

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : #2322 - Esterel

Lenneke Marelaan 22, 24, 26, 26A
1932 - Sint-Stevens-Woluwe

KBO / BCE : 0711.745.913

Votre Syndic Professionnel : Logis-Gest

Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be

Date de l'AG : 29 novembre 2023 à 09:58

Moyens & Supports : Présentiel - Logis-Gest -
Rue Colonel Bourg 127 B16 -1140 Bruxelles /
Distanciel - <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG889082>

Cher·e·s copropriétaires,

Le 29 novembre 2023, 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 : Générale
- 2) Rapport du Conseil de Copropriété.
- 3) Rapport des Commissaires aux comptes - approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023
- 4) Etat du ou des contentieux en cours
- 5) Conformité réglementaire
- 6) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement
- 7) Rappel à l'AG de la décision de l'AG du 08/10/2009 relatives aux frais d'emménagements et de déménagements
- 8) Décision à prendre quant à l'installation d'une climatisation privative (unité extérieure) sur la terrasse de l'appartement 34 - Demande faire par Madame Roozkrans Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 9) Décision à prendre quant à la mise en œuvre d'un audit énergétique et technique du bâtiment Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 10) Décision à prendre quant à la mise en oeuvre d'une étude de faisabilité portant sur l'installation future de bornes électriques de recharge de voitures (avant-projet) Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 11) Bilan des investissements et travaux exécutés, prévus et à prévoir avec activation d'un groupe de réflexion - Mandat à donner à ce groupe de travail Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale
- 12) Statuts
- 13) Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 14) Budget de l'exercice 2023/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 15) Décharges à donner Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 16) Nominations
- 17) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 18) Commissaire aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 19) Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 20) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Générale
- 21) 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 élargée 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 : Cox-Bauwens (1640) , Lecomte (3440) , Mangeleer - Thunis (2505) , Opdebeeck - Rits (1780) , PINTO - RODRIGUES (1750) , Simonin (2860) , Van den Broeck (2730) , Van Tricht-Lacroix (3080) , Vander Elst (1420) , Wailliez - Gailly (1800)

Copropriétaires représentés : Baudoux (2080) représenté•e•s par Mangeleer - Thunis , De Boeck - Wibin (2420) représenté•e•s par Vander Elst , Delande - Bordy (2130) représenté•e•s par Van den Broeck , Demoucelle (1730) représenté•e•s par valerie Iacroix , Gargiulo (1800) représenté•e•s par valerie Iacroix , Larousselle (3060) représenté•e•s par Van den Broeck , Todorov - Todorova (2130) représenté•e•s par Van den Broeck , Guillaume-Mendes Da Ponte (2340) représenté•e•s par Wailliez - Gailly

▶ **Sur la base de la clé "Générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance :** 18/52 copropriétaires représentant 40695/100000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés : Bauwens (1740) , Bento Pais (2830) , Bui Van Phuoc (1510) , De Greve - Van Cutsem (1740) , De Nauw (1850) , Deglas - Dekeyser (1740) , DEKERK (1435) , DEKERK INDIVISION (1565) , Denoiseux (230) , Dupret (1800) , Francklin - Abad (2325) , Genot M. (1570) , Godart (1570) , Grauwels (1640) , Hainaut (1740) , Hammer (1910) , Hanssens Chris (1740) , Hanssens Marie (1710) , Koncewicz (1930) , Leclercq (2325) , Lips (195) , Maes-Van De Wyer (2130) , Marchal-De Knoop (2080) , Nestor & Co (1420) , Parbhoo (1800) , Roozekrans M.H. (1995) , Siragusa (1510) , VAN DEN BOSCH (1935) , vander Straeten (2080) , Vandervaeren (1605) , Vantuyckom (2700) , Vermeire Eric (1640) , Vranckx (1410) , Zukowski (1905)

▶ **Sur la base de la clé "Générale", sont absents et non représentés :** 34/52 copropriétaires représentant 59305/100000 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 : Générale

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

Sur une base de calcul de 40695 quotes-parts :
ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 40695 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 : Générale

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 40695 quotes-parts :
ont voté pour : 18 copropriétaires représentant 40695 quotes-parts

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

Sont arrivé•e•s en cours de séance : Leclercq (2325) représenté•e•s par eric francklin , Francklin - Abad (2325)
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 45345 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir•s) et 54655 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Conseil de Copropriété. Sans vote

Le conseil de copropriété fait rapport de son activité :

- Deux réunions du conseil de copropriété les 11 avril et 31 août 2023
- Suivi par M. Opdebeeck du remplacement de la porte de garage
- Suivi par M. Van den Broeck de la réfection des aquadrains devant la sortie du garage
- Suivi par M. Simonin de l'intervention lors de la panne de l'ascenseur de l'entrée 22
- Suivi par M. Opdebeeck de la réparation de la fuite d'eau dans la cave de la colonne 24
- Remplacement par M. Van den Broeck des lampes défectueuses dans les communs
- Réunions périodiques par M. Van den Broeck sur place avec le jardinier
- Suivi par M. Van den Broeck de l'intervention d'un taupier
- Commande par le conseil de 500 bulbes de tulipes et la scarification de la pelouse
- Suivi par M. Van den Broeck du placement du container
- Réalisation et affichage par MM. Opdebeeck et Van den Broeck des "info's Esterel"

L'assemblée générale se déclare valablement informée.

3) Décision n°3

Rapport des Commissaires aux comptes - approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 Sans vote

3 - 1/3. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes (joint à la convocation). L'assemblée générale se déclare valablement informée.

Est arrivé•e en cours de séance : Koncewicz (1930)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Générale", à 47275 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 52725 quotes-parts absents.

3 - 2/3. Approbation des comptes du 01/07/2022 au 30/06/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport des commissaires 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 30/06/2023.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

3 - 3/3. Approbation du bilan au 30/06/2023 Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le rapport des commissaires joint à la convocation et en avoir délibéré à

la majorité des copropriétaires présents et représentés, approuve le bilan présenté par le syndic arrêté à la date du 30/06/2023.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

4) Décision n°4

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

LeSyndic informe qu'il n'y a pas de contentieux actuellement. L'Assemblée se déclare valablement informée.

5) Décision n°5

Conformité réglementaire Sans vote

5 - 1/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité électrique Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic n'a pas pris connaissance de l'existence d'un certificat de conformité électrique des communs de l'immeuble.

Logis-Gest souhaite sensibiliser la copropriété sur les impositions réglementaires en la matière.

Une réforme récente impose à une installation commune un contrôle tous les 5 ans (25 ans auparavant) afin de prouver la conformité des installations.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de procéder au contrôle des installations par AIB Vinçotte, demande au syndic d'obtenir un devis pour les mises en conformité (Deux devis si le budget dépasse le seuil de la mise en concurrence - point 12.3) et mandate le CDC afin de valider le devis reçus si le budget ne dépasse pas 4000€ htva.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 2/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des cheminées et mandat éventuel à donner au CDC. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Le syndic a bien pris connaissance du fait que les cheminées ont fait l'objet d'un tubage. Cependant, étant donné que chaque appartement est relié de manière privative à cette cheminée, il n'y a aucune garantie de la conformité de ses raccords et par conséquent de la cheminée. Le syndic conseille donc, dans un souci de sécurité de procéder à une vérification par un organisme agréé.

Il s'agit ici d'une problématique de sécurité.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de demander au syndic de vérifier la situation actuelle concernant la conformité avec la société en charge de l'entretien des conduits de cheminées (Sub City).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 3/5. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des ascenseurs. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Les événements récents (panne de l'ascenseur 22) ont mis en lumière la nécessité de mettre en œuvre une rénovation des ascenseurs. Le budget pour cela varie entre 6.000€ et 30.000€ par ascenseur.

Étant donné le budget en jeu et la complexité du dossier, le CDC et le syndic suggère de faire appel à un expert externe afin de le mandater pour :

- Une expertise technique
- L'élaboration d'un cahier des charges
- La demande de trois devis
- L'analyse des offres
- La négociation des devis et contrats de maintenance
- La présentation de l'étude

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater pour cela la société Lift Expertise selon le devis joint à la convocation (2023DL2493). Une réunion de briefing préalable à cette mission sera organisée entre le CDC et la société Lift Expertise.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

5 - 4/5. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux ou étude visés ci-avant. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer la prestation de Lift Expertise par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

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

Le syndic informe l'Assemblée Générale que les communs de l'immeuble ont fait l'objet de contrôles énergétiques en novembre 2022 et que les certificats sont disponibles sur l'extranet (Copropriété – Information – Rapports et plans). Ces certificats sont valables jusqu'au 04 novembre 2032.

L'Assemblée se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

6 - 1/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux de remise en peinture du hall d'entrée 26 Majorité des deux tiers - Clé de vote : Entrée / inkom 26

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer ces travaux, mandate Mme Lacroix afin d'établir le cahier des charges succinct pour préciser les travaux à mettre en œuvre, demande au syndic d'obtenir un/des devis (fonction du budget) et mandate le CDC afin de valider le devis. Ces travaux seront réalisés après le passage de Proximus pour l'installation de la fibre optique.

Sur une base de calcul de 5960 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 5960 quotes-parts

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

6 - 2/3. Décision à prendre quant au financement des travaux visés ci-dessus.

Majorité absolue - Clé de vote : Entrée / inkom 26

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer ces travaux par les charges courantes du 26.

Sur une base de calcul de 5960 quotes-parts :

ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 5960 quotes-parts

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

6 - 3/3. Décision à prendre quant à effectuer les travaux d'installation de la fibre optique par Proximus Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Proximus a fait parvenir une offre afin d'installer la fibre optique dans l'immeuble. Il est à noter que pour l'instant cette installation est gratuite. Cette offre a été envoyée à l'ensemble de la copropriété.

Proximus nous met en garde sur le fait que sans la fibre dans l'immeuble, le téléphone, la TV et l'internet des clients Proximus et des clients des opérateurs utilisant le réseau Proximus seront à terme définitivement coupés.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'effectuer les travaux et accepte la proposition de Proximus du 07/06/2023 (Dossier 2874478 - 6871760). Il sera suggéré à Proximus de trouver un trajet alternatif afin qu'ils entrent par le bas dans chaque appartement. Une réunion sur place sera organisée entre Proximus et le CDC afin de clarifier certains derniers points et de prendre les dernières décisions esthétiques (intérieur et extérieur).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Rappel à l'AG de la décision de l'AG du 08/10/2009 relatives aux frais d'emménagements et de déménagements Sans vote

Voici la résolution qui avait été adoptée à l'unanimité lors de l'AG du 08/10/2009 :

« Cette indemnité sera à charge du locataire et non du propriétaire.

Si c'est un propriétaire qui emménage ou déménage, il payera la même indemnité.

La facturation de 100,00 euro pour les 2 mouvements se fera à l'entrée de chaque nouveau résident et ceci à partir du 09.10.2009. »

Rappel est fait à l'assemblée qui se déclare valablement informée.

8) Décision n°8

Décision à prendre quant à l'installation d'une climatisation privative (unité extérieure) sur la terrasse de l'appartement 34 - Demande faite par Madame Roozkrans Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Ce type de demande risque à l'avenir de se généraliser.

L'AG propose de remettre cette décision dans la rédaction du projet de ROI afin d'établir une règle générale pour l'ensemble du bâtiment.

Mme Roozkrans n'étant pas présente, elle ne peut nous présenter son projet.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

9) Décision n°9

Décision à prendre quant à la mise en œuvre d'un audit énergétique et technique du bâtiment Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Afin de réaliser un diagnostic technique et énergétique complet de votre immeuble, le syndic suggère de réaliser un audit par la société ImmoPass.

Cet audit aborde entre autre les points suivants :

- Enveloppe de l'immeuble
- Pathologie du bâtiment
- Conformité incendie
- Pistes afin d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment

Le coût de ce type d'audit est de 99€ htva par appartement.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de réaliser cet audit en mandate le syndic afin qu'il fasse le nécessaire avec la société ImmoPass et de préciser que le point lié à la conformité Vlareem devra être abordé.

L'AG décide de financer cet audit par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à la mise en oeuvre d'une étude de faisabilité portant sur l'installation future de bornes électriques de recharge de voitures (avant-projet) Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Afin de se préparer à l'installation future de bornes électriques pour recharge de voitures électriques, le syndic suggère de faire appel à une société externe en vue de :

- Analyser les besoins de la copropriété (intérieur et extérieur)
- Analyser les actions à prendre en vue d'être en conformité
- Analyser les aspects techniques
- Proposer une solution de recharge et estimation budgétaire

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater pour cela la société Finstrat selon le devis joint à la convocation (du 12/09/2023).

Cet audit sera financé par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Bilan des investissements et travaux exécutés, prévus et à prévoir avec activation d'un groupe de réflexion - Mandat à donner à ce groupe de travail Majorité des deux tiers - Clé de vote : Générale

Il est proposé de mettre en place un groupe de réflexion car le passé nous a démontré que l'expertise de certains a permis de faire des économies substantielles sur certains dossiers. L'idée n'est pas d'être concurrent au CDC mais d'y ajouter un groupe de réflexion qui travaillerait en étroite collaboration avec ce dernier.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés décide de ne pas constituer ce groupe de réflexion et de poursuivre une bonne collaboration et communication entre les copropriétaires et le CDC (comme cela s'est passé pour l'appel d'offre de la fourniture en électricité des communs).

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Statuts Sans vote

12 - 1/3. Appel aux candidatures des futurs membres du groupe de travail pour la mise en conformité légale du Règlement d'Ordre Intérieur (groupe constitué lors de l'AG du 10 mars 2022) - Les futurs membres se feront connaître par mail après l'AG. Sans vote

Le syndic rappelle à l'Assemblée la décision qui avait été prise lors de l'AG du 10 mars 2022 quant à la constitution d'un groupe de travail « ROI ».

Ce groupe de travail aura pour mission de préparer un projet de ROI (partie Vie et Mœurs de la copropriété) au départ d'un exemple qui sera remis par le syndic. Ce projet ainsi préparé sera soumis au vote de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Un appel aux candidatures est fait afin que vous vous fassiez connaître auprès du syndic avant la fin du mois de décembre.

L'Assemblée Générale remercie d'ores et déjà les candidats.

Si aucun texte n'était proposé au syndic avant la prochaine AG ordinaire, le texte qui aura été proposé par le syndic sera présenté lors de cette AG.

12 - 2/3. Décision à prendre quant à fixer la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires. La décision sera reprise dans le ROI. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer la quinzaine de l'Assemblée Générale à la période du 01/10 au 15/10.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

12 - 3/3. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire. La décision sera reprise dans le ROI Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à partir de 5% du budget prévisionnel (HTVA) pour tout nouvel appel d'offres.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition. A défaut, les contrats sont consultables moyennant la prise d'un rendez-vous préalable. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place et de poursuivre la fourniture électrique avec le contrat cadre de Engie à partir du 01 janvier 2024.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Budget de l'exercice 2023/2024 Sans vote

14 - 1/4. Présentation du budget prévisionnel des dépenses ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le projet de budget prévisionnel pour l'exercice 2023-2024 est fixé à 130.000 euro. Pour réaliser ce budget les provisions trimestrielles devront être établies à 0,35 euro par quotité à partir du 01/01/2024.

L'assemblée générale approuve cette proposition des commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14 - 2/4. Présentation du budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles (plan pluriannuel d'investissement) Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le syndic rappelle que différents travaux importants sont à prévoir à l'avenir.

L'Assemblée Générale déclare qu'à l'heure actuelle il n'y a pas de décision à prendre à ce sujet et déclare donc le vote sans objet. Ce budget sera établi lors de la prochaine AG sur base des rapports reçus (immopass, Finstrat, Lift Expertise,...).

Cette décision est déclarée sans objet

14 - 3/4. Adaptation éventuelle du fonds de roulement. Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Le montant présent sur le fonds de roulement à la dernière clôture des comptes au 30/06/2023 est de 20.000 €.

Malgré le montant assez faible du fonds de roulement par rapport au budget annuel, la trésorerie reste à l'équilibre grâce aux provisions de charges trimestrielles.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le Fonds de roulement à 20.000€.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

14 - 4/4. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Générale

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 89.283,71 €. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des 4/5 de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

L'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 12.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 3.000 € à lancer à partir de 01/01/2024.

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou de plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Décharges à donner Sans vote

15 - 1/3. Au(x) Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à la majorité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes pour leur 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 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15 - 2/3. Au(x) Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

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 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

15 - 3/3. Au Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

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 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Nominations Sans vote

17) Décision n°17

Conseil de Copropriété Sans vote

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 :

17 - 1/7. Désignation de Mme Lacroix comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mme Lacroix comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 2/7. Désignation de Mr Opdebeeck comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Opdebeeck comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 4650 quotes-parts
Franklin - Abad (2325) , Leclercq (2325) représentés par eric franklin
Sur une base de calcul de 42625 quotes-parts :
ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 42625 quotes-parts

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

17 - 3/7. Désignation de Mr Simonin comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Simonin comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 4/7. Désignation de Mr Mangeleer comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Mangeleer comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 5/7. Désignation de Mr Van den Broeck comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Van den Broeck comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 6/7. Désignation de Mr vander Straeten comme membre du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr vander Straeten comme membre de son Conseil de Copropriété.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

17 - 7/7. Désignation d'un autre membre du conseil de copropriété qui se présenterait en dernière minute Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

18) Décision n°18

Commissaire aux comptes Sans vote

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 : voir points ci-après. 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.

18 - 1/2. Désignation de Mr Opdebeeck comme membre du collège de commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Opdebeeck comme membre de son collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :

se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 4650 quotes-parts

Leclercq (2325) représenté par eric francklin , Francklin - Abad (2325)

Sur une base de calcul de 42625 quotes-parts :

ont voté pour : 19 copropriétaires représentant 42625 quotes-parts

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

18 - 2/2. Désignation de Mr Mangeleer comme membre du collège de commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Générale

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité des copropriétaires présents et représentés, désigne Mr Mangeleer comme membre de son collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

19) Décision n°19

Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Générale

En l'absence de préavis et à la majorité des copropriétaires présents et représentés, le contrat de syndic de Logis-Gest SRL est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat de gestion est mis à jour et a été joint à la convocation. L'assemblée générale, ayant marqué son accord, mandate le Président de la présente pour signer électroniquement le contrat mis à jour.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

20) Décision n°20

Fixation de la date de la prochaine assemblée générale Majorité absolue - Clé de vote : Générale

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 02/10/2024 à 10:00 à l'adresse suivante : Bureau de Logis-Gest.

Sur une base de calcul de 47275 quotes-parts :
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 47275 quotes-parts

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

21) Décision n°21

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 le Président 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 13:15 .

Fait à : Logis-Gest - Rue Colonel Bourg 127 B16 -1140
Bruxelles

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :
