

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 6 juillet 2023 à 14h37

Moyens et supports : Distanciel via visio & audioconférence : <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG313C0B>



Immeuble
Véronèse 42
Rue Véronèse n°42
1000 Bruxelles

Cher·es copropriétaires,

Le 6 juillet 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 : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Conformité réglementaire - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 6) Statuts
- 7) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8) Budget de l'exercice 2023/20224 - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 10) Nominations
- 11) Conseil de Copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 12) Commissaire aux comptes - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 13) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 14) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 15) 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 : Mme. DENAMUR (196), M. RAHMY (121), M. STEYER (347), M. et Mme. BAUDOUX (336),

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 4 / 4 copropriétaires représentant 1000/1000 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés :

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 0 / 4 copropriétaires représentant 0/1000 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 : Clé générale

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

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

1 - 2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

2) Décision n°2

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

2 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le syndic informe que cette balance est très particulière vu qu'elle comporte un fond de roulement négatif.

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

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

L'Assemblée Générale après 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

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

2 - 3/3. Approbation du bilan au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après 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 : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

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

4) Décision n°4

Conformité réglementaire Sans vote

4 - 1/1. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic rappelle que : les parties communes d'un immeuble (couloirs, hall, parkings...) sont considérées comme installations domestiques et nécessitent un contrôle tous les 25 ans. Pas de changement pour ce point.

Par contre, les locaux techniques des parties communes (chaufferie, machinerie de l'ascenseur...) sont désormais assimilés à des installations électriques non domestiques qui doivent être contrôlés tous les 5 ans.

Il faut donc maintenant faire rédiger deux rapports différents, l'un domestique et l'autre tertiaire et ne pas oublier de faire contrôler tous les 5 ans les installations électriques non domestiques.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications données par le syndic, et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, demande le passage de la société Electrotest afin de procéder à la mise en conformité électrique / au contrôle des installation.

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

5 - 1/9. Décision à prendre quant à la réfection de la porte d'entrée principale Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Le syndic informe qu'un devis de la société Technico Bois sera transmis par courriel dès réception aux copropriétaires.

L'Assemblée générale reconnaît le besoin d'effectuer la réfection et décide de procéder à la réfection moyennant confirmation à l'unanimité par l'ensemble des copropriétaires via email et dans un budget maximum de 6000 eur HTVA

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5 - 2/9. Décision à prendre quant au choix du fournisseur pour les travaux

visés ci-dessus Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Voir décision précédente - choix à confirmer via email à l'unanimité

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5 - 3/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par un appel de fonds de réserve spécifique correspondant au montant des travaux TVAC

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5 - 4/9. Décision à prendre quant à effectuer la réparation du balcon au 1er étage, morceau de béton Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Le syndic informe que la société ACCESS est passé sur place et a constaté que le morceau a été recollé sur le balcon.

Il informe également le syndic qu'une réparation avec des tiges serait plus adéquate pour garantir la solidité. Le travail devrait être fait en même temps que d'autres petits travaux sur la façade afin d'en limiter le coût.

Mme Denamur va investiguer les réparations nécessaires. (potentiellement ressouder un morceau de balcon)

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5 - 5/9. Décision à prendre quant au choix du fournisseur pour les travaux visés ci-dessus Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

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'effectuer les travaux et mandate la société selon le devis numéro

Cette décision est déclarée sans objet

5 - 6/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par

Cette décision est déclarée sans objet

5 - 7/9. Décision à prendre quant au remplacement du cylindre de la porte d'entrée principale.

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Le syndic informe la copropriété qu'il a été demandé à un serrurier habituel s'il était possible de refaire des clés de la porte d'entrée suite à la perte de la carte de sécurité.

Le serrurier nous a informé que les clés sont d'un modèle assez ancien et qu'il n'est pas possible de reproduire la clé sans cette carte de sécurité.

Une offre a été demandé au serrurier pour le remplacement éventuel du cylindre. L'offre pour le remplacement du cylindre sera transmis par courriel dès réception de celle-ci.

Commentaire lors de l'AG:

Mme Baudoux a pu faire des doubles de clés il y a un mois chez Pierre Clabots sur base de la photo reçue avec le code.

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 1000 quote-parts

En vertu de quoi, cette décision est adoptée à l'unanimité

5 - 8/9. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par

.....
Cette décision est déclarée sans objet
.....

5 - 9/9. Décision à prendre quant à souscrire un contrat d'entretien pour le nettoyage des communs

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

Le syndic informe qu'un devis de la société Edan Clean sera transmis par courriel dès réception aux copropriétaires.

Le nettoyage se fera entre les copropriétaires

Sur une base de calcul de : 1000 quotes-parts,
sont considéré•e•s défaillant•e•s* : 1 copropriétaire représentant 336 quote-parts

M. et Mme. BAUDOUX (336)

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

6) Décision n°6

Statuts Sans vote

Est parti(e) en cours de séance : M. et Mme. BAUDOUX (336)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 664 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 336 quotes-parts absents.

6 - 1/6. Statut à donner concernant le litige des bambous se trouvant au 1er étage

Sans vote

Un sinistre aurait été déclaré par Mme Baudoux.

Des experts seraient venus.

Le syndic va devoir investiguer et va contacter Mme Baudoux afin de comprendre si ce problème concerne la

copropriété ou pas.

6 - 2/6. Statut à donner quant à organiser le relevé des compteurs d'eau individuels **Sans vote**

Les compteurs d'eau individuels sont dans chaque appartement.

Il est demandé à chaque copropriétaire de faire un relevé durant le mois de Juillet et de le transmettre au syndic. Le neveu de Mme Denamur transmettra le relevé de compteur général.

Il est demandé à l'ensemble des copropriétaires d'envoyer leur relevé annuellement entre le 15 et le 31 décembre de chaque année.

6 - 3/6. 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 : Clé générale**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de ne pas procéder à la mise à jour des statuts.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

6 - 4/6. 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 : Clé générale**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de que l'ensemble des copropriétaires vont se réunir afin de procéder à la mise à jour des règles de vie et moeurs dans la copropriété et venir avec une proposition.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

6 - 5/6. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. La décision sera reprise dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine de l'Assemblée Générale à la période du première quinzaine de février.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 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 à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. La décision sera reprise dans le ROI Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 2000€ HTVA.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

7) Décision n°7

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

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.

Il est demandé au syndic de demander au courtier de vérifier que la couverture est suffisante et de demander quel montant est assuré.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

8) Décision n°8

Budget de l'exercice 2023/20224 Sans vote

Le budget pour l'année 2023 reste à 4000 eur. Les provisions trimestrielles restent fixées à 1000 eur par trimestre.

Le budget pour 2024 est fixé à 4645.18 €. Les provisions trimestrielles de charges pour 2024 sont fixées à 1150 eur par trimestre.

8 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le budget pour l'année 2023 reste à 4000 eur. Les provisions trimestrielles restent fixées à 1000 eur par trimestre.

Le budget pour 2024 est fixé à 4645.18 €. Les provisions trimestrielles de charges pour 2024 sont fixées à 1150 eur par trimestre.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

8 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la possibilité de faire passer ImmoPass décide de passer commande pour un budget maximum de 782 eur HTVA. Cette résolution a pour but d'anticiper les futurs besoins en financement de la copropriété.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

8 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant présent sur le fonds de roulement à la dernière clôture des comptes au 31/12/2022 est de - 407,68 _€.

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond à 5/12 d'un budget de 4600 € de budget soit 1916€ arrondi à 2000 eur. A cela s'ajoute l'état actuel du fonds de roulement en négatif de 407,68.

L'augmentation de fonds de fonds de roulement nécessaire est donc de 2407,68 eur pour porter celui-ci à 2000 eur.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

8 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 0,00 €.

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, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 1000 € par trimestre à lancer à partir de 1er octobre 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 : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 543 quote-parts
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 quote-parts
M. RAHMY (121)

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

9) Décision n°9

Décharges à donner Sans vote

9 - 1/2. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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.

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 2/2. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

10) Décision n°10

Nominations Sans vote

11) Décision n°11

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 : Mme Denamur.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

12) Décision n°12

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 : Mme Denamur.

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 : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

13) Décision n°13

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

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Logis-Gest SRL est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat de gestion est mis à jour et a été joint à la convocation. L'assemblée générale, ayant marqué son accord, mandate le Président de la présente pour signer électroniquement le contrat mis à jour.

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 543 quote-parts
ont voté contre : 1 copropriétaire représentant 121 quote-parts
M. RAHMY (121)

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

14) Décision n°14

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

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 7 février à 14h30 à l'adresse suivante : à distance

Sur une base de calcul de : 664 quotes-parts,
ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 664 quote-parts

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

15) Décision n°15

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).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 16:00 .

Fait à :

.....

Le Président

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....