Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

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 : 23 mai 2025 à 12:00

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

Cher·e·s copropriétaires,

Le 23 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 séance Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
2) Rapport du Commissaire aux comptes - approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024
3) Etat du ou des contentieux en cours Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
4) Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic
5) Budget de l'exercice 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
6) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
7) Nominations
8) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
9) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
10) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic et la mise à jour éventuelle du contrat de gestion. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
11) Fixation de la date et heure de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base
12) 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 : Monsieur CAMBIER Martin (193) , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , IBANEZ DIAZ (410) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Monsieur MARACHE (152) , Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Madame PEIFFER Colette (279) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410) , RODRIGUEZ ALCANTARA (252) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)

GL

Copropriétaires représentés : Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté•e•s par Mme. COLOT , Madame CATTELAIN Laureline (278) représenté•e•s par Mr. DEGROOT , DEGREZ Gabrielle (410) représenté•e•s par Mr. DEGROOT , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté•e•s par Mr. TEUWEN , Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) représenté•e•s par Mr. GALVAN MONTERO , JAMAR (146) représenté•e•s par Mr. J-C JAMAR , SCAVUZZO (146) représenté•e•s par Mr. DE CARTIER , SELVES (279) représenté•e•s par Mr. BESOZZI

‣ Sur la base de la clé "Acte de base", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 21/40 copropriétaires totalisant 6510/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Madame COMBES Isabelle (69) , Madame DE STREEL Chantal (41) , Monsieur DULLAART-VAN DIESSEN (146) , Monsieur et Madame DE HERTOGH (82) , 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) , Madame LEQUEUX (30) , Madame LEQUEUX & MOUSSON (222) , Monsieur PAPADIMITRIOU (146) , Madame PARMENTIER Manon (146) , RAVIOLA (146) , Monsieur SADEQUE (292) , Madame VANROY (410) , Monsieur WETS (279)

‣ Sur la base de la clé "Acte de base", sont absents et non représentés : 19/40 copropriétaires totalisant 3490/10000 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. LE LIEVRE est élu Président de séance.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 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 Secrétaire de séance.

GC

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 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 et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 Sans vote

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

Le rapport du Commissaire aux Comptes se trouve en annexe de la convocation. L'assemblée générale se déclare valablement informée.

2 - 2/2. Approbation des comptes et bilan du 01/01/2024 au 31/12/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport du commissaire joint à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2024.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 6317 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 193 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193)

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

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

Le syndic informe qu'un dossier est toujours en cours concernant la récupération d'arriérés de charges auprès d'Immo du Centre.

Un jugement a été prononcé à l'encontre du propriétaire Immo du Centre, l'obligeant à verser une provision de 22 000 € à la copropriété. Ce paiement a bien été effectué.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

3 - 1/1. Poursuite de la procédure d'arbitrage-accord pour déléguer au Juge de Paix le choix d'un nouvel arbitre - Présence de Maître Brassart en séance pour commenter le dossier Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété souhaite confier cette mission à Maître Mostin ou à défaut si elle ne peut accepter cette mission, Maître Timmermans.

Si les avocats susmentionnés ne sont pas en mesure de prendre cette mission, la copropriété souhaite se tourner vers la chambre d'arbitrage (CEPANI).

Ce point est voté à la majorité des 2/3.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Points mis à l'ordre du jour par les copropriétaires ou le syndic Sans vote

4 - 1/20. Voter un budget supplémentaire imprévu dans le cadre des travaux de toiture - Il est impossible d'isoler, même partiellement, la terrasse du 7e étage sans déposer la chape existante et poser un isolant avec une pente intégrée - Le budget estimé au jour de l'envoi de la convocation est de 21.537,19€. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP accepte cet imprévu et prévoit de financer le surplus par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 5743 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 767 quotes-parts

CL

Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté•e•s par Mme. COLOT

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

4 - 2/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec rénovation simple de la totalité des balcons de la façade arrière (maintien des ponts thermiques). Budget des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 310.260€ hors revêtement des balcons, répartis entre la totalité des copropriétaires au prorata des quotités. 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 de 367.000€ TVAC.

En cas d'accord, la copropriété mandate l'architecte de l'immeuble afin d'introduire une demande de permis d'urbanisme en vue de la réalisation des travaux (Budget architecte de 3.630€ TVAC).

Il est rappelé que le revêtement du sol de la terrasse est communs. Toujours en cas d'accord, la copropriété décide de placer du carrelage à hauteur de 120€/m². Cela revient à un budget de 14.840€ TVAC.

Le budget est donc de l'ordre de 385.470€ TVAC.

Le bon de commande sera envoyé à l'issue du délai de 4 mois, durant lequel chaque copropriétaire peut introduire un recours en annulation de la décision de l'assemblée générale.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 17 copropriétaires totalisant 5467 quotes-parts
ont voté contre : 4 copropriétaires totalisant 1043 quotes-parts
Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté•e•s par Mr. TEUWEN , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)

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

4 - 3/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec démolition-reconstruction et agrandissement de la totalité des balcons de la façade arrière (suppression des ponts thermiques). Budget total des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 531.931€. Le coût correspondant à l'isolation de la façade arrière et à une démolition-reconstruction sans agrandissement des balcons sera réparti au prorata des quotités entre la totalité des copropriétaires. L'incrément de coût nécéssaire à l'agrandissement des balcons sera réparti seulement parmi les copropriétaires bénéficiant d'un balcon en façade arrière. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 3 copropriétaires totalisant 707 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193) , Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 18 copropriétaires totalisant 5803 quotes-parts

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

4 - 4/20. Procéder à l'isolation de la façade arrière avec démolition-reconstruction et agrandissement de la totalité des balcons de la façade arrière (suppression des ponts thermiques). Budget des travaux sur base de l'offre la moins chère remise : 531.931€ répartis entre la totalité des copropriétaires au prorata des quotités. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-dessous.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 514 quotes-parts
Mesdames VEGA VIERA (222) , VENTURI (292)
ont voté contre : 19 copropriétaires totalisant 5996 quotes-parts

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

4 - 5/20. Mode de financement de la variante retenue pour l'isolation de la façade et la réfection des balcons Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Pour rappel, le montant à financer est de approximativement 216.702,76€ sous réserve de mise à jour des devis.

La copropriété souhaite débattre de ce point dans le point "alimentation du fonds de réserve".

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

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

4 - 6/20. Approbation du rapport modificatif de la répartition des charges réalisé par le géomètre expert en vue de la modification d'un acte de base

Unanimité - Clé de vote : Acte de base

Les copropriétaires n'étant pas réuni à l'unanimité le jour de l'assemblée, ce point sera rediscuté en AGE.

Une AGE virtuelle devra être organisée afin que la copropriété puisse se prononcer à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Au jour de l'AG, l'unanimité est réunie.

Sur une base de calcul de 10000 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

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

4 - 7/20. Désignation de l'agence immobilière qui se chargera de la vente de la conciergerie Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'assemblée décide de donner mandat au conseil de copropriété afin d'approuver le montant de l'offre finale faite par le prospect et afin de désigner l'agence immobilière qui effectuera la vente de la conciergerie.

L'agent immobilier (BEL IMMO - Monica GARCIA) sera consulté en priorité.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

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

4 - 8/20. Procéder à une analyse technique des conduits de cheminée en vue de sa suppression Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via les charges courantes.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
ont voté pour : 20 copropriétaires totalisant 6258 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 252 quotes-parts
Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté•e•s par Mr. TEUWEN

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

Sont parti•e•s en cours de séance : Madame MATOS RIBEIRO Irina (410) , Madame PEREIRA ALVES Isabel (410)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 5690 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 4310 quotes-parts absents.

4 - 9/20. Procéder à l'installation de poubelles fermées et adaptées aux différents types de déchets (organiques, recyclables, etc.), afin d'améliorer la propreté et d'éviter les nuisances Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété décide de mandater le conseil de copropriété afin de trouver une solution immédiatement.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

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

4 - 10/20. Procéder au remplacement du module d'alimentation du système de parlophonie, ce qui permettrait de rétablir la fonctionnalité vidéo, sans garantie de résultat (636€ TVAC) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, l'ACP décide de confier les travaux à la société TECH-IMMO.

Mode de financement :

En cas d'accord, la copropriété décide de financer les travaux via___.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :

4 - 13/20. Étudier la possibilité d'attribuer un autre espace pour le rangement des vélos, libérant ainsi le local ventilé pour les déchets - Évaluer la faisabilité et les coûts liés à la location, au nom de la copropriété, d'une ou deux places de parking existantes pour y entreposer les vélos, offrant ainsi une solution pratique et pérenne aux résidents Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété décide de mandater le conseil de copropriété afin de trouver une solution à ce point qui sera présenté à l'AGO 2026.

Une proposition est faite pour éventuellement utiliser le jardin arrière afin d'y placer un emplacement à vélo fermé. Le conseil de copropriété étudiera cette proposition.

Sur une base de calcul de 6510 quotes-parts :
Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires totalisant 6510 quotes-parts

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

4 - 14/20. Si le local vélo est maintenu à son emplacement actuel, procéder à l'installation d'une serrure Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, le syndic fera le nécessaire et demandera au serrurier d'installer le même cylindre que celui de la porte d'entrée.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

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

4 - 15/20. Donner l'accord au propriétaire du lot ARC2 d'installer des volets roulants sur la façade arrière de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

En cas d'accord, le propriétaire assumera seul la responsabilité de cette installation.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires totalisant 5690 quotes-parts

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

4 - 16/20. Procéder au recouvrement des graffitis sur les murs de la descente de garage Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 5690 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 4 copropriétaires totalisant 1202 quotes-parts
DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369) , IBANEZ DIAZ (410) , Monsieur LELIEVRE Gaëtan (277) , SCAVUZZO (146) représenté•e•s par Mr. DE CARTIER
Sur une base de calcul de 4488 quotes-parts :
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 1293 quotes-parts
Monsieur CAMBIER Martin (193) , Monsieur ESCOFFIER Gilles (252) représenté•e•s par Mr. TEUWEN , Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , JAMAR (146) représenté•e•s par Mr. J-C JAMAR , VENTURI (292)
ont voté contre : 10 copropriétaires totalisant 3195 quotes-parts

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

Sont parti•e•s en cours de séance : Monsieur et Madame TEUWEN-VLADU (410) , Auto Ecole Colot Européenne Ixelles-Flagey (767) représenté•e•s par Mme. COLOT , DE CARTIER D'YVES-MORALES SERRET (369)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 4144 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 5856 quotes-parts absents.

4 - 17/20. Procéder au remplacement du support en bois affichant le nom de la résidence Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, la copropriété souhaite conserver le lettrage de la copropriété ainsi que la structure en métal.

Le lettrage sera conservé dans le local de la chaufferie.

Le bois poreux qui risquent de blesser un passant sera retirer.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

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

4 - 18/20. Introduire une demande d'urbanisme afin d'obtenir l'autorisation d'installer une rampe facilitant l'accès des PMR, poussettes, chariots,... Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Le résultat de la résolution se trouve ci-après.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 146 quotes-parts
Madame GIOVANNINI Suzanne (146)
Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 2 copropriétaires totalisant 820 quotes-parts
Monsieur et Madame BERTENS-BALLESTEROS (410) représenté•e•s par Mr. GALVAN MONTERO , IBANEZ DIAZ (410)
ont voté contre : 13 copropriétaires totalisant 3178 quotes-parts

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

4 - 19/20. Procéder à l'isolation de toutes les tuyauteries de chauffage apparentes dans les parties communes de l'immeuble Majorité des deux tiers - Clé de vote : Acte de base

En cas d'accord, le syndic demandera une offre afin d'obtenir un budget pour la prochaine AGO pouvant se tenir.

Ce prestataire devrait - si possible - faire un calcul afin de déterminer la rentabilité de ce projet.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

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

4 - 20/20. Autoriser les copropriétaires à installer un système double flux dans leurs appartements, en utilisant les gaines techniques communes disponibles

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

Les travaux ne seront finalement plus exécutés. Pour cette raison, le point est mentionné sans objet.

Cette décision est déclarée sans objet

5) Décision n°5

Budget de l'exercice 2025 Sans vote

5 - 1/3. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à la majorité des copropriétaires présents et représentés adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 89 952.58€.

Le syndic rappelle que c'est un budget informatif dans la mesure où les décomptes sont établis trimestriellement.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 16 copropriétaires totalisant 4144 quotes-parts

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

5 - 2/3. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 32.010,83 €.

Le syndic recommande d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 37.480,24€ (5/12 du budget).

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de roulement à hauteur de 37.480,24€. L'appel de fonds extraordinaire de 5.469,41€ se fera immédiatement.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires totalisant 292 quotes-parts
Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , JAMAR (146) représenté•e•s par Mr. J-C JAMAR
Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts

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

5 - 3/3. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve général existant d'un montant de 54.175,69€/trimestre jusqu'à la prochaine AGO pouvant se tenir.

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 plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.
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.

Sur une base de calcul de 4144 quotes-parts :
ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts
ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 292 quotes-parts
Madame GIOVANNINI Suzanne (146) , JAMAR (146) représenté•e•s par Mr. J-C JAMAR

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

6) Décision n°6

Décharges à donner Sans vote

Est parti•e en cours de séance : Madame GIOVANNINI Suzanne (146)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 3998 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 6002 quotes-parts absents.

6 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

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

6 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle de syndic depuis l'Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

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

6 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

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 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Nominations Sans vote

8) Décision n°8

Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- ~~Mme. VEGA~~
- Mme. CATTELAIN
- Mme. RODRIGUEZ
- Mr. VENTURI
- Mr. IBANEZ
- Mr. DE CARTIER

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux Comptes en nommant à cette fonction :

La société BCG représentée par Mr. LAGNEAU.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle, il(s) fera(ont) rapport. Pour rappel, les informations sont mises à disposition du(des) Commissaire(s) aux comptes sous format électronique et sont consultables à tout moment en ligne.

Sur une base de calcul de 3998 quotes-parts :
ont voté pour : 15 copropriétaires totalisant 3998 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance : JAMAR (146) représenté•e•s par Mr. J-C JAMAR
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Acte de base", à 3852 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 6148 quotes-parts absents.

10) Décision n°10

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

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Coedia est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 14 copropriétaires totalisant 3852 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Fixation de la date et heure de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Acte de base

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 05/06/2026 à 12h00 dans le restaurant LA MEDINA sous réserve de disponibilité.

Sur une base de calcul de 3852 quotes-parts :
ont voté pour : 13 copropriétaires totalisant 3442 quotes-parts
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 410 quotes-parts
DEGREZ Gabrielle (410) représenté•e•s par Mr. DEGROOT

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

12) Décision n°12

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

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

* Par principe, est considéré•e comme défaillant·e : tout·e copropriétaire qui n'était pas présent·e ou représenté·e lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un·e copropriétaire ou son·sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des

votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 17:23 .

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

Le Président :	Le Secrétaire :	Les présents :



