

Procès verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire

Date de l'AG : 6 décembre 2021 à 17h08

Moyens et supports : Distanciel via visio & audioconférence : <https://magic.copromatic.com/assemblee/AG0409AD>



Immeuble
Carol
Boulevard de Smet de Naeyer n°108
1090 Bruxelles

Cher·es copropriétaires,

Le 6 décembre 2021, 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
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes du 01/01/2021 au 30/09/2021
- 3) Etat du ou des contentieux en cours
- 4) Décharges à donner - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 6) Acte de base - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 7) Présentation du budget de l'exercice 2022, information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 8) Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Nominations statutaires et mandats - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 10) Fixation de la date de la prochaine assemblée générale - Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 11) Signature du procès-verbal

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émise par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présente 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 : MEHIC-MESAN Dedo (95), MALKI Gaklin (115),

Copropriétaires représentés : Caers Didier (85) représenté·e·s par Aleksandra Serafin, HADZIAHMETOVIC - MULIC (105) représenté·e·s par Aleksandra Serafin, M. et Mme. SERAFIN (120) représenté·e·s par Aleksandra Serafin, Verstraeten - Humeres (95) représenté·e·s par Aleksandra Serafin,

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6 / 11 copropriétaires représentant 615/1000 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés : Beelen Laurent (95), Efendic - Mulic (105), HERROELEN (60), MOUNIR-BERESI Leticia (105), SIPKA Natascha (20),

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 5 / 11 copropriétaires représentant 385/1000 quotes-parts.

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

L'Assemblée Générale se tenant par voie numérique, une partie des copropriétaires ici libellé "représenté.e par Alexandra Serafin", sont dans la réalité responsable de leurs propres choix puisque les copropriétaires susmentionnés sont présent physiquement chez M. et Mme. SERAFIN et vote en connaissance de cause.

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

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : Mme. Serafin, est élue Présidente de séance.

Sur une base de calcul de : 615 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 615 quote-parts

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

2/2. Désignation du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Les copropriétaires, après examen des candidatures et après délibération, procèdent à l'élection de chacun des membres du bureau : M. AMADORI Dylan (Logis-Gest), est élu Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de : 615 quotes-parts,
ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 615 quote-parts

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

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes – Approbation des comptes du 01/01/2021 au 30/09/2021 Sans vote

Est arrivé(e) en cours de séance : MOUNIR-BERESI Leticia (105) ,

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 720 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 280 quotes-parts absents.

1/2. Rapport du Commissaire aux comptes Sans vote

Le/la Commissaire aux comptes fait rapport de l'examen des comptes.

2/2. Approbation des comptes arrêtés au 30/09/2021 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2021.

Les explications concernant le "nettoyage" de la comptabilité de l'ancien Syndic ont été expliquées aux copropriétaires lors de la réunion du 24/09/2021. Les copropriétaires s'estiment valablement informés.

L'Assemblée Générale mandate le Syndic pour envoyer un recommandé à la société "Habitation & Confort" afin de les confronter aux "erreurs" de gestion. Le syndic s'engage à rédiger le courrier pour un montant 80 € + le prix des recommandés.

L'Assemblée Générale est valablement informée que +-7000€ est à passer en charge. Le Syndic s'engage à obtenir les arriérés de l'ancien copropriétaires débiteurs, M. Wauters, sans obligation de résultat.

Si les copropriétaires et/ou le Syndic n'obtiennent pas de réponse de la part de M. Wauters et/ou d' "Habitation & Confort", l'Assemblée Générale vote dès aujourd'hui de passer les comptes d'attente en diminution du fonds de réserve au 31 mars 2022.

N° de l'ancien copropriétaire : 0477 50 16 94 (frère)

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

3) Décision n°3

Etat du ou des contentieux en cours Sans vote

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

4) Décision n°4

Décharges à donner Sans vote

1/3. Décharges au Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété (composé de : M. HAZIAMEDOVIC, M. SERAFIN et Mme. MALKI) pour leur mission de contrôle de syndic depuis dernière la Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

2/3. Décharges au(x) Commissaire(s) aux Comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux Commissaires aux Comptes (M. HAZIAMEDOVIC, M. SERAFIN et Mme. MALKI) 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 : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

3/3. Décharges au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge au syndic pour sa gestion depuis l'Assemblée Générale Extraordinaire du 28/07/2021.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

5) Décision n°5

Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement Sans vote

Majorité nécessaire : majorité des 2/3 des voix (CC Article 3.88 §1b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents et représentés, sans préjudice de l'article 577-8 §4. »

1/3. Décision à prendre quant à effectuer le nettoyage des communs par le biais d'un contrat Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer le nettoyage de la copropriété via un contrat. Par ce contrat, le Syndic pourra établir un budget 2022 plus proche de la réalité.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

2/3. Décision à prendre quant à effectuer le nettoyage des communs par le contrat de Mme. Serafin Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour

effectuer le nettoyage de la copropriété via le contrat oral proposé par Mme. Serafin. Ses honoraires s'élèveront à 100 euros par mois, et donc à 1200/l'année. Les frais pour les produits sanitaires lui seront également remboursés.

Le Syndic informe la copropriété que Mme. Serafin n'est pas une professionnelle possédant un n° de BCE. Par conséquent, Mme. Serafin n'aura pas droit à une assurance relative à son travail effectué pour la copropriété. Le Syndic se décharge de toutes conséquences civiles, pénales et/ou fiscales que ce statut pourrait engendrer. L'Assemblée Générale s'estime valablement informée et par ce vote, met fin à son droit de recours envers le Syndic en cas de litige.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

3/3. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de financer les travaux par le biais des charges courantes

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

6) Décision n°6

Acte de base Sans vote

1/1. Décision à prendre quant à mettre les statuts (acte de base et Règlement d'Ordre Intérieur) aux normes suivant les nouvelles législations en vigueur ainsi que le mode de financement

Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de mandater Mme. Serafin et Mme. Beresi pour l'adaptation du Règlement d'Ordre Intérieur. Ces 2 personnes sont également mandatées pour signer la partie I "Dispositions légales" du présent Règlement d'Ordre Intérieur.

Le syndic communiquera un modèle de texte afin d'en faciliter la rédaction.

La 2ème partie "vie et mœurs dans la copropriété" du Règlement d'Ordre Intérieur sera adoptée par retour de courriels des 2 mandataires avec le quorum de la majorité absolue.

Commentaires : M. Serafin et Mme. Beresi.

La décision sera prise par retour de courriel avec la majorité absolue.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

7) Décision n°7

Présentation du budget de l'exercice 2022, information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété Sans vote

Commentaires : Rajouter 120 € de frais de nettoyage pour des produits sanitaires.

Le Syndic va se renseigner sur l'obligation du ramonage des cheminées avec chaudière au gaz.

1/3. Présentation du budget des dépenses courantes de l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, adopte le budget présenté à titre indicatif pour le prochain exercice à la somme de 9726,16 €.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

2/3. Présentation du budget des frais extraordinaires prévisibles Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater Logis-Gest afin d'obtenir le devis de la société "Immopass" afin de procéder au contrôle technique du bâtiment qui permettra de procéder à l'établissement du budget des frais extraordinaires prévisibles. Le devis sera transmis aux copropriétaires par courriel et est d'ores et déjà accepté. L'Assemblée Générale décidera du mode de répartition de la facture d'Immopass lors de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

3/3. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété **Majorité absolue** - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir examiné la liste jointe à la convocation et en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de maintenir les contrats en place.

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.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

8) Décision n°8

Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve **Sans vote**

1/2. Adaptation éventuelle du fonds de roulement **Majorité absolue** - Clé de vote : Clé générale

La situation des fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 2000€.
Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement dans son état actuel. Dans le cas d'une clôture annuelle, le syndic procédera à un appel de fonds mensuel conformément au budget adopté pour l'exercice.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

2/2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 17 976,49 €
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de faire un appel de 355 € (5% du budget réalisé 2021 = obligation légale) via des appels de 88,78€ par trimestre à lancer au 01/01/2022

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 : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

9) Décision n°9

Nominations statutaires et mandats Sans vote

1/3. Conseil de Copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel sera composé de Mme. Serafin.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

2/3. Commissaire(s) aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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

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 : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

3/3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

En l'absence de préavis et à l'unanimité 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 statutaire. Toutes les prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Attention : la nouvelle loi sur la copropriété stipule que le contrat de syndic doit mentionner davantage d'informations sur sujets de ses tarifs. Le contrat reprendra dorénavant 2 listes :

- La liste des prestations comprises : dans cette liste, le syndic doit énumérer les prestations fournies moyennant une rémunération fixe ou forfaitaire, généralement sous forme d'indemnité mensuelle (ou bimensuelle dans les petits bâtiments). Cette indemnité doit couvrir toutes les missions légales, comme l'organisation de l'assemblée annuelle et la tenue de la comptabilité de l'association des copropriétaires (ACP).

- Liste des prestations complémentaires. À côté de cette première liste, le syndic doit prévoir une liste des prestations non comprises. Les prestations visées et les sommes demandées peuvent alors être librement convenues entre le syndic et l'ACP. L'exemple type d'une telle prestation complémentaire, c'est l'organisation d'une seconde assemblée générale, si la première n'a pas pu valablement délibérer faute d'avoir atteint le quorum de présence, ou lorsque la convocation de cette assemblée a été ordonnée par le juge.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

10) Décision n°10

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

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine assemblée ordinaire qui se tiendra le 05/12/2022 à 17:00.

Sur une base de calcul de : 720 quotes-parts,
ont voté pour : 7 copropriétaires représentant 720 quote-parts

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

11) Décision n°11

Signature du procès-verbal 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 _____ .

Fait à :

.....

Le Président

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

.....

.....

.....