoine,

Effectivement, je suis désolé mais il semble que cela n'est pas réalisé.
Peux-tu me renvoyer le cahier des charges s'il te plait ?

Il sera balayé dès ce jeudi lors de la prestation et puis 1x/mois.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de faire un rappel au nettoyeur.

Il est demandé de prévenir le syndic lorsque ce genre de problème est constaté

Il sera demandé au service de nettoyage de pouvoir passer le vendredi si possible.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

09 - Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'approuver la comptabilité de l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10- TITRE - Décharges

11 - Décharge au Conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2023.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Madame Belle pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

13 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2023

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14- TITRE - Travaux proposés

15 - Suite aux inondations de 2021, remise en état des communs des RDC des n°37 et 39 - Explications

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2812,67 sur 4219,00

Description

Les travaux ont été commandés au peintre mais longuement retardé.

Il y a eu un nouveau sinistre dans les communs du n°37 ayant comme conséquence d'humidifié les murs des communs (fuite sur un compteur).

Les murs sont maintenant secs et le peintre va bientôt remettre les communs (RDC en état).

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- d'attendre la remise en état des communs par la peintre.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16 - Remplacement des moteurs et centrales des exutoires de fumée (37 et 39) - 5.712,88 € HTVA

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2812,67 sur 4219,00

Description

avait prévenu le syndic que l'exutoire de fumée restait mal fermé.

Après contrôle de ceux-ci, il s'avère que la centrale n'est plus en service.

Paraphes ou signatures :

La firme . a remis prix pour le remplacement des éléments défectueux, à savoir:

- le remplacement des 2 centrales
- 2 boutons poussoirs
- 2 moteurs des exutoires ainsi que des câbles et fils utiles.

Le tout pour 5.712,88 € HTVA soit 6055,65 TVAC

Le syndic a également demandé un prix à la firme . ont voici le détail :

- le remplacement des 2 centrales
- 2 boutons poussoirs
- 2 moteurs des exutoires.

Attention ils n'ont pas remis prix pour le recâblage et la main d'œuvre à ce sujet.

Total 3.805 € HTVA soit 4.033,30 € TVAC.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de réaliser le travail et d'en confier la mission à (. ils restent la société donnant le meilleur prix.

communiquera les coordonnées d'une 3e société au syndic pour l'interroger.

- d'en imputer le coût au fonds de réserve

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Suite à un vol dans un garage - proposition de placement d'une cellule de détection supplémentaire (ou autre proposition) dans les parkings afin de sécuriser un maximum les garages

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2812,67 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de placer un spot avec détecteur intégré qui sera placé du côté gauche des garages (près du n°3 ou 4).

- d'en imputer le coût au fonds de réserve garages

Paraphes ou signatures :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18- TITRE - Règlement d'ordre intérieur

19 - Respect des emplacements de parkings privés par les occupants (locataires) et surtout les visiteurs (rappel aux locataires par leur propriétaire)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

Le manque de civisme et de respect à ce sujet est quotidien.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de demander aux propriétaires d'insister auprès de leurs locataires de respecter les règles concernant les places de parkings et de ne pas gêner les occupants.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20 - Définir la date et heure de la prochaine assemblée générale ordinaire

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

demande ceci concernant la tenue de la prochaine AG :

Pour l'an prochain, est-il envisageable de tenir cette AG plutôt fin d'après-midi 16h/16h30 par exemple ? ou sur l'heure de midi ? ou tôt au matin ?

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de tenir la prochaine assemblée générale ordinaire le mardi 28 janvier 2025 à 16h00.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

21- TITRE - Budget exercice 2024 : prévisions

22 - Budget prévisionnel des charges courantes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau budget proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 29.000 €

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Alimentation du fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2023 s'élève à 4.339,32 €.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

d'alimenter le fonds de réserve de 5.000 € sur l'exercice 2024. Cet appel sera inséré dans les provisions mensuelles.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

24- TITRE - Divers

signale que l'échelle placée par l'ascensoriste ne rend pas bien dans le hall. Il est demandé de se renseigner auprès de l'ascensoriste sur la possibilité de mettre une échelle télescopique en dessous de la cage d'escalier ou de pouvoir faire un beau coffrage pour cacher l'échelle actuelle.

25- TITRE - Elections statutaires

26 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Paraphes ou signatures :

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28 - Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2024 :

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29 - Election du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes,

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

30 - Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 2110,50 sur 4219,00

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident:

*de prolonger le mandat de syndic de Portenart and co sprl représenté par
jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025.*

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

31- TITRE - Transmission du présent procès-verbal et de toute modification du règlement d'ordre intérieur aux locataires ou autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot

Pas de vote

Description

Le syndic rappelle l'article 3.93 § 5 du Livre 3 du Code civil :

"Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale:

[...]

2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12.

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse

Paraphes ou signatures :

ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément à l'alinéa 2, 2°, et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale."

Il vous est donc obligatoire de transmettre le présent procès-verbal et toute modification du ROI à vos locataires éventuels pour leur permettre, éventuellement, de "demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre."

32- Relecture du procès-verbal et signature

Description

L'article 3.87 § 10 du Livre 3 du Code civil stipule que " A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
08) Entretien des communs - Trottoirs devant les immeubles ne sont jamais nettoyés, après certains travaux (dernière mise aux normes des ascenseurs), les portes d'ascenseurs n'ont pas été nettoyées.	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
09) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 et du bilan au 31/12/2023	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
12) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au syndic	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
15) Suite aux inondations de 2021, remise en état des communs des RDC des n°37 et 39 - Explications	66,67%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
16) Remplacement des moteurs et centrales des exutoires de fumée (37 et 39) - 5.712,88 € HTVA	66,67%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté

Paraphes ou signatures :

17) Suite à un vol dans un garage - proposition de placement d'une cellule de détection supplémentaire (ou autre proposition) dans les parkings afin de sécuriser un maximum les garages	66,67%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
19) Respect des emplacements de parkings privés par les occupants (locataires) et surtout les visiteurs (rappel aux locataires par leur propriétaire)	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
20) Définir la date et heure de la prochaine assemblée générale ordinaire	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
22) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
23) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
26) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
27) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
28) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
29) Election du commissaire aux comptes	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté
30) Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic	50,00%	4219	4219	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, , présidente de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 15h40.

Fait à la salle du Centre sportif des Coquerées , le 30-01-2024

Pour le syndic/Secrétaire

Président de séance

Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :