

# Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : ACP / VME BONAVENTURE  
Rue Bonaventure 39  
1090 - Jette

Votre Syndic Professionnel : SRL Action Service  
bv  
Rue Léopold Peretstraat 48  
1090 - Jette  
info@actionservicesyndic.be | +3224740870

Date de l'AG : 18 novembre 2024 à 17:45

Moyens & Supports : Présentiel - Dans les  
bureaux du syndic: Rue Leopold Peret 48,  
1090 Jette / Distanciel -  
<https://us02web.zoom.us/j/83614083913>

Chers copropriétaires,

Le 18 novembre 2024, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 2) Rapport du Commissaires aux comptes - Approbation des comptes et du bilan Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 3) Rapport du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 4) Décharges aux organes (collège de commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 5) Statuts concernant les sinistres Sans vote - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 6) Contentieux judiciaires
- 7) Conformités réglementaire Sans vote - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 8) Dossier « Etanchéité et isolation de la toiture, pignons droit et gauche, isolation du tunnel avec en option les travaux de la façade arrière » — Travaux
- 9) Modalité de souscription du crédit Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 10) Régime des assurances et sinistres
- 11) Règlement d'Ordre Intérieur
- 12) Les Statuts Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 13) Examen des propositions des propriétaires, locataires et autre ayants droit, délibérations et votes
- 14) Budgets de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 15) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 16) Augmentation du patrimoine de l'Association
- 17) Nomination des nouveaux organes (commissaire aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)
- 18) Décision à prendre quant à mandater le Conseil de copropriété afin de permettre à l'Association d'avancer dans un ou plusieurs dossier(s) de conformité(s) réglementaire(s) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

1000)

19) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

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 :

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 6/11 copropriétaires totalisant 556/1000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés

▶ Sur la base de la clé "Clé Générale (sur 1000)", sont absents et non représentés : 5/11 copropriétaires totalisant 444/1000 quotes-parts

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance sans vote

1 - 1/2. Election du Président de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [redacted] à la fonction de Président de séance.

Sur une base de calcul de 556 quotes-parts :  
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 556 quotes-parts

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

## 1 - 2/2. Election du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour [REDACTED] à la fonction de Secrétaire de séance.

Sur une base de calcul de 556 quotes-parts :  
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 556 quotes-parts

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

[REDACTED]  
La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale (sur 1000)", à 660 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoirs) et 340 quotes-parts absents.

## 2) Décision n°2

### Rapport du Commissaires aux comptes - Approbation des comptes et du bilan

Sans vote

==> Le commissaire aux comptes signale que tous les mouvements sont corrects et les factures sont bonnes.

==> Une analyse approfondie doit être faite concernant la consommation d'eau chaude chez [REDACTED] et [REDACTED] (Il y a encore 2 compteurs à remplacer sur l'exercice 2024-2025, le conseil de copropriété aura la date de l'intervention dès réception.

==> [REDACTED] demande un double contrôle préalable de la comptabilité et de calculer un prorata. Le syndic rappelle que le problème est privatif.

## 2 - 1/2. Approbation des comptes de la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 et des travaux relatifs à l'exercice Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver les comptes de la période susmentionnée.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

## 2 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date du 30/09/2024 en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Le bilan a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour approuver le bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires.

==> intervention de [REDACTED] contre sont décompte suite au problème de compteur

==> Intervention de [REDACTED] contre la taxe de mouvement d'emménagement

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 492 quotes-parts  
ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 168 quotes-parts

---

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

---

### 3) Décision n°3

## Rapport du conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Le conseil de copropriété a attendu d'avoir des devis, malheureusement tard par rapport à l'année écoulée. Le conseil est étonné qu'un architecte survienne si tard.

==> Le conseil de copropriété aurait bien aimé avoir l'information d'un architecte plus tôt.

==> Le conseil n'a pas aimé recevoir les informations des RDV si tard.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

4) Décision n°4

Décharges aux organes (collège de commissaires aux comptes, conseil de copropriété et syndic) Sans vote

---

4 - 1/3. Décision à prendre quant à décharger le Commissaire aux comptes ou le Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Commissaire aux comptes pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

4 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

4 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic pour la mission technique, comptable et administrative Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour décharger le Syndic pour l'exercice de ses missions légales et contractuelles depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

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

5) Décision n°5

Statuts concernant les sinistres Sans vote

---

5 - 1/5. 4995 0001 [REDACTED]

---

==> Clôturé

5 - 2/5. 4995 0004 [REDACTED]

---

==> clôturé, indemnisation en cours

5 - 3/5. 4995 0005 - Vandalisme Sans vote

---

==> Nous invitons la copropriété à ne pas déclarer le sinistre pour éviter de payer la franchise, qui augmenterait la sinistralité de l'immeuble et le montant est trop proche de la franchise.

5 - 4/5. Sinistre toiture [REDACTED]

---

==> Les réparations sont faites, il n'y aura pas de déclaration auprès de l'assurance.

5 - 5/5. Remontée capillaire chez [REDACTED] couvreurs murs - 08/2024 sans vote

---

==> Un rendez-vous doit être programmé avec un nouvel expert.

==> Explication en séance.

## 6) Décision n°6

### Contentieux judiciaires Sans vote

---

Le Syndic informe qu'il n'y a pas de contentieux judiciaire(s) en cours au sein de l'Association.  
L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 7) Décision n°7

### Conformités réglementaire Sans vote

---

## 7 - 1/3. Mise en conformité de l'installation électrique commune Sans vote

---

==> Electricité conforme jusqu'au 22/10/2033

## 7 - 2/3. Mise en conformité et / ou la modernisation de l'installation ascenseur Sans vote

---

==> Prochaine analyse de risque 31/12/2035

## 7 - 3/3. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes Sans vote

---

Région de Bruxelles-Capitale :

Action Service SRL s'inscrit dans une dynamique, long terme, de valorisation de votre patrimoine immobilier tout en prenant en compte les contraintes technique, patrimoniale et économique propre à chaque Association de copropriétaires.

Dans un tel contexte, le Syndic informe l'Assemblée Générale des principes généraux relatifs aux certificats PEB obligatoires pour 2025.

Quel est la genèse du projet ?

La Région de Bruxelles-Capitale a un grand objectif : atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050. Du moins, réduire ses émissions de CO2 de 80 à 95%. Pour y parvenir, Bruxelles n'a pas le choix : elle doit améliorer l'efficacité énergétique des logements. La raison ? L'habitat résidentiel est le secteur qui émet le plus de gaz à effet de serre dans la capitale.

Le certificat PEB, jusqu'ici, n'était obligatoire qu'en cas de vente ou de location d'un bien à Bruxelles. En 2025, tous les logements sans exception devront avoir le leur.

Pour Bruxelles-Environnement, le succès passera donc inévitablement par la rénovation des maisons et appartements. Et l'obligation pour tous de détenir un certificat PEB pour les parties communes.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

Le certificat PEB est la carte d'identité énergétique d'un immeuble. Il est établi, après visite du bien, par un certificateur agréé. Le score, à Bruxelles, va de A++ à G.

Le certificateur agréé évaluera l'Association en procédant à :

1. Un audit de l'état physique du bâtiment ;
2. Une étude de sa dimension urbanistique et patrimoniale ;
3. Une analyse énergétique ;
4. Un examen des composantes environnementales ;
5. Une prise en compte de l'usage réel du bâtiment.

Le certificat PEB obligatoire en 2025 dressera, outre le score énergétique, une liste de 5 travaux prioritaires à effectuer pour améliorer ledit score.

Parmi ces travaux, on citera, entre autres :

L'isolation du toit ;

L'isolation des murs extérieurs et intérieurs ;

L'isolation des sols ;

Le remplacement des châssis et fenêtres ;

Le remplacement de la chaudière ou du système de chauffage ;

L'installation de panneaux solaires ;

Etc.

Quand faudra-t-il faire les 5 travaux prioritaires ?

L'Association devra entamer les travaux, à concurrence d'un tous les 5 ans, au plus tard à partir de 2030. L'objectif étant d'avoir terminé l'ensemble des 5 mesures préconisées pour 2050. Afin d'atteindre au minimum le score énergétique C.

Le certificat PEB ne sera alors plus délivré sous la forme d'un document valable 10 ans mais figurera dans un document dynamique (qui pourra être mis à jour régulièrement et mentionnera chaque travaux effectué) qui prendra la forme d'un « passeport logement » que le Syndic devra maintenir à jour et préserver.

Action/Service SRL renseigne à l'Assemblée Générale que l'ensemble de ces mesures impliquent dorénavant l'Association dans un plan d'investissement et de financement stratégique sur le long terme.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 8) Décision n°8

Dossier « Etanchéité et isolation de la toiture, pignons droit et gauche, isolation du tunnel avec en option les travaux de la façade arrière » — Travaux Sans vote

se sont rendus avec le syndic, mais demeurent sceptiques

quant aux compétences du professionnel de la société.

Roofcare : Le conseil n'a pas pu assister en raison des informations tardives concernant le rendez-vous, tandis que le syndic était présent.

DVZ Construct : S [REDACTED]

==> Présentation orale par [REDACTED] concernant le devis de la part de l'architecte. (Résumé: 7000€ HTVA (2000€ pour la toiture, 3000€ pour le pignons et le tunnel vers la cour arrière et 2000€ pour le projet de la façade arrière) - Phase I et la phase est soumise à un pourcentage de 7%

## 8 - 1/7. Décisions à prendre quant à la réalisation des travaux (à faire en 2025) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'assemblée générale souhaite mandater un architecte pour les projets suivants:

- Toiture
- Pignons et tunnel vers la cour intérieur garage
- Façade terrasse arrière

==> VOTE: Donner mandat à la société ATELIER D'ARCHITECTES MEDORI pour les 3 projets. Une assemblée générale extraordinaire sera organisée dès le dossier de la PHASE I terminé.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 5 copropriétaires totalisant 492 quotes-parts  
ont voté contre : 2 copropriétaires totalisant 168 quotes-parts

[REDACTED]

---

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

---

## 8 - 2/7. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - ROOFCARE Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

8 - 3/7. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux [REDACTED]

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

8 - 4/7. Décision à prendre quant au choix du prestataire qui effectuera les travaux - DVZ CONSTRUCT Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

8 - 5/7. Volonté de profiter des primes de Bruxelles-Environnement concernant les différents travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> L'Assemblée Générale mandate le syndic pour compléter le dossier de demande de prime

==> La prime doit être versée sur le compte de la copropriété : BE43 3101 8479 5901

==> L'Assemblée générale acte les obligations qui découlent du devis sélectionné

==> L'Assemblée Générale acte les obligations qui découlent de la volonté de bénéficier des primes de Bruxelles-Environnement de l'AGRBC (Chapitre VI, art 17 de l'AGRBC du 31/03/22)

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

8 - 6/7. Décision à prendre quant à la réalisation de l'isolation de la façade arrière Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

8 - 7/7. Décision à prendre quant au mode de financement des travaux Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

9) Décision n°9

Modalité de souscription du crédit Sans vote

---

==> A reporter à la prochaine assemblée générale

9 - 1/10. Approbation de l'institution financière (BELFIUS BANQUE) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 2/10. Approbation d'un autre méthode de financement des travaux (apports personnels) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 3/10. Approbation du montant du crédit à définir en séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 4/10. Approbation de la durée du crédit (maximum 10 ans) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Cette décision est déclarée sans objet

9 - 5/10. Approbation de la fourchette du taux Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

9 - 6/10. Utilisation du fonds de réserve de l'immeuble pour le paiement d'une partie du devis Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

9 - 7/10. Faire des appels pour alimenter le fonds de réserve supplémentaire ? Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

9 - 8/10. Procuration spécifique en faveur du syndic pour représenter la copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

9 - 9/10. Assurance-crédit Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 9 - 10/10. Approbation des mentions obligatoire du procès-verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Texte pré-encodé : ACP / VME BONAVENTURE

N° d'entreprise : BE0846757144

Syndic actuel : Action/Service SRL : BE 0444.485.563

Président et secrétaire de l'Assemblée Générale (voir constitution du bureau - point 1)

Double quorum légal et atteint : oui/non

Les points à l'ordre du jours sont bien respectés, les majorités bien indiquées ainsi que les noms de copropriétaires qui ont voté contre une décision ou qui se sont abstenus. L'Assemblée générale se déclare valablement informée après la lecture du PV et signera le PV avec la signature du président, du secrétaire et de tous les copropriétaires encore présents à la fin de l'assemblée générale.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

## 10) Décision n°10

### Régime des assurances et sinistres Sans vote

---

## 10 - 1/5. Statut à donner quant au fonctionnement des déclarations de sinistres Sans vote

---

Le Syndic rappelle les points importants de la gestion des sinistres en copropriété.

Liste non-exhaustive :

1° Le Syndic est le seul organe de l'Association des copropriétaires habilité à prendre des mesures conservatoires et à procéder aux déclarations de sinistres (ceci afin de filtrer les échanges avec l'aide du courtier de l'Association et ainsi ne pas augmenter la sinistralité du bâti inutilement) ;

2° Chaque copropriétaire doit fournir sans retard au Syndic tous les renseignements utiles et répondre aux demandes qui lui sont faites afin de déterminer les circonstances et fixer l'étendue du sinistre ;

3° Le Syndic recherche les devis de réparation des dommages consécutifs dans les parties communes uniquement.

Chaque écrit d'un copropriétaire ou d'un tiers déclarant un sinistre au sein de la copropriété donne lieu

au minimum aux 3 actions ci-après :

- 1) Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- 2) Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- 3) Déclaration du sinistre à titre conservatoire auprès du courtier en assurance de l'Association des copropriétaires.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale qu'un forfait de 200,00 € est facturé pour l'ouverture d'un dossier sinistre (ce qui correspond aux 3 actions susmentionnées, à l'établissement du décompte final et aux diverses écritures comptables de clôture). Le reste du suivi d'un dossier sinistre se fait au taux horaire des heures de bureaux, c'est-à-dire à 75,00 € / h.

Procédure:

1. Envoyer les photos ou vidéos au syndic par WhatsApp et/ou par e-mail.
2. S'informer auprès de ces voisins proches si l'origine vient de l'extérieur de votre appartement
3. Recherche de la cause (peut nécessiter l'intervention d'un expert) - via le syndic
4. Stopper la cause du sinistre
5. Si sinistre privatif - c'est au propriétaire de gérer le sinistre
6. Si sinistre commun - le syndic s'occupera de la gestion du sinistre avec la collaboration des occupants
7. Déclaration auprès de l'assurance du bâtiment + assurance privatif (si besoin)
8. Expertise à la demande de l'assurance
9. Remise en état des lieux
10. Transfert des indemnisations et des coûts (privatifs)
11. Écritures comptables

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

## 10 - 2/5. Décision à prendre quant aux choix d'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistres et recours Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

En l'absence de clause régissant l'imputation des franchises, frais de gestion et soldes lors de sinistre, le Syndic conseille à l'Association d'établir des règles strictes afin d'éviter toute discussion en cas de flou juridique. Ces règles seront incorporées dans le Règlement Général de copropriété.

Concernant les franchises :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer la franchise contractuelle en fonction de la cause :

1. La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
2. La cause est d'ordre privatif : la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause.

En cas de franchise majorée, seule la franchise contractuelle sera imputée à l'initiateur de la cause, le solde lui sera imputé à l'Association.

Concernant les frais de gestion :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer les frais de gestion en fonction de la cause :

1. La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
2. La cause est d'ordre privatif : les frais des gestions seront imputés à l'initiateur de la cause.

Concernant le solde :

Le solde est surtout à prendre en considération en cas de recours (soit l'assureur, soit l'Association invoque la responsabilité de l'initiateur de la cause)

Ce phénomène apparaît notamment quand l'Association possède une franchise majorée et que les dégâts d'un sinistre sont chiffrés en-dessous du montant de cette franchise. Dans un tel cas de figure, l'Association prend le rôle de l'assureur.

Le solde du compte sinistre peut être constitué par exemple : de la facture de recherche de fuites, de la facture de réparation de la cause, de la facture de réparation des dommages consécutifs à la cause, etc.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour imputer le solde du compte sinistre en fonction de la cause et de la responsabilité de l'initiateur de cette cause :

1. La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur n'est pas invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'Association ;

2. La cause est d'ordre privatif, mais la responsabilité de l'auteur peut être invoquée : le solde du compte sinistre sera imputé à l'initiateur de la cause.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 10 - 3/5. Décision à prendre quant au montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Dans le cas de dommages consécutifs à une cause couverte par l'assurance, mais dont le montant évalué serait inférieur ou trop proche de la franchise, il est judicieux pour une Association d'indemniser les dommages par ses propres fonds afin de ne pas augmenter la sinistralité du bâti.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Association d'établir un montant en dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'association) pourra indemniser un sinistré sans passer par l'Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour fixer le montant en-dessous duquel le Syndic (en tant qu'organe de l'Association) peut indemniser un sinistré par le biais des fonds de l'Association à 600 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

## 10 - 4/5. Décision à prendre quant au nombre de devis qu'il faut réaliser avant les indemnisations Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Proposition: 1 par le propriétaire et 1 par le fournisseur de la copropriété (voir avec le syndic)

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 608 quotes-parts  
a voté contre : 1 copropriétaire totalisant 52 quotes-parts

---

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

---

## 10 - 5/5. Assurances de la copropriété Sans vote

---

Assurance Incendie: Compagnie Ethias N° de Police 38174534 - Capital assuré €2.692.769,56 - Index ABEX 1.041,00

Assurance Protection Juridique: Compagnie Arag N° de Police 1719636

Assurance Conseil de Copropriété: Compagnie Vivlum N° de Police 320145242

Courtier: [REDACTED] N° de Police : 200059/00

==> A partir du 01/01/25 il faut un détecteur de fumée dans les appartements privés

11) Décision n°11

## Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

---

11 - 1/2. Décision à prendre quant à fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour fixer le montant à partir duquel les marchés et contrats doivent être mis en concurrence sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré à 3 000,00 € HTVA.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

## 11 - 2/2. Modification de la période de l'assemblée générale: du 01 au 15 décembre Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté contre : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

## 12) Décision n°12

### Les Statuts Sans vote

---

## 12 - 1/2. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité du Règlement Général de copropriété suivant la loi du 04 février 2020 modifiant la partie du Code Civil relative à la copropriété forcée par appartements et transcription auprès de l'Administratio Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

### Phase 1: Approbation des statuts

==> Lien des documents ici: [https://copromatic-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/acp-residence-bonaventure-adaptation-statuts-18-06-2018\\_6181a429\\_7a7eca67.pdf](https://copromatic-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/acp-residence-bonaventure-adaptation-statuts-18-06-2018_6181a429_7a7eca67.pdf)

== Statuts disponibles dans votre espace extranet

==> Documents disponibles en version papier sur demande

### Phase 2: Relevés des modifications à faire

==> Tous les copropriétaires sont invités à relever toutes les modifications à effectuer/voter pour la prochaine assemblée générale

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

## 12 - 2/2. Recouvrement de charge et mandat au syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Les recouvrements des charges se feront via JURIS - LINK et la copropriété donne mandat au syndic pour mettre à jour le règlement de copropriété. (2 rappels, une mise en demeure et si pas d'information on transfert auprès du bureau de recouvrement et les frais sont en charge privative)

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 13) Décision n°13

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

---

## 13 - 1/5. Interdiction de nourrir les pigeon Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Il est important de ne pas nourrir les pigeons, car leur prolifération récente entraîne une accumulation de saleté et dégrade les terrasses.

De plus, les attirer regroupe un grand nombre d'entre eux au même endroit, bien qu'ils fassent partie intégrante de la nature.

Avec cette recrudescence, il devient moins agréable de profiter des terrasses, et le mobilier s'en trouve également détérioré.

==> Le règlement de police interdit de nourrir les pigeons. Les contrevenants s'exposent à 50 euros de taxe et jusqu'à 250 euros d'amende!

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

13 - 2/5. Remplacement des boîtes aux lettres dans le hall d'entrée : Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> état actuel : négligé et mal entretenu

==> Reporté à la prochaine assemblée

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

13 - 3/5. Rappel du ROI : tranquillité dans l'immeuble Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Respect du calme dans le bâtiment, par exemple, fermer la porte d'entrée au lieu de la laisser se refermer seule

==> L'assemblée générale demande aux résidents de rester conviviaux et courtois.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

13 - 4/5. Rappel du ROI : Propreté des communs Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Hygiène des parties communes (hall d'entrée et cage d'escalier) : ne pas laisser traîner de mouchoirs usagés ou autres, ne pas jeter de prospectus au sol ou les déposer sur les boîtes aux lettres

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 13 - 5/5. Rappel du règlement concernant la couleur des châssis Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

==> Envoyer un courrier [REDACTED] pour remettre les châssis en couleur avec le CODE RAL 6908.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
s'abstient : 1 copropriétaire totalisant 52 quotes-parts  
[REDACTED]

Sur une base de calcul de 608 quotes-parts :  
ont voté pour : 6 copropriétaires totalisant 608 quotes-parts

---

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

---

### 14) Décision n°14

Budgets de l'exercice du 01/10/2024 au 30/09/2025 Sans vote

---

### 14 - 1/1. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 25 618.00 €

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires.

Les provisions seront envoyées en décembre avec les appels de fonds

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 15) Décision n°15

## Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulière Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Texte pré-encodé :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour maintenir les contrats en place au sein de l'Association.

440 0002 Action/Service: Syndic  
440 0003 Aqua DP Net: Plombier  
440 0004 [REDACTED] Nettoyage communs  
440 0005 MP BRUYNEEL: Technicien bâtiment  
440 0007 Techem: Relevé compteurs  
440 0015 Madani: Serrurier  
440 0016 Meuwese & Gulbis: Courtier  
440 0021 Total Energies: Distribution Energies  
440 0022 Vivaqua: Distribution d'eau  
440 0026 BGS: Prévention Incendie  
440 0029 Konhef: Organisme contrôle ascenseur  
440 0032 Amapa: Chauffagiste  
440 0033 ATM: Ascensoriste  
440 0036 ND Detect: Plombier  
440 0038 Frères Russo: Technicien bâtiment  
440 0040 Easy Connect: Electricien  
440 0041 Aquantis: Sel adoucisseur eau  
440 0042 GP débouchage: Plombier (Demander qu'il passe faire le débouchage de l'immeuble)  
440 0044 Spider Access

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 16) Décision n°16

## Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

---

### 16 - 1/4. Fonds de roulement permanent Sans vote

---

Le montant présent sur le fonds de roulement au 30/09/2024 est de 8626€. (A)

Le fonds de roulement nécessaire pour payer les factures correspond au montant du budget des charges ordinaires, c'est-à-dire 25 618,00 € multiplié par 3/12ième soit 6404,50 €. (B)

Le montant du fonds de roulement est donc suffisant (A - B).

Le Syndic rappelle que, conformément à la loi, le fonds de réserve ne peut pas servir à pallier à un manque de fonds de roulement.

### 16 - 2/4. Continuer l'augmentation du fonds de réserve actuel (un supplément pourra être rajouté au point des travaux) Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 45 544 €.

Il existe 3 autres fonds de réserve:

1790 0004 Fonds de réserve ascenseur: 205,18€

1792 0001 Fonds de réserve 1000: 2734,66€

1793 0001 Fonds de réserve 914: 1500€

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'assemblée générale des copropriétaires présents et représentés vote pour augmenter le fonds existant par le biais de 12 appels de fonds mensuels exigibles à chaque 2 du mois du 01/10/2024 au 30/09/2025

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 16 - 3/4. Alimentation du fonds de réserve pour 12 appels mensuels de 1416,66€ du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant annuel de 16 000€

Sans vote

---

██████████ 73.67 €  
Lot 1C - appartement 73.67 €

██████████ 73.67 €  
Lot 3C - appartement 73.67 €

### 17 - 1/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 17 - 2/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

### 17 - 3/5. Décision à prendre quant à élire un membre du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale (sur 1000)

---

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire [REDACTED] comme membre du Conseil de copropriété.

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :  
ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

Assemblée Générale Ordinaire.

---

Cette décision est déclarée sans objet

---

19) Décision n°19

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal

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

---

Lecture du présent Procès-Verbal a été effectuée au fur et à mesure de la séance.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

=> il est demandé aux résidents de respecter les portes d'entrée des copropriétaires et ne pas les griffer (ref. porte de [REDACTED])

Sur une base de calcul de 660 quotes-parts :

ont voté pour : 7 copropriétaires totalisant 660 quotes-parts

---

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

---

\* Par principe, est considéré(e) comme défaillant(e) : toute copropriétaire qui n'était pas présent(e) ou représenté(e) lors d'un vote d'AG. En cas de départ d'un(e) copropriétaire ou son-sa mandataire sans notification, en cas de déconnexion ou défaillance technique au moment de la saisie des votes (AG en visio-conférence ou audio-conférence).

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'Assemblée se termine à 19:55 .

Fait à : Dans les bureaux du syndic: Rue Leopold Peret  
48, 1090 Jette

.....

Le Président :

.....

Le Secrétaire :

.....

Les présents :

.....

