

Procès verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire

Date de l'AG : 2 juin 2023 à 18h00

Moyens et supports : Présentiel : La réunion aura lieu dans la cour intérieure de l'immeuble : Avenue de Jette 44-46, 1081 Koekelberg / De bijeenkomst vindt plaats op de binnenplaats van het gebouw: Jettelaan 44-46, 1081 Koekelberg.



Immeuble
ACP / VME WALDORF
Avenue de Jette 44-46
1081 Koekelberg

Cher·es copropriétaires,

Le 2 juin 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) Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée / Benoeming van een voorzitter en een secretaris van de vergadering - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 2) Rapport de l'architecte en concertation avec le conseil de copropriété concernant les devis reçus / Verslag van de architect in overleg met de condominiumraad over de ontvangen offertes
- 3) Acter les fonds de réserve actuels / Gebruik van bestaande reservefondsen - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 4) Décision à prendre quant aux travaux du LOT01 - Bâtiment principal avec le fournisseur EFKA / Besluit over de werkzaamheden van LOT01 - Hoofdgebouw met leverancier EFKA - Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Appartements
- 5) Décision à prendre quant aux travaux du LOT03 - Toitures-terrasses avec le fournisseur EFKA / Besluit over de werkzaamheden van LOT03 - Platte daken met de leverancier EFKA - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements
- 6) Décision à prendre quant aux travaux du LOT02 - Parkings - avec le fournisseur EFKA / Te nemen besluit over LOT02 - Parkeerplaatsen - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Garage
- 7) 1 Appel de fonds de réserve en date du 01/06/23 pour financer le point 3 / 4 selon la clé appartement: appel unique de 4000 euros par LOT Appartement / 1 Oproep voor reservefondsen d.d. 01/06/23 voor de financiering van punt 3 / 4 volgens de flat key: eenmalige oproep voor 4000 euro per LOT Appartement. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements
- 8) 1 appel de fonds de réserve pour financer le point 6 / selon la clé garage: Appel unique de 1400 euros par garage / 1 oproep voor reservefondsen om punt 6 te financieren / volgens de garagesleutel: Eenmalige oproep van 1400 euro per garage - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Garage
- 9) Passer les provisions trimestrielles en provisions mensuelles / Driemaandelijkse voorzieningen wijzigen in maandelijks voorzieningen - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 10) Volonté de profiter des primes de Bruxelles-Environnement / Bereidheid om te profiteren van de premies van Brussel-Milieu - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 11) L'Assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour prendre les décisions nécessaires dans l'intérêt de la copropriété pendant le temps des travaux / De algemene vergadering draagt de medezeggenschapsraad op om tijdens de werkzaamheden de nodige beslissingen te nemen in het belang van de mede-eigendom. - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 12) L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour signer électriquement le PV de cette assemblée / De algemene vergadering draagt de condominiumraad op de notulen van deze vergadering elektrisch te ondertekenen - Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale
- 13) Lecture du procès-verbal des décisions de l'AG et signature par le Président, par le secrétaire et par tous les

copropriétaires encore présents ou leurs mandataires.

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 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 : (

Copropriétaires représentés :

- ▶ Sur la base de la clé "Clé Générale", sont présents, représentés ou votants par correspondance : 24 / 34 copropriétaires représentant 2224/2944 quotes-parts.

Copropriétaires absents et non représentés :

- ▶ Sur la base de la clé "Clé Générale", sont absents et non représentés : 10 / 34 copropriétaires représentant 720/ 2944 quotes-parts.

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

1) Décision n°1

**Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée /
Benoeming van een voorzitter en een secretaris van de vergadering** Sans vote

**1 - 1/2. Nomination du Présidence de séance: candidature en cours de séance /
Benoeming van de voorzitter van de vergadering: kandidatuur tijdens de vergadering** Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

==> Monsieur

Sur une base de calcul de : 2224 quotes-parts,

ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 2224 quote-parts

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

1 - 2/2. Nomination du secrétaire de l'assemblée générale: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien / Benoeming van de secretaris van de algemene vergadering: Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

==> Action/Service SRL C/O Taecke Hadrien

Sur une base de calcul de : 2224 quotes-parts,
ont voté pour : 24 copropriétaires représentant 2224 quote-parts

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

2) Décision n°2

Rapport de l'architecte en concertation avec le conseil de copropriété concernant les devis reçus / Verslag van de architect in overleg met de condominiumraad over de ontvangen offertes Sans vote

==> Lire le rapport de l'architecte en annexe / Lees het verslag van de architect in de bijlage

==> Le dossier complet est disponible (+/-50 pages) via le syndic sur simple demande écrite / ==> Het volledige dossier is beschikbaar (+/-50 pagina's) via het syndic op schriftelijk verzoek

==> Le dossier est accessible via le lien suivant / Het bestand is toegankelijk via de volgende link : https://copromatic-prod.s3.eu-west-3.amazonaws.com/cdc-waldorf_b3751139c_d99b65ee0653e0fd42a11b0a17d8bcd5.pdf

==> Le dossier est aussi sur votre espace extranet dans l'onglet Copropriété > information > mes documents / Het bestand staat ook op uw extranetruimte in het tabblad Mede-eigendom > informatie > mijn documenten.

3) Décision n°3

Acter les fonds de réserve actuels / Gebruik van bestaande reservefondsen Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

1792 0001 Fonds de réserve / Reservefondsen - Clé Appartements / Sleutelappartementen: 72 722.83 €

1793 0001 Fonds de réserve / Reservefondsen - Clé Garages / Sleutelgarages: 6 713.07 €

Est arrivé(e) en cours de séance : VAN HOOFF-VADACHIA (9)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale", à 2233 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 711 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 2233 quotes-parts,
ont voté pour : 25 copropriétaires représentant 2233 quote-parts

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

4) Décision n°4

Décision à prendre quant aux travaux du LOT01 - Bâtiment principal avec le fournisseur EFKA / Besluit over de werkzaamheden van LOT01 - Hoofdgebouw met leverancier EFKA Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé Appartements

Est arrivé(e) en cours de séance : SANTOS (18)

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé Générale", à 2251 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 693 quotes-parts absents.

Sur une base de calcul de : 2107 quotes-parts,
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2107 quote-parts

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

4 - 1/1. Décision quant au mode de financement du point 3 / Besluit over de financiering van punt 3 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements

==> Imputation de la facture au fonds de réserve / Aanrekening van de factuur op het reservefonds

Sur une base de calcul de : 2107 quotes-parts,
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2107 quote-parts

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

5) Décision n°5

Décision à prendre quant aux travaux du LOT03 - Toitures-terrasses avec le

fournisseur EFKA / Besluit over de werkzaamheden van LOT03 - Platte daken
met de leverancier EFKA Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements

Sur une base de calcul de : 2107 quotes-parts,
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2107 quote-parts

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

5 - 1/1. Décision quant au mode de financement du point 4 / Besluit over de
financiering van punt 4 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements

==> Imputation de la facture au fonds de réserve / Aanrekening van de factuur op het reservefonds

Sur une base de calcul de : 2107 quotes-parts,
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2107 quote-parts

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

6) Décision n°6

Décision à prendre quant aux travaux du LOT02 - Parkings - avec le
fournisseur EFKA / Te nemen besluit over LOT02 - Parkeerplaatsen Majorité
absolue - Clé de vote : Clé Garage

Sur une base de calcul de : 144 quotes-parts,
ont voté contre : 13 copropriétaires représentant 144 quote-parts

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

6 - 1/1. Décision quant au mode de financement du point 6 / Besluit over de
financiering van punt 6 Majorité absolue - Clé de vote : Clé Garage

==> Imputation de la facture au fonds de réserve / Aanrekening van de factuur op het reservefonds

Cette décision est déclarée sans objet

7) Décision n°7

1 Appel de fonds de réserve en date du 01/06/23 pour financer le point 3 / 4 selon la clé appartement: appel unique de 4000 euros par LOT Appartement / 1 Oproep voor reservefondsen d.d. 01/06/23 voor de financiering van punt 3 / 4 volgens de flat key: eenmalige oproep voor 4000 euro per LOT Appartement. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Appartements

==> Décision lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire / Beslissing op de Buitengewone Algemene Vergadering

==> 1 appel de fonds unique de 83 000€ pour financer le point 3/4 selon la clé appartement (les quotités des appartements & des studios). / 1 eenmalige oproep tot fondsen van €83.000 om punt 3/4 te financieren volgens de vlakke sleutel (vlakke & studioquota).

3203.93 €

2780.77 €

3203.93 €

1

1 3203.93 €

3203.93 €

3203.93 €

3234.16 €

3234.16 €

3203.93 €

2901.68 €

3203.93 €

3234.16 €

3.93 €

3203.93 €

3203.93 €

2780.77 €

3234.16 €

2780.77 €

1390.41 €

13234.16 €

: 2780.77 €

: 6468.32 €

: 3234.16 €

3234.16 €

: 3203.93 €

: 3234.16 €

==> L'appel de fonds sera généré en date du 03/06/2023 / ==> De oproep voor fondsen zal worden gegenereerd op 03/06/2023

Sur une base de calcul de : 2107 quotes-parts,
ont voté pour : 21 copropriétaires représentant 2107 quote-parts

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

8) Décision n°8

1 appel de fonds de réserve pour financer le point 6 / selon la clé garage:
Appel unique de 1400 euros par garage / 1 oproep voor reservefondsen om
punt 6 te financieren / volgens de garagesleutel: Eenmalige oproep van 1400
euro per garage Majorité absolue - Clé de vote : Clé Garage

==> Les travaux peuvent être réalisés d'ici 3-4 ans / ==> Het werk kan worden voltooid binnen 3-4 jaar.

Cette décision est déclarée sans objet

9) Décision n°9

Passer les provisions trimestrielles en provisions mensuelles /
Driemaandelijkse voorzieningen wijzigen in maandelijkse voorzieningen Majorité
absolue - Clé de vote : Clé Générale

==> Naturellement, les personnes qui désirent continuer de payer pour 3 mois peuvent le faire (il faudra multiplier le premier appel de fonds par 3).

==> Natuurlijk kunnen mensen die 3 maanden willen blijven betalen dat doen (de eerste oproep voor fondsen zal met 3 vermenigvuldigd moeten worden).

Sur une base de calcul de : 2251 quotes-parts,

se sont abstenus : 1 copropriétaire représentant 92 quote-parts
Van Assche (92) représenté par Procuration Mme Ramdazzo
Sur une base de calcul de : 2159 quotes-parts,
ont voté pour : 25 copropriétaires représentant 2159 quote-parts

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

10) Décision n°10

Volonté de profiter des primes de Bruxelles-Environnement / Bereidheid om te profiteren van de premies van Brussel-Milieu Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

==> L'Assemblée Générale mandate le syndic pour compléter le dossier de demande de prime
==> La prime doit être versée sur le compte : BE56 0689 3579 4288
==> L'Assemblée Générale acte les obligations techniques qui découlent du devis choisit
==> L'Assemblée Générale acte les obligations qui découlent de la volonté de bénéficier des primes de Bruxelles Environnement (cf. Chapitre VI, Art. 17 de l'AGRBC du 31/03/2022)

==> De Algemene Vergadering mandateert de curator om het premie-aanvraagdossier in te vullen
==> De premie moet worden gestort op de rekening : BE56 0689 3579 4288
==> De Algemene Vergadering erkent de technische verplichtingen die voortvloeien uit de gekozen offerte
==> De Algemene Vergadering neemt kennis van de verplichtingen die voortvloeien uit de wens om te genieten van de Brusselse milieusubsidies (cf. Chapitre VI, Art. 17 de l'AGRBC du 31/03/2022)

Sur une base de calcul de : 2251 quotes-parts,
ont voté pour : 26 copropriétaires représentant 2251 quote-parts

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

11) Décision n°11

L'Assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété pour prendre les décisions nécessaires dans l'intérêt de la copropriété pendant le temps des travaux / De algemene vergadering draagt de medezeggenschapsraad op om tijdens de werkzaamheden de nodige beslissingen te nemen in het belang van de mede-eigendom. Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

Sur une base de calcul de : 2251 quotes-parts,
ont voté pour : 26 copropriétaires représentant 2251 quote-parts

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

12) Décision n°12

L'Assemblée Générale donne mandat au conseil de copropriété pour signer électriquement le PV de cette assemblée / De algemene vergadering draagt de condominiumraad op de notulen van deze vergadering elektrisch te ondertekenen Majorité absolue - Clé de vote : Clé Générale

Sur une base de calcul de : 2251 quotes-parts,
ont voté pour : 26 copropriétaires représentant 2251 quote-parts

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

13) Décision n°13

Lecture du procès-verbal des décisions de l'AG et signature par le Président, par le secrétaire et par tous les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires. Sans vote

* 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 19:00 .

Fait à : La réunion aura lieu dans la cour intérieure de
l'immeuble : Avenue de Jette 44-46, 1081 Koekelberg /
De bijeenkomst vindt plaats op de binnenplaats van het
gebouw: Jettelaan 44-46, 1081 Koekelberg.

.....

Le Président

.....

✓ Signé et certifié par yousign 

.....

Le Secrétaire :

.....

✓ Signé et certifié par yousign 

.....

Les présents :

.....

✓ Signé et certifié par yousign 

.....

✓ Signé et certifié par yousign 

.....

✓ Signé et certifié par yousign 

.....