

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME WOESTE 317
Av. Charles Woeste 317
1090 - Jette

KBO / BCE : BE0835864341

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service
bv
Rue Léopold Peretstraat 48
1090 - Jette
info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 30 mai 2025 à 17:49

Moyens & Supports : Présentiel - Bureau du
syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090 / Distanciel
- <https://magic.copromatic.com/assemblee/>
AG97838F

Cher·e·s copropriétaires,

Le 30 mai 2025, 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 SEANCE Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 2) GESTION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ
- 3) GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 4) CONTENTIEUX ET RECOUVREMENTS Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 5) CONFORMITÉS RÈGLEMENTAIRE
- 6) RÉGIME DES ASSURANCES ET SINISTRES
- 7) LES STATUTS Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 8) RAPPELS DES RÈGLES EN COPROPRIÉTÉ (ROI ET REGLEMENTS ET ACTE DE BASE) Sans vote - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 9) EXAMEN DES PROPOSITIONS DES PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES ET AUTRE AYANTS DROIT, DÉLIBÉRATIONS ET VOTES Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 10) BUDGETS DES CHARGES COURANTES du 01/04/25 au 31/05/26 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 11) AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION (fonds de roulement permanent et fonds de réserve)
- 12) NOMINATION DES NOUVEAUX ORGANES (commissaires aux comptes et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 13) LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL ET DU CONTRAT Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

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 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 : CILINGHIR A. - CILINGHIR C. (10) , DRUEZ (222) , POPESCU Ozana Maria (74) , VAN DEN BOGAERT Lotte (92) , VANDENBERGHE Linda Agnès (93)

Copropriétaires représentés : BELLEFLAMME (166) représenté•e•s par Lotte Van Den Bogaert , DE RIJCK - CAMMAERTS (10) représenté•e•s par DRUEZ

▶ Sur la base de la clé "Clé générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 7/12 copropriétaires totalisant 667/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : ALEXANDER (83) , COUTO FERREIRA- SOUSA ALVES (83) , CZABAN Irena (83) , DÜLGER - YASAR (74) , KHOUMEILI Samir- EL BAKKALI (10)

▶ Sur la base de la clé "Clé générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 5/12 copropriétaires totalisant 333/1000 quotes-parts

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

1) Décision n°1

CONSTITUTION DU BUREAU DE SEANCE Sans vote

Article 3.87 § 1

Lorsque plusieurs personnes détiennent des droits sur un lot privatif (par exemple en cas d'usufruit, d'emphytéose, etc.), leur droit de participer à l'assemblée générale est suspendu tant qu'elles n'ont pas désigné un mandataire commun. Ce mandataire exerce seul les droits à l'assemblée et reçoit les documents. Son identité doit être communiquée par écrit au syndic.

Article 3.87 § 5

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Est arrivé•e en cours de séance : DÜLGER - YASAR (74) représenté•e•s par DRUEZ

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale (sur 1000)", à 741 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 259 quotes-parts absents.

1 - 1/2. Election du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme Popescu à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :

ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 435 quotes-parts

ont voté contre : 3 copropriétaires totalisant 306 quotes-parts

DÜLGER - YASAR (74) représenté·e·s par DRUEZ , DE RIJCK - CAMMAERTS (10) représenté·e·s par DRUEZ , DRUEZ (222)

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

1 - 2/2. Election du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Taecke Hadrien (Action Service SRL) à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

2) Décision n°2

GESTION COMPTABLE DE LA COPROPRIÉTÉ Sans vote

Indépendamment de notre volonté, nous n'avons pas encore reçu le décompte de TECHEM relatif à la répartition des frais de chauffage. Par conséquent, le bilan, les décomptes et les informations financières ne peuvent pas encore être établis. Ces documents seront transmis après convocation, dès leur réception.

2 - 1/6. Rapport du commissaire aux comptes et décharge sur l'exercice écoulé Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

1.

Commentaires :

==> Envoi du décompte tardif en raison de la réception tardive des informations de Techem. Le point est donc reporté.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 2/6. Approbation de la période du 01/04/24 au 31/03/25 et des travaux relatifs à l'exercice

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Envoi du décompte tardif en raison de la réception tardive des informations de Techem. Le point est donc reporté.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 3/6. Approbation du bilan de la copropriété arrêté à la date du 31/03/25

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Envoi du décompte tardif en raison de la réception tardive des informations de Techem. Le point est donc reporté.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 4/6. Approbation des décomptes individuels de l'exercice écoulé

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Envoi du décompte tardif en raison de la réception tardive des informations de Techem. Le point est donc reporté.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 5/6. Informations des soldes des anciens copropriétaires Sans vote

Commentaires :

==> Envoi du décompte tardif en raison de la réception tardive des informations de Techem. Le point est donc reporté.

2 - 6/6. Nettoyage automatique du bilan et transfert vers le fonds de réserve

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Au sein de la comptabilité de la copropriété, figurent les comptes suivants :

49920001 Compte d'attente - Pertes et profits

49920002 Compte d'attente - Intérêts de retard

Après délibération unanime des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale approuve la proposition de transférer le solde de ces comptes, soit 195,53 €, vers le fonds de réserve, conformément à la clé de répartition générale.

De plus, il est décidé que les comptes récurrents seront automatiquement transférés au fonds de réserve chaque année, selon la même méthode.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

3) Décision n°3

GESTION QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Erreur technique, les votes n'ont pas d'incidences

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

3 - 1/2. État d'avancement des travaux réalisés au cours de l'exercice et des sinistres survenus

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Travaux:

Mise en conformité de l'ascenseur

Sinistres:

4995 0001 - KD20231008 Vandalisme ascenseur: indemnité et TVA perçue.

Cette décision est déclarée sans objet

3 - 2/2. Décharge au syndic pour la mission technique, comptable et administrative

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

4) Décision n°4

CONTENTIEUX ET RECOUVREMENTS

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Erreur technique, les votes n'ont pas d'incidences

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

4 - 1/2. Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Cette décision est déclarée sans objet

4 - 2/2. Recouvrements et plan d'apurements Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Le syndic informe qu'il n'y a pas de recouvrement ou plan d'apurement en date du 30/05/25

Cette décision est déclarée sans objet

5) Décision n°5

CONFORMITÉS RÉGLEMENTAIRE Sans vote

5 - 1/6. Mise en conformité de l'installation électrique commune Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

1. Attestation en cours de validité jusqu'au 14/09/2042., réception confirmée.
2. L'Assemblée Générale approuve par anticipation l'intervention de l'électricien et du contrôleur, à programmer trois

mois avant l'échéance de l'attestation.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

5 - 2/6. Procéder à la mise en conformité et / ou la modernisation de l'installation ascenseur

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

- Dernière analyse de risque faite en 2020 valable jusqu'au 31/12/2035 (à faire tous les 15 ans).
- Etat des travaux (à faire dans les 3 ans) suite à la dernière analyse de risque: attestation de régularisation de conformité reçue le 07/04/2025
- Etat des remarques liées au dernier rapport préventif de l'organisme de contrôle:

Remarque du 13/03/2025 :

- * Le bouton d'appel extérieur au 6e étage est détaché : à revoir.
- * Les attaches des cables de limiteur de vitesse sont mal montées : à revoir.
- * La boîte d'inspection sur le toit de la cabine est détachée : à revoir.
- * La porte palière du rez-de-chaussée frotte contre le sol : à revoir.
- * L'interrupteur d'éclairage sur le toit de la cabine ne fonctionne pas : à revoir.
- * A plusieurs étages il manque les roulettes de déverrouillage : à revoir.

Remarque du 07/04/2025 :

- * La poulie de renvoi du câble du limiteur de vitesse se coince contre le mur avant que le contact ne soit interrompu : à revoir.
- * Le porte palière du 6e étage se ferme d'un coup sec : à régler.
- * Il manque un contre-écrou ou une goupille au dispositif de détachement rapide du câble du limiteur de vitesse : à prévoir.

Le Syndic informe qu'il a demandé à l'ascensoriste de lever les remarques du rapport préventif.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

5 - 3/6. Procéder à la mise en conformité des installations prévention incendie

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Proposition de collaborer avec la société CEPPI &/ou Easy Connect

Matériel à acheter conformément aux règles en vigueur

- Extincteur pour le local technique: 160€
- Extincteur simple chaque deux étages: 120€
- Eclairage de secours: +/- 210€ par étage (luminaire à détection avec éclairage intégré)
- Pictogrammes

Contrat entretien annuel (prix estimatif)

- 5,50€ HTVA par luminaire
- 15,50€ HTVA par extincteur

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

5 - 4/6. Procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes Sans vote

Lien info de Bruxelles
: <https://view.newsletter.environnement.brussels/?qs=2c7548ac51818660a450c679ad7de1a0cbbae76a64f128a18251ce30c8cba2c>

5 - 5/6. Procéder au contrôle ou à l'entretien de la toiture : évacuation d'eau et vétusté Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> isolation et étanchéité faites en 2022

Commentaires :

==> Demander à la société Freres Russo.

==> Prévoir une vérification pour la toiture des garages.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

5 - 6/6. Procéder au contrôle ou à l'entretien de la structure du bâtiment : charges et surcharges (concerne également les balcons) Sans vote

Nous rappelons aux propriétaires (et aux locataires via leurs propriétaires) qu'il est interdit d'alourdir les terrasses et les appartements par la pose de carrelage, de chape ou tout autre ajout modifiant la charge des dalles de structure. Tout sinistre résultant d'une surcharge sera sous la responsabilité exclusive du propriétaire ou de son locataire. Nous recommandons aux nouveaux copropriétaires d'effectuer un état des lieux avant travaux avec leurs voisins et de faire vérifier l'impact de toute modification par un architecte ou un expert, afin d'éviter tout risque structurel.
⇒ Tous les travaux intérieurs et extérieurs sont soumis à un permis d'urbanisme, sauf dérogation.

6) Décision n°6

RÉGIME DES ASSURANCES ET SINISTRES Sans vote

6 - 1/4. Fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

Exemple de procédure en cas de sinistre – Infiltration d'eau dans un appartement

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale les points essentiels relatifs à la gestion des sinistres au sein de la copropriété.

Cette procédure vise à encadrer les démarches, éviter les doubles déclarations, et limiter l'augmentation du taux de sinistralité du bâtiment.

Liste non exhaustive des principes à respecter :

- Le syndic est le seul organe habilité à prendre des mesures conservatoires et à déclarer un sinistre auprès de l'assurance bâtiment, avec l'aide du courtier de l'Association.
- Chaque copropriétaire concerné doit communiquer rapidement au syndic tous les éléments utiles à l'identification du sinistre (photos, circonstances, horaires...) et collaborer activement.
- Le syndic ne prend en charge que les devis concernant les dommages dans les parties communes. Les dommages dans les parties privatives restent à charge des propriétaires.

Ouverture de dossier et frais

Chaque sinistre déclaré fait automatiquement l'objet de :

- L'ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association ;
- L'ouverture d'un compte comptable d'attente dans les livres de l'ACP ;
- Une déclaration conservatoire au courtier.

Pour ces démarches, un forfait de 200,00 € HTVA est facturé à l'Association. Le suivi complémentaire est facturé à 75,00 € / heure, aux heures de bureau.

Procédure (exemple : de l'eau s'écoule dans un appartement)

- Le copropriétaire transmet sans délai des photos/vidéos de la fuite par WhatsApp ou e-mail au syndic.
- Il vérifie auprès de ses voisins si l'eau pourrait provenir d'un autre logement ou d'une zone commune.
- Le syndic lance les premières vérifications et, si nécessaire, mandate un expert pour identifier l'origine exacte.
- Une fois la cause identifiée, elle doit être immédiatement stoppée (ex. : fermer une vanne, réparer un tuyau).
- Si le sinistre est d'origine privative, la gestion est à charge du propriétaire concerné (via sa propre assurance).
- Si le sinistre est d'origine commune, le syndic prend en charge la gestion avec la collaboration de l'occupant.
- Le syndic effectue une déclaration à l'assurance bâtiment, et informe le copropriétaire de déclarer aussi, si besoin, à son assurance privée.

- Une expertise peut être organisée par l'assurance.
- Les travaux de remise en état sont réalisés une fois les accords d'indemnisation reçus.
- Le syndic répartit les indemnisations et les coûts selon l'origine et la nature du sinistre (privatif ou commun).
- Il effectue les écritures comptables nécessaires dans la comptabilité de l'Association.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, se déclare valablement informée de la procédure de gestion des sinistres.

6 - 2/4. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause.
- En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause) Ce phénomène apparaît notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur. Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;
- La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

Récapitulatif des décisions :

- Si la cause du sinistre est d'ordre commun, la franchise, les frais de gestion et le solde seront imputés à l'Association.
- Si la cause est d'ordre privatif et qu'aucune responsabilité n'est invoquée, la franchise, les frais de gestion et le solde seront imputés à l'Association.

- Si la cause est d'ordre privatif et que la responsabilité de l'initiateur est invoquée, la franchise, les frais de gestion et le solde seront imputés à l'initiateur de la cause (propriétaire responsable).

Exemple de sinistre commun : Un tuyau d'eau commun se casse, causant des dommages dans plusieurs appartements.

Franchise :

La franchise contractuelle est de 500 €, et la cause est d'ordre commun (dommages dans les parties communes).

Décision : L'Assemblée Générale vote pour imputer la franchise à l'Association, car la cause est d'ordre commun.

Frais de gestion :

Les frais de gestion liés à la gestion du sinistre (par exemple, l'intervention du syndic, des experts, etc.) sont de 300 €.

Décision : L'Assemblée Générale vote pour imputer ces frais à l'Association, étant donné que la cause est d'ordre commun.

Solde du sinistre :

Le montant total des dégâts dans les parties communes est de 1 000 € et la franchise est de 500 €. Le solde (500 €) représente la partie à indemniser.

Décision : L'Assemblée Générale vote pour imputer ce solde à l'Association, puisque la cause est d'ordre commun et la franchise est supportée par l'Association.

Exemple de sinistre privatif : Un propriétaire cause accidentellement une fuite d'eau en forant dans son appartement, endommageant les parties communes (comme le plafond de l'appartement sous-jacent).

Franchise :

La franchise contractuelle est de 500 €, et la cause est d'ordre privatif (dommages causés par un propriétaire).

Décision : L'Assemblée Générale vote pour imputer la franchise à l'initiateur de la cause (le propriétaire responsable).

Frais de gestion :

Les frais de gestion liés à la gestion du sinistre (par exemple, la recherche de la fuite, l'intervention du syndic, etc.) sont de 200 €.

Décision : L'Assemblée Générale vote pour imputer ces frais à l'initiateur de la cause (le propriétaire responsable), car la cause est d'ordre privatif.

Solde du sinistre :

Le montant total des dégâts dans les parties communes est de 800 € et la franchise est de 500 €. Le solde à indemniser est de 300 €.

Si le propriétaire responsable est considéré comme fautif, décision : Le solde du compte sinistre (300 €) sera imputé au propriétaire responsable, car la cause est privative et sa responsabilité est invoquée.

Si, toutefois, le propriétaire n'est pas considéré responsable (par exemple, si la fuite était accidentelle et qu'il n'y a pas de négligence), décision : Le solde du compte sinistre (300 €) sera imputé à l'Association.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

6 - 3/4. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

En cas de sinistre affectant les parties privatives, les indemnisations seront calculées sur la base des barèmes appliqués par les compagnies d'assurance. Si un devis transmis s'écarte des prix habituellement pratiqués sur le marché, le Syndic fera établir un devis comparatif.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés de fixer ce seuil à 750€ HTVA.

Le Syndic recommande à l'Association de fixer un seuil financier en deçà duquel il pourra, en tant qu'organe de l'Association, procéder à l'indemnisation d'un sinistré sans devoir solliciter l'approbation de l'Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

6 - 4/4. Assurance de la copropriété Sans vote

- Assurance Incendie : Ethias N° de police 38110615
- Protection Juridique : ARAG 1716394
- Courtier : Meuwese & Gulbis

7) Décision n°7

LES STATUTS Sans vote

7 - 1/2. Mise en conformité des statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Phase 1: Approbation des statuts

- == Statuts disponibles dans votre espace extranet
- ==> Documents disponibles en version papier sur demande

Phase 2: Relevés des modifications à faire

- ==> Relever toutes les modifications avant la prochaine réunion
- ==> Approuver tous les changements en assemblées générales
- ==> Passer devant notaire pour acter tous les changements

Commentaires :

=> Status à renvoyer à tous les copropriétaires

Cette décision est déclarée sans objet

7 - 2/2. Recouvrement de charge et mandat au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Les recouvrements de charges se feront via le bureau IURIS-LINK ou un autre bureau de recouvrement et la copropriété donne mandat au syndic pour mettre à jour le règlement de copropriété.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

8) Décision n°8

RAPPELS DES RÈGLES EN COPROPRIÉTÉ (ROI ET REGLEMENTS ET ACTE DE BASE) Sans vote

8 - 1/1. Propreté et encombrants dans les garages Sans vote

J'ai constaté qu'il y fait assez sale. De pigeons ont niché là et il y a beaucoup de déjections sur le sol. Il y a aussi des encombrants dans l'espace à droite de mon garage, notamment un matelas.

Commentaires :

=> Les encombrants sont interdits dans les parties communes. Ils seront évacués dans un délai de 30 jours. Un avis sera affiché.

9) Décision n°9

EXAMEN DES PROPOSITIONS DES PROPRIÉTAIRES, LOCATAIRES ET AUTRE AYANTS DROIT, DÉLIBÉRATIONS ET VOTES Sans vote

9 - 1/2. Autorisation la location de courte durée pour l'appartement 01 et installation d'une boîte à clés sur la façade extérieure Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

À l'origine, j'ai acheté cet appartement pour ma mère, mais en raison de problèmes de santé, elle ne pourra malheureusement pas y emménager. Je souhaiterais donc obtenir l'accord de l'Assemblée pour le louer en courte durée (pour des touristes).

Je tiens à rassurer les autres propriétaires que ces locations seront gérées avec professionnalisme, en veillant au respect du voisinage et à la tranquillité de l'immeuble. Pour faciliter la gestion des accès, je voudrais également demander l'autorisation d'installer une boîte à clés sur la façade extérieure de l'immeuble, à proximité des boîtes aux lettres.

Mme Popescu

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 74 quotes-parts
POPESCU Ozana Maria (74)
ont voté contre : 7 copropriétaires totalisant 667 quotes-parts

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

9 - 2/2. Réparation du mur dans le coin supérieur droit du garage N° 4 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Commentaires :

==> Une société sera envoyer pour vérifier les dégâts.

Cette décision est déclarée sans objet

10) Décision n°10

BUDGETS DES CHARGES COURANTES du 01/04/25 au 31/05/26 Sans vote

Indépendamment de notre volonté, nous n'avons pas encore reçu le décompte de TECHEM relatif à la répartition des frais de chauffage. Par conséquent, le bilan, les décomptes et les informations financières ne peuvent pas encore être établis. Ces documents seront transmis après convocation, dès leur réception.

10 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été présenté en séance et s'élève à 23 999 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires présenté.

Montants des provisions à payer sur le compte : BE44 3101 6616 6645

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

10 - 2/2. Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

440 0002 Total Energies - Energie
440 0003 Sicli - prévention incendie - FAILLITE
440 0006 Techem - relevé des compteurs
440 0007 Action/Service - syndic
440 0009 Dalemans - prévention gaz
440 0011 Meuwese & Gulbis - Courtier
440 0015 Vivaqua - eau
440 0017 Konhef - contrôle ascenseur
440 0021 Security Center - badges
440 0022 Ray Clean - nettoyage
440 0025 ATM - ascensoriste
440 0029 Trinergy - courtier en énergie
440 0030 TME Systems - système à badge : arrêt de l'activité

440 0031 Maxime ARQUIN - juriste

440 0032 MP BRUYNEEL - peintre - arrêt de l'activité

440 0033 Easy Connect - électricien

Exception : _____ ;

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

11) Décision n°11

AUGMENTATION DU PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION (fonds de roulement permanent et fonds de réserve) Sans vote

11 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Le montant présent sur le fonds de roulement au 31/05/25 est de 5789,67€. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 22 717 € multiplié par 3/12ième soit 5679 €.

A cela s'ajoute les retards de paiements des copropriétaires ainsi que le montant cumulé des différents comptes d'attente.

Le fonds de fonds de roulement est suffisant pour le moment.

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.

Cette décision est déclarée sans objet

11 - 2/3. Augmentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 300€ du 01/04/25 au 31/03/26 pour un montant annuel de 3600€ Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 6225.46 €. (4608.55 € au 30/05/25)

Madame ALEXANDER c/o Maître STOUTHUYSEN 24.90 €
Lot 1D - appartement 24.90 €

Madame Pascale Belleflamme 49.80 €
Lot GAR 1 - garage 2.70 €
Lot 5 - appartement 47.10 €

Madame et Monsieur Adrian - Claudia Cilinghir 3.00 €
Lot GAR 6 - garage 3.00 €

Madame et Monsieur Rui - Sara Couto Ferreira - Sousa Alves 24.90 €
Lot 3D - appartement 24.90 €

Madame Irena Czaban 24.90 €
Lot 4D - appartement 24.90 €

Madame Paula De Rijck - Cammaerts 3.00 €
Lot GAR 4 - garage 3.00 €

Monsieur Druez 66.60 €
Lot 1G - appartement 22.20 €
Lot 2G - appartement 22.20 €
Lot 4G - appartement 22.20 €

Madame Birsén Yasar 22.20 €
Lot 3G - appartement 22.20 €

Madame et Monsieur Samir Khoumeili - El Bakkali 3.00 €
Lot GAR 5 - garage 3.00 €

Madame Maria Popescu Ozana 22.20 €
Lot 0G - appartement 22.20 €

Madame Lotte Van Den Bogaert 27.60 €
Lot GAR 2 - garage 2.70 €
Lot 2D - appartement 24.90 €

Madame Linda VANDENBERGHE 27.90 €
Lot 0D - appartement 24.90 €
Lot GAR 3 - garage 3.00 €

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 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 la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

12) Décision n°12

NOMINATION DES NOUVEAUX ORGANES (commissaires aux comptes et syndic) Sans vote

12 - 1/2. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Belleflamme comme Commissaire aux comptes.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

12 - 2/2. Décision à prendre quant à élire le Syndic Action Service SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Action Service SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire pour un mandat de 3 ans.

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, signature en fin de séance.

Sur une base de calcul de 741 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires totalisant 741 quotes-parts

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

13) Décision n°13

LECTURE ET MANDAT POUR LA SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL ET DU CONTRAT Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

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

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Le Syndic invite les copropriétaires encore présents et / ou représentés à signer le présent Procès- Verbal et le contrat.

Cette décision est déclarée sans objet

* 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 18:58 .

Fait à : Bureau du syndic: Rue Leopold Peret 48, 1090

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :

