

Certifié conforme avec Paraf

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue
Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Nature du document signé : Procès-verbal de
l'Assemblée Générale Ordinaire du 10/03/
2025 à 18:30

Document signé par :

24/03/2025

Objet : Certifié conforme - PV de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10/03/2025 à 18:30

Le 10/03/2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic. Veuillez trouver dans ce document le procès verbal dressé à l'issue de cette assemblée.

Ce procès verbal a fait l'objet d'une ou plusieurs signatures électroniques, opérée(s) par YouSign, que vous pouvez consulter en suivant ce lien :

<https://s3-eu-west-3.amazonaws.com/paraf-prod/document-signe-51f688db-0c66-459e-8391-10f00d45e0d4.pdf>

Pour votre information : la signature électronique est un procédé technique et juridique permettant à des individus d'apporter consentement et approbation à des documents numériques. Plus qu'une image ou dessin, cet outil respecte des conditions et des normes fixées et contrôlées par les autorités européennes et françaises. La signature électronique doit respecter les critères suivants : l'identification de la personne qui signe, la preuve de consentement du signataire et la garantie de l'intégrité du document (contenu figé dans le temps).

La signature électronique utilisée dans la signature de ce document entre dans un cadre juridique précis en Europe via le règlement eIDAS et en France via sa retranscription dans les articles 1366 et 1367 du code civil.

La version annexée à ce courrier est dite « Certifiée conforme à l'original » et peut ne pas comporter de signature électronique. À tout moment, vous pouvez consulter, sur simple demande, les attestations numériques de chaque signature apposée.

Bonne lecture.

Procès verbal pour l'Assemblée Générale Ordinaire

Copropriété : Domaine Ulysse
Avenue du Domaine n° 145 - 149 et avenue
Ulysse n° 4 |
1190 - Forest

KBO / BCE : BE0850.100.872

Votre Syndic Professionnel : SRL Logis-Gest
Rue Colonel Bourg 127 bte 16
1140 - Evere
support@logis-gest.be | +3223 44 54 11

Date de l'AG : 10 mars 2025 à 18:30

Moyens & Supports : Présentiel - Au Domaine

Cher·e·s copropriétaires,

Le 10 mars 2025, les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation adressée par le syndic, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Constitution du bureau de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 2) Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan
- 3) Approbation des comptes de la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/12/2022 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 4) Approbation des comptes de la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/12/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 5) Rapport du Conseil de copropriété
- 6) Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 7) Conformités réglementaires
- 8) Ratification de la décision du CDC de remplacer la porte de garage (urgent) et décision quant au mode de financement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 9) Décision à prendre quant à la remise en conformité du câblage de la parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 10) Décision à prendre quant à réparer le système de chauffage du living de la conciergerie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 11) Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 12) Décision à prendre quant au problème d'infiltrations par façades Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 13) Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 14) Décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des contours de portes de garages (cour carrossable) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 15) Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 16) Décision à prendre quant à l'isolation du plafond de l'allée carrossable, mandat à donner et mode de financement le cas échéant. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

- 17) Décision à prendre quant à valider l'offre d'Anticimex pour la solution au souci des pigeons Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 18) Décision à prendre concernant les travaux de réparation de la cause du sinistre dans deux caves Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 19) Décision à prendre quant à l'indemnisation de Madame Ikhtiar-Coscia suite à son sinistre dans sa cave Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 20) Nécessité de remplacer un raccord au niveau des canalisations d'eau froide privatives (juste après le compteur individuel) - Devis suggéré par MADH
- 21) Décision à prendre quant au curage régulier de l'ensemble des colonnes de décharge Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 22) Mandat à donner au CDC afin de commander des travaux nécessaires durant le courant de l'exercice et montant maximum à fixer Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale
- 23) Régime des assurances et sinistres
- 24) Suite à une incompréhension de la demande de Mr Bras l'année dernière quant à ses jours de congés, décision à prendre quant à l'ajout d'un jour de congés supplémentaire (un jour par cinq ancienneté) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 25) Règlement d'Ordre Intérieur
- 26) Budgets de l'exercice 2025 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 27) Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 28) Augmentation du patrimoine de l'Association
- 29) Décharges aux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 30) Nominations des nouveaux organes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 31) Décision à prendre quant au mode choisi pour la prochaine AG (présentiel ou visioconférence) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 32) Demande à l'ensemble des copropriétaires de favoriser une demande des courrier par voie électronique
- 33) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale
- 34) Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance présenteielle 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 : 26/48
copropriétaires totalisant 5470/10000 quotes-parts

Copropriétaires absents et non représentés :

► Sur la base de la clé "Clé générale", sont absents et non représentés : 22/48 copropriétaires totalisant 4530/10000 quotes-parts

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

1) Décision n°1

Constitution du bureau de séance Sans vote

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Mme. Rosenberg à la fonction de Présidente de séance.

Sur une base de calcul de 5470 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5470 quotes-parts

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

1 - 2/2. Élection du Secrétaire de séance Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire M. Sabbe (Logis-Gest SRL) à la fonction de Secrétaire de séance

Sur une base de calcul de 5470 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5470 quotes-parts

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

Est arrivé•e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 5683 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 4317 quotes-parts absents.

2) Décision n°2

Rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes et nettoyage du bilan Sans vote

2 - 1/2. Rapports du Commissaire aux comptes ou Collèges de Commissaires aux comptes (exercices 2022 et 2024) Sans vote

Le rapport du Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes a été joint aux convocations.

L'Assemblée Générale formule ses éventuelles remarques envers l'organe de vérification.

2 - 2/2. Décision à prendre quant à la prise en charge des soldes de certains sinistres Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Les sinistres suivants ont été nettoyés et l'AG accepte cette décision :

- 4995 0002 : Prise en charge du solde du compte 4995 0002 | Sinistre DEGATS DES EAUX (ancien sinistre de l'ancien syndic) : 2168,14€

- 4995 0010 : Prise en charge du solde du compte 4995 0010 | Sinistre dégâts des eaux entre le lot 8D45 (cause) et les lots 7D45 et 7G45 (dommages) 03/2017 : 2514.10€

Sur une base de calcul de 5683 quotes-parts :

se sont abstenu•e•s : 2 copropriétaires totalisant 406 quotes-parts

Sur une base de calcul de 5277 quotes-parts :

ont voté pour : 25 copropriétaires totalisant 5277 quotes-parts

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

3) Décision n°3

Approbation des comptes de la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/12/2022 Sans vote

3 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 5683 quotes-parts :
se sont abstenus : 2 copropriétaires totalisant 406 quotes-parts

Sur une base de calcul de 5277 quotes-parts :
ont voté pour : 25 copropriétaires totalisant 5277 quotes-parts

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

Est arrivé·e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 5892 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 4108 quotes-parts absents.

3 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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.

Sur une base de calcul de 5892 quotes-parts :
se sont abstenus : 2 copropriétaires totalisant 406 quotes-parts

Sur une base de calcul de 5486 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5486 quotes-parts

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

Est arrivé•e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 6126 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3874 quotes-parts absents.

4) Décision n°4

Approbation des comptes de la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 + approbation du bilan ainsi que la ventilation des comptes individuels au 31/12/2024 Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Cette décision est déclarée sans objet

4 - 1/2. Approbation des comptes de la période susmentionnée Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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

Cette décision est déclarée sans objet

4 - 2/2. Approbation du bilan arrêté à la date susmentionnée en ce compris les soldes individuels de chacun des copropriétaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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.

Cette décision est déclarée sans objet

5) Décision n°5

Rapport du Conseil de copropriété Sans vote

Le Conseil de copropriété fait rapport de sa mission depuis la dernière Assemblée Générale Ordinaire.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

6) Décision n°6

Contentieux judiciaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale le statut de l'affaire ci-après :

Go4Green : La procédure n'aboutira pas car le contrat est presque à son terme et Go4Green ne donne pas de suite.

Il est demandé au syndic de veiller à obtenir les indemnités contractuelles.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

7) Décision n°7

Conformités réglementaires Sans vote

7 - 1/4. Décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité de l'installation électrique commune Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'assemblée générale valide le devis de Verselec (Devis 00722). Cette charge sera supportée par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

7 - 2/4. Statut à donner sur les « Normes de Base » en matière d'incendie et le cas échéant, décision à prendre quant à procéder à la mise en conformité des installations Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le Syndic renseigne que la réglementation des « normes de base » en matière d'incendie est applicable aux bâtiments dont la demande de construction a été introduite après 26/05/1995 pour les bâtiments moyens et élevés (hauteur supérieure à respectivement 10m et 25m) et 01/01/1998 pour les bâtiment bas (inférieure à 10m). Or la demande de construction du bâtiment (si renseigné dans l'Acte de base) ou, à défaut l'année de construction du bâtiment ou, à défaut la transcription des Statuts de la copropriété est antérieur.

Toutefois, le Syndic informe l'Assemblée Générale que même si la copropriété n'est pas tenue de se conformer légalement aux « Normes de Base », elle en est pas moins tenue obligée par le biais d'autres impératifs tels que le contrat d'assurance incendie / le permis d'exploitation des garages et emplacement de parkings / le rapport du SIAMU lors d'un projet d'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques, remplacement de chaudière, etc.

Dès lors, le Syndic conseille à l'Assemblée Générale de procéder aux travaux nécessaires afin de tendre à respecter les « Normes de Base » en matière d'incendie et d'explosion, dans la limite du risque acceptable et des possibilités techniques qu'offre le bâtiment.

Pour ce faire, le Syndic conseille à l'Assemblée Générale de procéder en deux phases :

- Phase I : établir un rapport préventif par le biais d'un expert (année N) ;
- Phase II : recueillir des offres et les soumettre à l'Assemblée Générale en vue de lever les remarques du rapport de l'expert (année N+1).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour effectuer un audit préventif du bâti en vue de se soumettre aux dispositions l'Arrêté royal du 07 juillet 1994. La société sera validée par le conseil de copropriété.

En outre l'AG donne mandat au CDC afin de valider le devis de mise en conformité avec un plafond de 15.000€ HTVA.

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que la recherche et la collecte d'informations préalables, la coordination des intervenants ainsi que les différents échanges entre les acteurs feront l'objet de prestations complémentaires de la part du Syndic et ce, conformément au contrat de prestations de services. Le présent paragraphe a pour but de permettre au prestataire choisi d'effectuer sa mission dans les délais et dans les meilleures conditions possibles conformément aux clauses contractuelles de ce dernier acceptées par l'Association.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

7 - 3/4. Statut à donner quant à l'obligation de procéder à l'établissement d'un certificat PEB pour les parties communes (PC) Sans vote

Région de Bruxelles-Capitale :

Logis-Gest 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.

Qu'imposera le certificat PEB obligatoire à Bruxelles ?

- Obligation pour tous les propriétaires de disposer d'un certificat PEB valide endéans les 5 ans à partir de 2026.
- Désignation d'un expert PEB en 2026 par ACP qui établira les certificats manquants dans la copropriété et dressera un rapport de synthèse de recommandations énergétiques afin d'éviter les amendes en 2033.
- Amendes (libératoires) au 1/1/2033 pour tous les biens ayant un score de F ou G.
- Obligation par l'ACP de réaliser les travaux selon le rapport de synthèse réalisé par l'expert PEB pour atteindre les exigences en vigueur.

Logis-Gest 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.

7 - 4/4. 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

Ce point est déclaré sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

8) Décision n°8

Ratification de la décision du CDC de remplacer la porte de garage (urgent) et décision quant au mode de financement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG ratifie la décision du CDC et décide de porter en charges courantes cette dépense (Actuellement 4992 0003 - Comptes d'attente débiteur). Il est demandé au syndic de faire revenir la société All Access afin de trouver une solution en vue de résoudre les nuisances sonores dans l'appartement de

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 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 remise en conformité du câblage de la parlophonie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de valider le devis de l'entrée 4 Ulysse à titre d'essai de cette solution proposée et mandate le CDC afin de valider dans un second temps les deux autres devis.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

10) Décision n°10

Décision à prendre quant à réparer le système de chauffage du living de la conciergerie Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de valider le devis de MADH pour un montant de 8 665,50€ TVAC.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

11) Décision n°11

Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de financer ce point par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

12) Décision n°12

Décision à prendre quant au problème d'infiltrations par façades Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG valide les devis Access pour traiter l'ensemble des façades avant pour un montant de 94567,90 € TVAC (pour le rejointoiement) et 13250,00 € TVAC (pour l'hydrofuge).

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

13) Décision n°13

Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de financer ces travaux par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

14) Décision n°14

Décision à prendre quant à la réfection de l'étanchéité des contours de portes de garages (cour carrossable) Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG valide le devis de MADH pour la somme de €3 291,30 TVAC

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

15) Décision n°15

Décision à prendre quant au mode de financement du point précédent Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Ces travaux seront financés par les charges courantes.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :

ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

16) Décision n°16

Décision à prendre quant à l'isolation du plafond de l'allée carrossable, mandat à donner et mode de financement le cas échéant. Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de ne pas réaliser ces travaux.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

17) Décision n°17

Décision à prendre quant à valider l'offre d'Anticimex pour la solution au souci des pigeons Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de ne pas réaliser ce travail car cette solution ne semble pas efficace.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

18) Décision n°18

Décision à prendre concernant les travaux de réparation de la cause du sinistre dans deux caves Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de valider le devis de MADH de 4335,40€ TVAC. Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :

ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 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 l'indemnisation de Madame Ikhtiar-Coscia suite à son sinistre dans sa cave Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide d'indemniser Mme Ikhtiar pour :

Le remplacement de 4 étagères (le prix d'une étagère 50 €)

La location d'une cave dont le montant de location est de 30€/mois depuis 01/11/2021.

Sur une base de calcul de 6126 quotes-parts :

ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6126 quotes-parts

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

Est arrivé·e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 6339 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir·s) et 3661 quotes-parts absents.

20) Décision n°20

Nécessité de remplacer un raccord au niveau des canalisations d'eau froide privatives (juste après le compteur individuel) - Devis suggéré par MADH Sans vote

La société MADH conseille à l'ensemble des copropriétaires de faire installer un manchon diélectrique. Il est demandé à Mr Bras de faire le recensement. La société MADH facturera de manière individuelle.

21) Décision n°21

Décision à prendre quant au curage régulier de l'ensemble des colonnes de décharge Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG demande au syndic de tenter un curage de la colonne droite des salles de bain du 149 et donne mandat au CDC afin de généraliser cette solution si elle est faisable et efficace.

Sur une base de calcul de 6339 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6339 quotes-parts

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

22) Décision n°22

Mandat à donner au CDC afin de commander des travaux nécessaires durant le courant de l'exercice et montant maximum à fixer Majorité des deux tiers - Clé de vote : Clé générale

L'AG donne un mandat général de 5000€ HTVA pour l'année entière en cas de nécessité.

Sur une base de calcul de 6339 quotes-parts :
ont voté pour : 30 copropriétaires totalisant 6339 quotes-parts

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

Est parti•e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 6135 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 3865 quotes-parts absents.

23) Décision n°23

Régime des assurances et sinistres Sans vote

23 - 1/3. 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 :

- 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) ;
- 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 ;
- 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 :

- Ouverture d'un dossier sinistre dans les archives de l'Association des copropriétaires ;
- Ouverture d'un compte d'attente « sinistre » dans la comptabilité de l'Association des copropriétaires ;
- 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 250,00 € 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 80,00 € / h.

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

23 - 2/3. 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

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 :

- La cause est d'ordre commun : la franchise contractuelle sera imputée à l'Association ;
- 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 :

- La cause est d'ordre commun : les frais des gestions seront imputés à l'Association ;
- 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 apparait 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 :

- 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 ;
- 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 6135 quotes-parts :
ont voté pour : 29 copropriétaires totalisant 6135 quotes-parts

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

Sont parti.e.s en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la cle "Cle generale", a 5/08 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 4292 quotes-parts

absents.

23 - 3/3. 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

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. Et par conséquent, autorise le Syndic à ne pas déclarer les dits sinistres visés auprès de l'assureur.

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 5000 € HTVA. Ce montant sera réparti par le biais des charges courantes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés vote pour autoriser le Syndic à ne pas déclarer tout dommage inférieur au montant susmentionné.

Sur une base de calcul de 5708 quotes-parts :
ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 5708 quotes-parts

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

24) Décision n°24

Suite à une incompréhension de la demande de Mr Bras l'année dernière quant à ses jours de congés, décision à prendre quant à l'ajout d'un jour de congés supplémentaire (un jour par cinq ancienneté) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de valider cette demande.

Sur une base de calcul de 5708 quotes-parts :
ont voté pour : 27 copropriétaires totalisant 5708 quotes-parts

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

25) Décision n°25

Règlement d'Ordre Intérieur Sans vote

Est parti-e en cours de séance :

La feuille de présence fait désormais référence, selon la clé "Clé générale", à 5495 quotes-parts réputés présents (présent présentiel, distanciel, par correspondance et/ou via une représentation de pouvoir-s) et 4505 quotes-parts absents.

25 - 1/4. Décision à prendre quant à fixer les règles esthétiques pour les panneaux des professions libérales à l'avant de l'immeuble Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG demande aux professions libérales de faire une proposition au syndic et au CDC afin de faire valider un changement des différentes plaques.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

25 - 2/4. Rappel de l'interdiction de laisser tourner son moteur dans la cour carrossable Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Il est également demandé que les locataires et propriétaires ne laisse pas tourner leur moteurs dans les garages.
Le changement de texte sera envoyé par le CDC au syndic afin de mettre à jour le ROI.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

25 - 3/4. Rappel de l'interdiction de jeter de lingettes, litière et autres matières qui bouchent les évacuations des toilettes. Sans vote

Le CDC ajoutera également ce texte dans le projet modificatif.

25 - 4/4. Décision de remplacer les frais de déménagement et d'emménagement par une caution qui sera remboursée en cas d'absence de dégât et à l'utilisation d'un lift Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de ne plus appliquer ces frais d'emménagement ou de déménagement que si il y a des dégâts. L'état des lieux d'entrée et de sortie sera réalisé par le copropriétaire et par le concierge.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

26) Décision n°26

Budgets de l'exercice 2025 Sans vote

26 - 1/2. Décision à prendre quant à adopter le budget prévisionnel des charges ordinaires Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le budget prévisionnel des charges ordinaires a été annexé aux convocations et s'élève à 156 560,00 €.

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

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

26 - 2/2. Décision à prendre quant à approuver un budget prévisionnel des frais extraordinaires prévisibles et / ou présentation d'un plan pluriannuel d'investissement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale renseigne ci-après la liste des frais extraordinaires prévisibles ainsi que les différents budgets alloués par poste :

- Etanchéité des toits des garages Devis à recevoir
- Etanchéité de la cour intérieur Devis à recevoir
- Panneaux photovoltaïques
- Etanchéité des terrasses avant et ciel de terrasses
- Sol des garages au -2

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

27) Décision n°27

Statut à donner, et le cas échéant décision à prendre sur les contrats de fournitures régulières Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières de l'Association a été joint aux convocations.

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.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'en cas de résiliation, le ou les contrat(s) visé(s) devra/devront faire l'objet d'une analyse afin de respecter les clauses de résiliation et délais de préavis.

Le Syndic rappelle que les contrats sont consultables par les copropriétaires via l'espace extranet mis à leur disposition.

L'AG décide de valider l'offre du contrat cadre Engie pour les énergies.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

28) Décision n°28

Augmentation du patrimoine de l'Association Sans vote

28 - 1/3. Décision à prendre quant à l'adaptation éventuelle du fonds de roulement Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour ne pas augmenter le fonds de roulement existant.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

28 - 2/3. Décision à prendre quant à la constitution ou l'augmentation du fonds de réserve Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

Le montant du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 145 265.71 €.

En supplément, des appels de fonds de réserve votés lors de la présente Assemblée Générale, voir *infra*, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 40 000 € par le biais de 4 appels de fonds trimestriels d'un montant de 10 000 € chacun exigibles aux dates suivantes : 01/04/2025, 01/07/2025, 01/10/2025 et 01/01/2026.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

28 - 3/3. Décision à prendre quant à la non-constitution ou la non-augmentation du fonds de réserve Majorité des quatre cinquièmes - Clé de vote : Clé générale

Sans objet

Cette décision est déclarée sans objet

29) Décision n°29

Décharges aux organes Sans vote

29 - 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

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

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

29 - 2/3. Décision à prendre quant à décharger le 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, 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 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

29 - 3/3. Décision à prendre quant à décharger le Syndic Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

30) Décision n°30

Nominations des nouveaux organes Sans vote

30 - 1/3. Décision à prendre quant à élire les membres du Conseil de copropriété Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG après en avoir délibéré, nomme sont conseil de copropriété comme suit :

-
-
-
-

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

30 - 2/3. Décision à prendre quant à élire le Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire _____ t comme Commissaire aux comptes ou Collège de Commissaires aux comptes.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

30 - 3/3. Décision à prendre quant à élire le Syndic Logis-Gest SRL et mise à jour éventuelle du contrat de gestion Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour élire Logis-Gest SRL comme Syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Le contrat de prestations de services est mis à jour et a été joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour marquer son accord sur le contrat de Syndic et mandate le Président de séance afin de signer électroniquement ledit contrat. Il est accepté de passer le forfait des AG à 3 heures en lieu et place de 2 heures.

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que le contrat de prestations de services fera dorénavant l'objet de mise à jour régulière afin de tenir compte des exigences réglementaires imposées par le secteur bancaire d'une part et de l'extension du champ d'action futur présenté au Syndic.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

31) Décision n°31

Décision à prendre quant au mode choisi pour la prochaine AG (présentiel ou visioconférence) Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

L'AG décide de poursuivre en présentiel au Domaine.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

32) Décision n°32

Demande à l'ensemble des copropriétaires de favoriser une demande des courrier par voie électronique Sans vote

Il est demandé à l'ensemble des copropriétaire d'envoyer au syndic un mail afin de favoriser les envois par voie électronique. Une diffusion sera faite par le syndic dans ce sens.

33) Décision n°33

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

L'Assemblée Générale décide de fixer dès à présent, la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Cette dernière se tiendra le 09/03/2026 à 18h30 en présentiel au Domaine.

Important : la date exacte de tenue d'une Assemblée Générale appartient au Syndic, ce dernier essayera bien entendu de respecter la date susmentionnée, mais un imprévu reste toujours possible.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 quotes-parts

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

34) Décision n°34

Lecture et mandat à donner au Président pour signature du Procès-Verbal Majorité absolue - Clé de vote : Clé générale

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

L'Assemblée Générale se déclare valablement informée.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, vote pour mandater le Président de séance afin de signer électroniquement le présent Procès-Verbal.

Sur une base de calcul de 5495 quotes-parts :
ont voté pour : 26 copropriétaires totalisant 5495 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 : 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 21:20 .

Fait à : Au Domaine

Le Président :

Le Secrétaire :

Les présents :

Karin Rosenberg

✓ Certified by  yousign

Thibault Sabbe

✓ Certified by  yousign