

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : #1815 - AEV Cureghem - Grande
Clinique aile gauche
Rue des Vétérinaires 45
1070 - Bruxelles (Anderlecht)

KBO / BCE : BE0534494348

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/03/
2024 à 18:00

Document signé par :
Francis HOEF (Président•e) le 26/03/2024
Anne Mestdagh (Secrétaire) le 26/03/2024

26/03/2024

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26/03/2024 à 18:00

Le 26/03/2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signé-fd676a60-70b6-4d6f-915f-e4310ba54a16.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #1815 - AEV Cureghem - Grande
Clinique aile gauche
Rue des Vétérinaires 45
1070 - Bruxelles (Anderlecht)

KBO / BCE : BE0534494348

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 26 mars 2024 à 18:06

Moyens & Supports : Distanciel -
<https://magic.copromatic.com/assemblee/AG6FDC21> / Présentiel - Rue Colonel Bourg
127 1140 Evere

Cher·e·s copropriétaires,

Le 26 mars 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 : Grande Clinique aile gauche
- 2) Rapport du conseil de copropriété
- 3) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Conformité réglementaire
- 6) Travaux et entretiens à prévoir et financement
- 7) Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 8) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété et décision éventuelle à prendre quant au changement de fournisseur ou de prestataire Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 9) Budget de l'exercice 2024 Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 10) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 11) Nomination des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 12) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche
- 13) 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 émargée 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 : DE LIGNE ANNE (577) , HOEF-BESTER (413) , LEPERCQ HAICLA-MILOJKOWIC (605) , VAN DER WIELEN-HONINCKX-DEKONINCK (402) , VEERMAN VINCENT-JORDENS GAELE (526)

Copropriétaires représentés : SCI BRUXELLES (390) représenté•e•s par Martine Dekoninck , MARECHAL ERIC-FABIANA MARECHAL (433) représenté•e•s par Sabina Hoef-Bester , PLANIMMO-OLIVIER CNOPS (1454) représenté•e•s par Francis HOEF , RAES PATRICK-ACI IZABELLA (514) représenté•e•s par Sabina Hoef-Bester , VANDELAER-DECROOS (399) représenté•e•s par Sabina Hoef-Bester

▶ Sur la base de la clé "Grande Clinique aile gauche", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 10/16 copropriétaires représentant 5713/10001 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : BAUM MATHIAS-KAVVADIAS ZOE (655) , DE BREUCK PAUL - BEQUE CAROLINE (1000) , GHERON TRETIAKOFF David - ZERRIATTE Reda (689) , MERTENS Marc - HERS Sophie (507) , PERMENTIER-VINTIOEN (926) , THEYS MICHELINE (511)

▶ Sur la base de la clé "Grande Clinique aile gauche", sont absents et non représentés : 6/16 copropriétaires représentant 4288/10001 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 : Grande Clinique aile gauche

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

Sur une base de calcul de 5713 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 5713 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 : Grande Clinique aile gauche

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 5713 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 5713 quotes-parts

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

Est arrivé•e en cours de séance : THEYS MICHELINE (511)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Grande Clinique aile gauche", à 6224 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3777 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du conseil de copropriété Sans vote

Le conseil de copropriété fait son rapport, l'assemblée générale est valablement informée.

3) Décision n°3

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

3 - 1/3. 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.

3 - 2/3. Approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du commissaire en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2023.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

3 - 3/3. Approbation du bilan au 31/12/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du commissaire et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve le bilan présenté par le syndic arrêté à la date du 31/12/2023.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

4) Décision n°4

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.

5) Décision n°5

Conformité réglementaire Sans vote

5 - 1/3. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Lors de l'Assemblée Générale du 8 décembre 2022, M. Cnops avait affirmé que l'électricité des parties communes était conforme. Il s'était engagé à nous fournir les plans de l'immeuble ainsi que l'attestation de conformité de l'électricité des parties communes. À ce jour, le syndic n'a reçu aucun document et réitère sa demande auprès de M. Cnops.

M Hoef nous informe avoir reçu ce jour une attestation datant de 2013. Celui-ci étant renouvelable tous les 5 ans, il est dès lors nécessaire de procéder à un nouveau contrôle de l'installation électrique commune, par le biais d'un organisme de contrôle agréé pour un montant de +- 25,00 € HTVA par appartement (réparti par le biais des quotes-parts de la clé générale).

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que ce rapport servira de cahier des charges à soumettre à un ou plusieurs

prestataires en vue d'obtenir des offres de mise en conformité. Les offres obtenues devront faire l'objet d'un vote par l'Assemblée Générale.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic, et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 1454 quotes-parts
PLANIMMO-OLIVIER CNOPS (1454) représenté•e•s par Francis HOEF
Sur une base de calcul de 4770 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 4770 quotes-parts

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

5 - 2/3. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'ascenseur. Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le syndic informe l'Assemblée Générale qu'il ne dispose pas d'une analyse de risque récente pour l'ascenseur, conformément à la réglementation qui prévoit une telle analyse tous les 15 ans.

En conséquence, le syndic propose à l'Assemblée Générale de mandater la société de contrôle BTI pour réaliser une nouvelle analyse de risque. Cette démarche nous permettra de déterminer si des travaux de mise en conformité sont nécessaires.

Après délibération, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, mandate la société BTI pour effectuer l'analyse de risque de l'ascenseur.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

5 - 3/3. Information à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement du contrôle PEB. Sans vote

Région de Bruxelles-Capitale :

Logis-Gest SRL s'inscrit dans une dynamique, long terme, de valorisation de votre patrimoine immobilier tout en prenant en compte les contraintes techniques, patrimoniale et économique propre à chaque Association de copropriétaires.

Dans un tel contexte, le Syndic informe l'Assemblée Générale des principes généraux relatifs aux certificats PEB obligatoires pour 2025.

Quelle est la Genèse du projet ?

La Région de Bruxelles-Capitale a un grand objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Du moins, réduire ses émissions de CO2 de 80 à 95%. Pour y parvenir, Bruxelles n'a pas le choix : elle doit améliorer l'efficacité énergétique des logements. La raison ? L'habitat résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale.

Le certificat PEB, jusqu'ici, n'était obligatoire qu'en cas de vente ou de location d'un bien à Bruxelles. En 2025, tous les logements sans exception devront avoir le leur.

Pour Bruxelles-Environnement, le succès passera donc inévitablement par la rénovation des maisons et appartements. Et l'obligation pour tous de détenir un certificat PEB pour les parties communes.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

Le certificat PEB est la carte d'identité énergétique d'un immeuble. Il est établi, après visite du bien, par un certificateur agréé. Le score, à Bruxelles, va de A++ à G.

Le certificateur agréé évaluera l'Association en procédant à :

1. Un audit de l'état physique du bâtiment ;
2. Une étude de sa dimension urbanistique et patrimoniale ;
3. Une analyse énergétique ;
4. Un examen des composantes environnementales ;
5. Une prise en compte de l'usage réel du bâtiment.

Le certificat PEB obligatoire en 2025 dressera, outre le score énergétique, une liste de 5 travaux prioritaires à effectuer pour améliorer ledit score.

Parmi ces travaux, on citera, entre autres :

- L'isolation du toit ;L'isolation des murs extérieurs et intérieurs ;
- L'isolation des sols ;
- Le remplacement des châssis et fenêtres ;
- Le remplacement de la chaudière ou du système de chauffage ;
- L'installation de panneaux solaires ;
- Etc.

Quand faudra-t-il faire les 5 travaux prioritaires ?

L'Association devra entamer les travaux, à concurrence d'un tous les 5 ans, au plus tard à partir de 2030. L'objectif étant d'avoir terminé l'ensemble des 5 mesures préconisées pour 2050. Afin d'atteindre au minimum le score énergétique C.

Le certificat PEB ne sera alors plus délivré sous la forme d'un document valable 10 ans, mais figurera dans un document dynamique (qui pourra être mis à jour régulièrement et mentionnera chaque travaux effectués) qui prendra la forme d'un « passeport logement » que le Syndic devra maintenir à jour et préserver.

Logis-Gest SRL ignore encore si des mesures allégées seront octroyées pour des copropriétés classées, comme pour l'Ancienne Ecole des Vétérinaires.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

Travaux et entretiens à prévoir et financement Sans vote

6 - 1/8. Décision à prendre quant à autoriser la création d'une servitude de passage à la demande de l'ACP Clinique Centrale Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le Syndic explique qu'il a reçu une demande de mise à l'ordre du jour portant sur la création d'une servitude de passage entre l'ACP Clinique Centrale et l'ACP Aile Gauche.

Cette demande fait suite à un avis des pompiers.

L'Assemblée a pris connaissance du dossier joint aux convocations et décide de ne pas accéder à la demande dans la mesure où les travaux proposés porteront préjudice à l'esthétique du couloir côté Aile Gauche.

L'Assemblée demande que d'autres alternatives soient investiguées.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :

ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 2/8. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de réparation des toitures et corniches afin de remédier aux infiltrations d'eau Majorité des deux tiers - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le syndic rappelle les nombreux problèmes d'infiltrations constatés au niveau de la toiture et de la verrière de l'aile gauche. Ces infiltrations ont entraîné des dommages dans plusieurs lofts.

Ces travaux sont nécessaires non seulement pour remédier aux problèmes d'infiltrations existants, mais aussi pour permettre l'intervention de l'assurance afin de couvrir les différents dommages.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les travaux de réfection de la toiture et verrière.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 3/8. Décision à prendre quant au choix du fournisseur pour les travaux ci-avant Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le syndic informe avoir sollicité six sociétés pour obtenir des devis en vue de la réfection de la toiture et de la verrière de l'aile gauche.

Parmi ces sociétés, seule la société Access a soumis une offre.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Access » selon son offre n° 08/2023 y compris des prestations complémentaires éventuelles pour un montant total maximum de 15.000 € HTVA.

Il sera demandé à la société Access d'effectuer un repérage d'éventuels problèmes supplémentaires à chiffrer, afin de présenter cela lors d'une prochaine AGO ou AGE si nécessaire ;

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 4/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus. Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par le fonds de réserve par 1 appel de fonds à lancer le 01/04/2024.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 5/8. Décision à prendre quant à remplacer ou tout au moins quant à rénover le système de parlophonie. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il a reçu quelques demandes portant sur la réparation ou le remplacement de certains éléments de parlophonie.

Le Syndic explique par ailleurs que le système de parlophonie est à considérer dans son ensemble à commencer par la gestion des accès au niveau des 4 futurs points d'entrée.

Le Syndic est d'avis qu'il est préférable de postposer ce projet dans l'attente d'une vision globale sur le sujet. En effet, il apparaît opportun de faire en sorte que la parlophonie du bâtiment Aile Gauche soit totalement compatible avec le reste de l'infrastructure.

L'Assemblée marque son accord quant à cette approche.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 6/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus

Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Cette décision est déclarée sans objet

6 - 7/8. Décision à prendre quant à remplacer ou tout au moins quant à ajouter un système de fermeture à boule au niveau des portes d'entrée

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Suite à l'assemblée générale du 8 décembre 2022, la question de la fermeture à clé pour sécuriser la porte d'entrée du bâtiment avait été abordée.

Il avait été souligné que cette pratique comportait des risques, car en cas d'urgence, il serait impossible de sortir de l'immeuble sans utiliser la clé.

Le syndic a sollicité une offre auprès de la société Carbo Group, et nous vous transmettons ci-dessous ladite offre :

Cylindre sécurisé : 165,00€

Main d'œuvre et déplacement : 120,00€

Clés supplémentaires : 37,00€

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer les travaux par le biais de la société « Carbo Group » selon son pour un montant de 285 € TVAC, et ceci pour les entrées de l'aile gauche. Le demandera aux copropriétaires le nombre de clés à commander.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

6 - 8/8. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus

Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour financer les travaux par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Statuts Sans vote

7 - 1/3. Décision à prendre quant à approuver le Règlement d'Ordre Intérieur annexé à la présente convocation. Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

7 - 2/3. 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 : Grande Clinique aile gauche

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 15/03 au 31/03.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

7 - 3/3. 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 : Grande Clinique aile gauche

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 4.000,00 € HTVA.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété et décision éventuelle à prendre quant au changement de fournisseur ou de prestataire

Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

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.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Budget de l'exercice 2024 Sans vote

9 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le budget de l'année est présenté à l'assemblée générale. L'assemblée générale décide d'approuver le budget d'un montant total de 5.640 eur sur l'exercice allant du 1/1/2024 au 31/12/2024.

Il n'y a pas eu d'appel de provisions de charge sur le trimestre 1/2024.

Nous proposons d'adopter le même mode de fonctionnement que celui de l'ACP Principale, en établissant des décomptes trimestriels. Dans ce cas, il n'est pas nécessaire de prévoir des appels de provisions, et nous travaillerons sur la base des dépenses réelles.

L'assemblée générale vote pour passer en décomptes trimestriels à partir du 01/01/2024.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

9 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

Le montant présent sur le fonds de roulement au 31/12/2023 est de 2 908.67 €. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 5 900,00 € multiplié par 5/12ième soit 2 460,00 €. (B)

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires qui se comptabilisent à la date du 26/03/2024 à 1 795,00 €, ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente : 0 € (C)

Le fonds de fonds de roulement nécessaire est donc composé de la somme des deux montants (B + C) ci-dessus, soit 4 255,00 € (D)

L'assemblée générale décide de ne pas augmenter le fonds de roulement pour le moment, mais demande que les copropriétaires respectent le délai de paiement des charges.

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

9 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

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

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 en plus de l'appel de fonds de réserve spécifique "toiture", le fonds de réserve existant d'un montant de 1.000,00 € à financer par 1 appel de 1.000,00 € à lancer à partir de 01/07/2024. 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.

Le syndic informe l'assemblée générale, l'ouverture d'un livret auprès de la banque Belfius a été demandée.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 1454 quotes-parts
PLANIMMO-OLIVIER CNOPS (1454) représenté•e•s par Francis HOEF
Sur une base de calcul de 4770 quotes-parts :
ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 4770 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Décharges aux organes Sans vote

10 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

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 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

10 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

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 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

10 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Nomination des nouveaux organes Sans vote

11 - 1/3. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Francis Hoef et Mme Gaelle Jordens comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

11 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Martine Dekoninck comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

11 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat.

Nouveau montant des honoraires ordinaires : 129.24 €.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Grande Clinique aile gauche

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 31/03/2025 à 18h00 sous format virtuel.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essaiera de respecter la date susmentionnée, sauf en cas d'imprévu.

Sur une base de calcul de 6224 quotes-parts :
ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 6224 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Lecture du PV des décisions et signature de ce PV Sans vote

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal. (= tenue à distance).

* 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 20:12 .

Fait à : Rue Colonel Bourg 127 1140 Evere

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :
