Procès verbal pour l'Assemblée Générale Extraordinaire

Copropriété : #0850.133.932 - Couronne 41
Avenue de la Couronne 41
1050 - Ixelles

Votre Syndic Professionnel : SRL Coedia
Rue Colonel Bourg 127/16
1140 - Evere
contact@coedia.be

Date de l'AG : 9 décembre 2024 à 09:30

Moyens & Supports : Présentiel - Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant La Medina

Cher·e·s copropriétaires,

Le 9 décembre 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 : Acte de base
2) Points mis à l'ordre du jour par les co-propriétaires ou le syndic

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 : Monsieur CAMBIER Martin (193) , DEGREZ Gabrielle (410) , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) , Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) , Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , IBANEZ DIAZ (410) , Madame PEIFFER Colette (279) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410) , SELVES (279) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)

Copropriétaires représentés : Madame CATTELAIN Laureline (278) représenté·e·s par Mr. DEGROOT , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté·e·s par Mr. IBANEZ , Madame LEQUEUX (282) représenté·e·s par Mr. IBANEZ , Madame VANROY (410) représenté·e·s par Mr. MASURE

› Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 15/39 copropriétaires totalisant 4642/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) , Madame COMBES Isabelle (69) , Madame DE STREEL Chantal (41) , Monsieur DULLAART-VAN DIESSEN (146) , Monsieur et Madame DE

HERTOGH (82) , Monsieur et Madame MAMMADOV-VALIYEVA (146) , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , Madame FISZER (333) , Monsieur GRATON Jean-Baptiste (41) , IMMO DU CENTRE (534) , Madame KALECI Bedriye (66) , Monsieur KOZBEKCI Bora (279) , LAMKADEM (82) , LEJEUNE Juliette (146) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Madame LEQUEUX & MOUSSON (222) , Monsieur MARACHE (152) , Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Monsieur PAPADIMITRIOU (146) , Madame PARMENTIER Manon (146) , RAVIOLA (146) , Monsieur SADEQUE (292) , SCAVUZZO (146) , Monsieur WETS (279)

- Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 24/39 copropriétaires totalisant 5358/10000 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 : Acte de base**

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

Sur une base de calcul de 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 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 : Acte de base**

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 4642 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 4642 quotes-parts

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

2) Décision n°2

Points mis à l'ordre du jour par les co-propriétaires ou le syndic **Sans vote**

Est arrivé•e en cours de séance : Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 4919 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 5081 quotes-parts absents.

2 - 1/15. Procéder à la démolition de tous les balcons centraux pour en poser des nouveaux sur la façade isolée **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

Monsieur Gillot est présent en séance pour commenter son nouveau métré.

La copropriété ne souhaite pas faire exécuter ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 1694 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) , Monsieur LELIEVRE Gaetan (277) , Madame LEQUEUX (282) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 3225 quotes-parts

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

2 - 2/15. Procéder à la réfection (sans démolition) des balcons centraux existants **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
a voté pour : 1 copropriétaire totalisant 369 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ
ont voté contre : 15 copropriétaires totalisant 4550 quotes-parts

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

2 - 3/15. Procéder à l'agrandissement des balcons centraux **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1160 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 12 copropriétaires totalisant 3759 quotes-parts

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

2 - 4/15. En cas d'agrandissement des balcons, mandater un géomètre expert pour rédiger un rapport sur les nouvelles quotités de l'acte de base et un notaire pour adapter l'acte de base en fonction du rapport du géomètre expert **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Etant donné que les points précédents n'ont pas retenus ces travaux, ce point est mentionné sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

2 - 5/15. En cas de refus de la copropriété d'agrandir les balcons centraux - Permettre à chacun des co-propriétaires ayant un balcon central de pouvoir l'agrandir à ses frais. En cas d'accord de l'AG, les frais du géomètre expert et du notaire seraient à charge du co-propriétaire voulant agrandir son balcon **Unanimité - Clé de vote : Acte de base**

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

Sur une base de calcul de 10000 quotes-parts :

se sont abstenu•e•s : 6 copropriétaires totalisant 1934 quotes-parts
DEGREZ Gabrielle (410) , Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , Madame PEIFFER Colette (279) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410) , SELVES (279) , Madame VANROY (410) représenté•e•s par Mr. MASURE
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 1605 quotes-parts
ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 1380 quotes-parts
Madame CATTELAIN Laureline (278) représenté•e•s par Mr. DEGROOT , Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) , IBANEZ DIAZ (410) , Madame LEQUEUX (282) représenté•e•s par Mr. IBANEZ

En vertu de quoi, cette décision n'est pas adoptée selon la règle de vote : Unanimité

2 - 6/15. Procéder à la réfection complète des balcons arrières latéraux droits et gauches **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 1590 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) , IBANEZ DIAZ (410) , Monsieur LELIEVRE Gaetan (277) , Madame LEQUEUX (282) représenté•e•s par Mr. IBANEZ
ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3329 quotes-parts

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

2 - 7/15. Procéder à l'agrandissement des balcons de droite et de gauche

Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 868 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Monsieur LELIEVRE Gaetan (277) , Mesdames VEGA VIERA (222)
ont voté contre : 13 copropriétaires totalisant 4051 quotes-parts

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

2 - 8/15. Procéder à la réfection et l'isolation de la façade **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 193 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193)
Sur une base de calcul de 4726 quotes-parts :
ont voté pour : 4 copropriétaires totalisant 1313 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) , Madame LEQUEUX (282) représenté•e•s par Mr. IBANEZ , Madame VANROY (410) représenté•e•s par Mr. MASURE
ont voté contre : 11 copropriétaires totalisant 3413 quotes-parts

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

2 - 9/15. Procéder à l'isolation des toitures **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société VIMAR pour un montant forfaitaire maximal de 169.652,71€ TVAC. Sans imprévus, le montant s'élèvera à 154.229,74€ TVAC.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 10/15. Procéder à l'isolation des pignons de l'immeuble - Mandater l'architecte pour l'obtention du permis d'urbanisme **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

La copropriété ne souhaite pas effectuer ces travaux pour le moment.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté contre : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 11/15. Mandater l'architecte Gillot (G-concept) pour le suivi des chantiers toiture, pignon, façade, balcons **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau d'architecte G-Concept uniquement en ce qui concerne les travaux de toiture.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 12/15. Mandater un prestataire dans le cadre de la récupération des primes concernant les travaux toiture, façade, pignon et concernant l'architecte **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au syndic Coedia.

Le montant de la prime devra être versée sur le compte épargne de l'ACP Couronne 41: BE76088270707995.

Les copropriétaires marquent accord à l'unanimité des voix présentes et représentées.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 13/15. Procéder à la désignation du notaire pour réaliser la vente de la conciergerie **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier cette mission au bureau PALSTERMAN.

Toujours en cas d'accord, le syndic est désigné pour signer l'acte final devant le notaire.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

2 - 14/15. Donner l'autorisation à Mr. Ibanez (LOT D04) de supprimer la cheminée de son appartement **Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base**

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

La copropriété rappelle qu'il est strictement interdit d'utiliser les cheminées.

La copropriété souhaite mettre le point suivant à l'ordre du jour de la prochaine AGO 2025:

- Procéder à une analyse technique du conduit de cheminée en vue de sa suppression.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 692 quotes-parts
IBANEZ DIAZ (410) , Madame LEQUEUX (282) représenté·e·s par Mr. IBANEZ
ont voté contre : 14 copropriétaires totalisant 4227 quotes-parts

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

2 - 15/15. Procéder à la sécurisation du hall d'entrée en équipant la porte à rue d'un verrouillage anti-squat commandé par codeur sur un horaire programmable **Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base**

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société Green Light Security.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 4919 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4919 quotes-parts

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

* 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 11:55** .

Fait à : Av. de la Couronne 2, 1050 Ixelles - Restaurant La Medina

Le Président :	Le Secrétaire :	Les présents :
		