

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 : 10 mai 2024 à 18:00

Moyens & Supports : Présentiel - Bureau du
syndic : Rue Leopold Peret 48, 1090 Bruxelles
/ Distanciel - <https://us02web.zoom.us/j/87346892909>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 10 mai 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 : Clé générale (sur 1000)
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/04/23 au 31/03/24 et du bilan au 31/03/24 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 3) Rapport d'évaluation des contrats de fournitures au 31/03/24 Sans vote - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 4) Décharges au Syndic et au Commissaire aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 5) Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 6) Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 7) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 8) Conformité réglementaire
- 9) Budgets :
- 10) Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)
- 11) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

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 : BELLEFLAMME (166) , COUTO FERREIRA- SOUSA ALVES (83) , DRUEZ (222) , DÜLGER -

YASAR (74) , KEMPENEERS Henri (93)

Copropriétaires représentés : CZABAN Irena (83) représenté·e·s par Mme Kempeneers Muriel , DE RIJCK - CAMMAERTS (10) représenté·e·s par Mr Druetz , VAN DEN BOGAERT Lotte (92) représenté·e·s par Mme Belleflamme
▶ Sur la base de la clé "Clé générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 8/12 copropriétaires représentant 823/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : ALEXANDER (83) , CILINGHIR A. - CILINGHIR C. (10) , KHOUMEILI Samir- EL BAKKALI (10) , POPESCU Ozana Maria (74)
▶ Sur la base de la clé "Clé générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 4/12 copropriétaires représentant 177/1000 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 président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Monsieur Kempeneers

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

1 - 2/2. Election du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :

ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes - Approbation des comptes du 01/04/23 au 31/03/24 et du bilan au 31/03/24 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Rapport de Madame Kempeneers en séance.

==> Explications du sinistre de la porte d'ascenseur.

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

3) Décision n°3

Rapport d'évaluation des contrats de fournitures au 31/03/24 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

440 0029 Trinergy - Rapport énergétique
440 0025 ATM - Ascensoriste
440 0022 Ray Clean - Nettoyage
440 0019 GP débouchage - Déboucheur - Détection de fuite
440 0017 Kon Hef - Organisme de contrôle ascenseur
440 0016 Wielemans - Chauffagiste
440 0015 Vivaqua - Distributeur eau
440 0011 Meuwese & Gulbis - Courtier
440 0009 Dalemans - Prévention gaz
440 0007 Action/Service - Syndic
440 0006 Techem - Relevé des compteurs
440 0004 Madani - Serrurier
440 0003 Sicli - Prévention incendie
440 0002 Total Energies - Distribution énergie

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

3 - 1/4. Energies: Gaz - Electricité Sans vote

==> Explications du fonctionnement en séance

3 - 2/4. Travaux réalisés d'un point de vue technique Sans vote

==> Mise en conformité ascenseur.

==> Il manque les étiquettes d'arrêt qui sont obligatoires (notifier l'information à ATM).

==> Madame Kempeneers signale qu'on peut arriver au cabanon facilement et qu'il y a une échelle en libre service.

==> Discussion en séance concernant le remplacement de l'armoire de commande. Proposition: C'est d'imputer le fonds des loyers "le gardien" au fonds de réserve et d'imputer la facture du remplacement de l'armoire de commande au fonds de réserve. (Accord unanime de tous les copropriétaires)

3 - 3/4. Assurances Sans vote

Assurance incendie - Compagnie: Ethias - N° Police: 381 745 68 - Capital assuré 2.871.511,23 - Prime: 2 670,02€

Assurance protection juridique - Compagnie: ARAG - N° Police: 171 63 94 - Prime: 401,31€

Courtier: Meuwèse & Gulbis

3 - 4/4. Sinistres Sans vote

4995 0001 - Sinistre KD2023 10 08 - Vandalisme ascenseur ==> Réparation à faire avec la société BRUYNEEL.

4) Décision n°4

Décharges au Syndic et au Commissaire aux Comptes Sans vote

4 - 1/2. Décharge au Syndic pour l'exercice du 01/04/23 au 31/03/24 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

4 - 2/2. Décharge au commissaire aux comptes pour l'exercice 01/04/23 au 31/03/24 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 823 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 823 quotes-parts

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

Est arrivé·e en cours de séance : POPESCU Ozana Maria (74)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale (sur 1000)", à 897 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 103 quotes-parts absents.

5) Décision n°5

Etat des procédures judiciaires en cours et décisions sur le suivi Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

=> Pas d'actualité en date du 10/05/24

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

6) Décision n°6

Situation des débiteurs et actions judiciaires à envisager Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Pas d'actualité en date du 10/05/24

==> L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes Sans vote

7 - 1/2. Installation de panneaux photovoltaïques pour les communs sur la toiture Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> L'Assemblée Générale décide de ne pas installer des panneaux solaires pour la copropriété

==> Madame Belleflamme désire mettre des panneaux solaires sur la toiture entièrement à ses frais. La toiture serait louée pour 1€ symbolique. Le projet et les informations du placement des panneaux devront être transmis à tous les copropriétaires avant réalisation. Tous les frais relatifs à l'installation seront à charges de Madame Belleflamme.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 93 quotes-parts
KEMPENEERS Henri (93)
Sur une base de calcul de 804 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 804 quotes-parts

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

7 - 2/2. Définir comment l'assemblée générale veut utiliser le fonds: 4871 0001 Locataire - Legardien

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

==> Imputation au fonds de réserve

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8) Décision n°8

Conformité réglementaire

Sans vote

8 - 1/6. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique des communs

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

Mise en conformité des locaux techniques

Phase 1: mesures, plans et schémas 600€ HTVA

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8 - 2/6. Mise en conformité des ascenseurs communs

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

==> Attestations en cours de réception.

==> Discussion en séance concernant le remplacement de l'armoire de commande. Proposition: C'est d'imputer le fonds des loyers "le gardien" au fonds de réserve et d'imputer la facture du remplacement de l'armoire de commande au fonds de réserve. (Accord unanime de tous les copropriétaires).

==> Commande de ATM pour changer l'armoire de commande en cours.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8 - 3/6. Décision à prendre quant à procéder à l'établissement du contrôle PEB des parties communes (et des parties privatives) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Prix reçu: 315€ / LOT avec EASY PRIMES.

==> information en séance. Le point sera remis à l'ordre du jour de la prochaine AGO.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8 - 4/6. Décision à prendre quant à la mise en conformité des statuts (acte de base et règlement de copropriété) + le règlement d'ordre intérieur Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Les statuts sont conformes aux statuts. Vous allez recevoir prochainement un lien avec l'acte de base, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur.

==> Il est demandé d'analyser les statuts pour la prochaine réunion et relever les points à modifier, ou à discuter.

==> Pour Monsieur Druez il faut une version papier.

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8 - 5/6. 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: Proposition 5000 euros Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

8 - 6/6. Déplacer la quinzaine de l'assemblée générale ordinaire du 15 au 31 mai Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Budgets : Sans vote

9 - 1/4. Alimentation du fonds de réserve pour : 12 appels mensuels de 300 euros; du 01/04/24 au 31/03/25 inclus Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

9 - 2/4. Ne pas alimenter le fond de réserve et déroger à l'obligation légale

Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/4. Budget ordinaire (provision de charges) : 12 appels mensuels de 1614 euros; du 01/06/24 au 31/05/25 inclus. Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

Clé Garages cour - 6,05€
Clé Techem - 400,75€
Clé appartements - 162,85€
Clé immeuble hors cour - 343,42€
Clé générale - 700,75€

Monsieur Henri Kempeneers 149.35 €

Lot 0D - appartement 138.56 €
Lot GAR 3 - garage 10.79 €

Monsieur Druez 380.40 €

Lot 1G - appartement 126.80 €
Lot 2G - appartement 126.80 €
Lot 4G - appartement 126.80 €

Maître Filip STOUTHUYSEN 138.56 €

Lot 1D - appartement 138.56 €

Madame Lotte Van Den Bogaert 148.65 €

Lot GAR 2 - garage 10.09 €
Lot 2D - appartement 138.56 €

Madame Birsén Yasar 126.80 €

Lot 3G - appartement 126.80 €

Madame et Monsieur Rui - Sara Couto Ferreira - Sousa Alves 138.56 €
Lot 3D - appartement 138.56 €

Madame Irena Czaban 138.56 €
Lot 4D - appartement 138.56 €

Madame Pascale Belleflamme 239.03 €
Lot GAR 1 - garage 10.09 €
Lot 5 - appartement 228.94 €

Madame Paula De Rijck - Cammaerts 9.03 €
Lot GAR 4 - garage 9.03 €

Madame et Monsieur Adrian - Claudia Cilinghir 9.03 €
Lot GAR 6 - garage 9.03 €

Madame et Monsieur Samir Khoumeili - El Bakkali 9.02 €
Lot GAR 5 - garage 9.02 €

Madame Maria Popescu Ozana 126.83 €
Lot 0G - appartement 126.83 €

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 897 quotes-parts

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

9 - 4/4. Appels frais extraordinaires prévisibles : 10 500 euros (armoire de commande ascenseur) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Pas d'actualité

Cette décision est déclarée sans objet

10) Décision n°10

Election des mandats du syndic, du conseil de copropriété et du commissaire aux comptes (sous résolutions) Sans vote

10 - 1/2. Nomination du Commissaire aux Comptes: Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==> Madame Belleflamme

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 675 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire représentant 222 quotes-parts
DRUEZ (222)

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

10 - 2/2. Election du syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien IPI 516 080 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale (sur 1000)

==>

Sur une base de calcul de 897 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire représentant 93 quotes-parts
KEMPENEERS Henri (93)
Sur une base de calcul de 804 quotes-parts :
ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 804 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal Sans vote

* 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 19:30 .

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

Le Président :



Le Secrétaire :



Les présents :


