



IMMOBILIERE LA REGENCE SPRL

Boulevard Emile Bockstael, 281 bte 1

1020 – BRUXELLES

Tél. : 02/734.11.09

Mail : info@immo-laregence.be

## PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 07 MAI 2019

Tenue à la salle studio 2 « NEKKERDAL » sis bd E. Bockstael 107  
1020 BRUXELLES

Association des copropriétaires de la Résidence ODILE

(BCE : 0464.502.415)

Située avenue de Jette, 113 - BRUXELLES, 1090

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété « Résidence Odile » ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire.

### 1. OUVERTURE DE SEANCE – VERIFICATION DES PRESENCES – DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE & DU SECRETAIRE

La séance est ouverte à 18heures 15. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

#### a) Présences

*Dispositions légales (article 577-6 §5 al. 3 du Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.*

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 22 copropriétaires, 13 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 629/1000èmes, soit un quorum de présences de près de 59,09 % des propriétaires et de 62.90% des quotités.

**Le double quorum requis par les dispositions de l'article 577 du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.**

#### b) Désignation du (de la) Président(e) de séance

*Dispositions légales (Art. 577-6 § 5) : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.*

**Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur GERVAIS pour assurer la présidence de la séance.**

Votes contre :

Abstention(s) : /

#### c) Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société IMMOBILIERE LA REGENCE sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Monsieur Frédéric DELHAYE, gérant et Agent immobilier agréé IPI n° 505773.

## **2. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA DERNIERE ASSEMBLEE GENERALE**

***Dispositions légales (Art. 577-9 § 2) :*** Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il indique n'avoir enregistré aucune remarque à l'égard du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 09 mai 2018.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 09 mai 2018.**

## **3. SITUATION DES CONTRATS EN COURS**

Le Syndic présente la situation des contrats en cours.

AXA : Police assurance

Luminus : Electricité / gaz

Proximus : Tél. ascenseur

Otis : ascenseur

Deridder : Chauffagiste

Techem-caloribel: Relevé et décompte consommation

JD Cleaning : Nettoyage communs

**L'Assemblée prend acte des contrats en cours.**

## **4. SITUATION DU(DES) LITIGE(S) IMPLIQUANT LA COPROPRIETE**

***Dispositions légales (Art. 577-9 § 1<sup>er</sup>) :*** L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

### **a) Immolabel/Depaeuw**

Maître Mostin a bien été désignée pour poursuivre l'action en justice. L'action suit son cours mais Mr De Paeuw fait trainer le dossier.

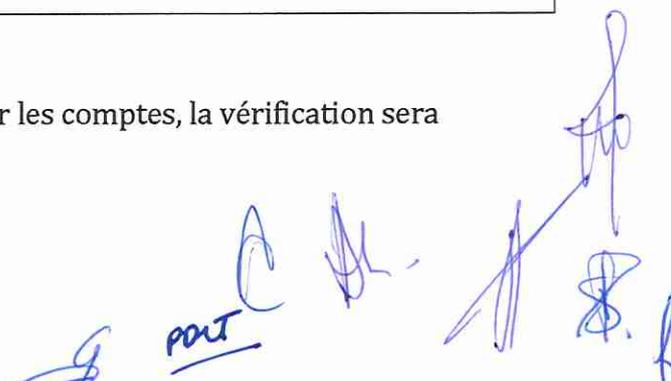
Il est demandé à l'avocat d'effectuer un décompte des ces honoraires afin de pouvoir faire une situation des frais engendrer pour le moment.

Une AGE sera organisée prochainement.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données.**

## **5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Monsieur Maertens n'a pas eu l'occasion de vérifier les comptes, la vérification sera prévue prochainement.



**6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31/12/2018**

Étant donné que les compte n'ont pas été vérifié, le point est reporter à la prochaine AG.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter ce point à la prochaine AG.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**7. DECHARGE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE L'EXERCICE**

**7.1. Décharge au conseil de copropriété**

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**7.2. Décharge au commissaire aux comptes**

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter ce point.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**7.3. Décharge au syndic Immobilière La Régence**

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter ce point.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**8. PROJETS, PROPOSITIONS, RATIFICATIONS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'AG :**

**8.1. Urbanisme : affectation des appartements et numéro des boîtes aux lettres**

Madame Hudaverdi a reçu un courrier de la commune faisant part des numérotations des boîtes aux lettres.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte des informations données en séances.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /



Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom right of the page, including the word "PART" and various scribbles.

### **8.2. Remplacement de châssis**

Un copropriétaire désire remplacer ces châssis et demande l'autorisation.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver le changement de châssis sous réserve que ceux-ci soient changés à l'identique.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **8.3. Mise en conformité ascenseur**

2 devis son exposé en séance, celui d'Otis pour un budget de 31.390 € htva et celui de la société ELS Ascenseur pour un montant de 30.400 € htva  
Il est aussi décidé de transférer un montant de 10.000 € du fonds de réserve générale vers le fonds de réserve ascenseur, attention aux lots qui ne participent pas au financement de l'ascenseur.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'accepter le devis de la société OTIS pour un montant de 31.390 € htva**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **8.4. Mise en conformité acte de base à la loi du 26/06/2018**

Le syndic explique en séance les principales modifications apportées à la loi.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter ce point à la prochaine AGO.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **8.5. Réparation corniche avant : suivi**

Les travaux des corniches ont été réalisés début avril.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, prend acte**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **8.6. Réparation des grilles « aquadrain » dans l'allée des garages : suivi**

Les travaux seront réalisés prochainement, MR Acke et madame Ladavid suivront les travaux.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de mandater le conseil de copropriété pour sélectionner ce travail**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including the acronym 'PDLT' and a large number '6'.

### **8.7. Encombrants dans le local vélos**

Sans objet

### **9. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS**

Néant

### **10. PRESENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES**

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2019 sur base des dépenses 2018. Le budget sera annexé au présent PV.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2018.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **11. CRÉATION DU FONDS DE ROULEMENT**

Il est ensuite proposé de délibérer sur les alimentations des fonds comme suit :

Le vote porte sur la création d'un fonds de roulement de 2.500 €. Ce montant sera appelé au 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestre 2019.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **12. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE**

Il est ensuite proposé de délibérer sur les alimentations des fonds comme suit :

Le vote porte sur un appel au fonds générale de 1.500 € sur base trimestriel.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **13. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Un appel à candidatures est lancé en séance.

Les candidats suivants se sont proposés :

- Monsieur Gervais
- Monsieur Maertens

**L'Assemblée, à la majorité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété composé comme suit :**

- Monsieur Gervais
- Monsieur Maertens

**Vote(s) contre :**

**Abstention(s) : /**

*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including the acronym 'PDU']*

#### 14. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

**Dispositions légales (Art. 577-8/2) :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Un appel à candidatures est lancé en séance.

Les candidats suivants se sont proposés :

- Mr Maertens
- Mr Gervais

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de désigner le commissaire aux comptes en la personne de Mr Maertens et Mr Gervais**

**Votes contre :**

**Abstention(s) :/**

#### 15. RECONDUCTION DU MANDAT DU SYNDIC

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du syndic jusqu'à la prochaine AGO.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) :/**

#### 16. DIVERS

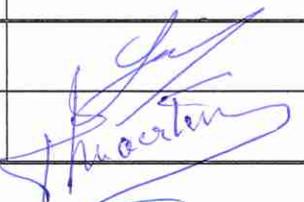
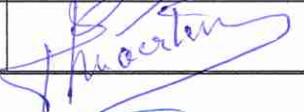
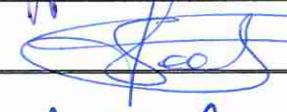
- Lampe du rez-de-chaussée

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20h45.

**Frédéric DELHAYE**

Gérant – Immobilière La Régence sprl  
Agent Immobilier agréé - IPI 505.773

#### Signatures des membres encore présents en fin de séance

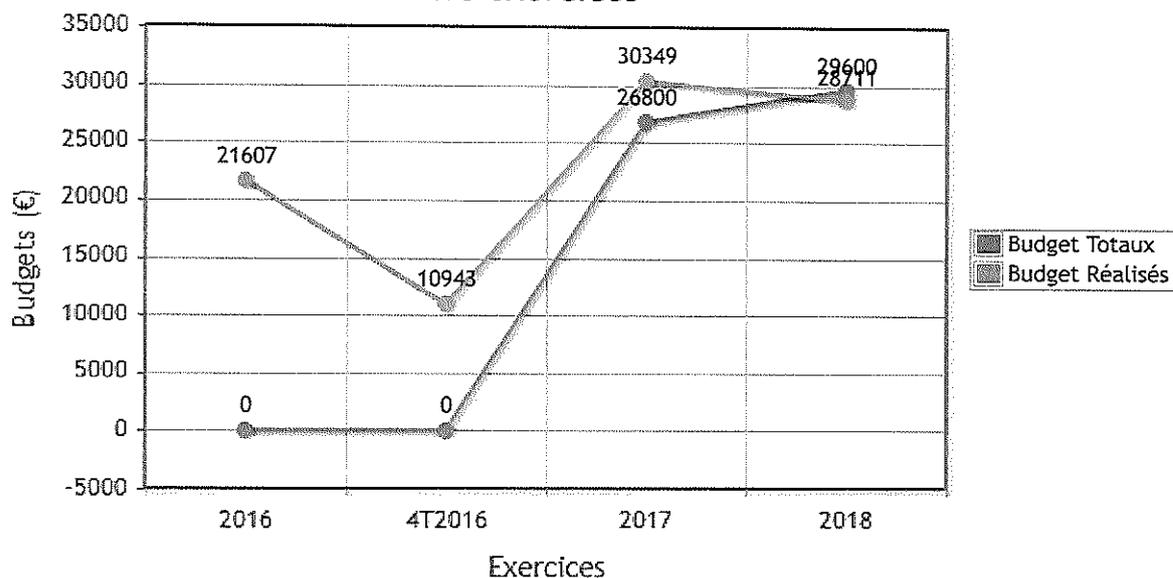
NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
GERVAIS S.		Wadoud	
MAERTENS		STHELS	

  
HALKIN

  
J. L. M. O. D. E.

**Budget de l'exercice 2019**  
**Copropriété ODILE (0550.681.965)**

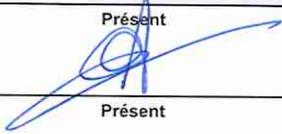
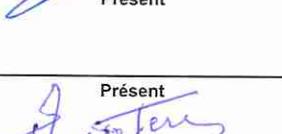
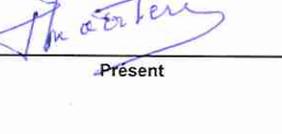
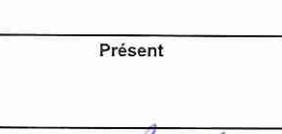
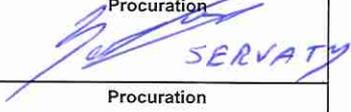
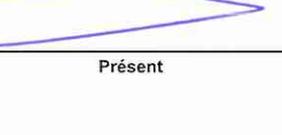
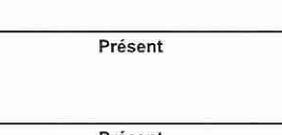
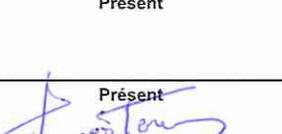
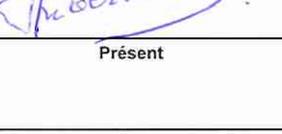
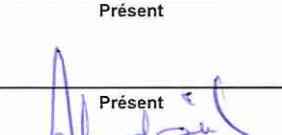
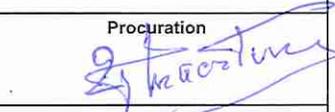
Evolution des budgets totaux et réalisés au cours des derniers exercices



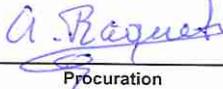
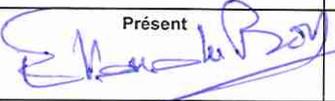
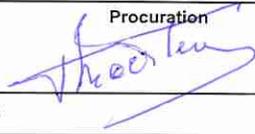
Clé / Sous-poste	Budget (€) 2016	Réalisé (€) 2016	Budget (€) 4T2016	Réalisé (€) 4T2016	Budget (€) 2017	Réalisé (€) 2017	Budget (€) 2018	Réalisé (€) 2018	Budget (€) 2019
<b>Clés de répartition</b>									
6104 - Société de nettoyage	0.00	4 301.55	0.00	1 562.98	5 800.00	6 331.66	6 400.00	5 711.25	6 400.00
6110 - Honoraires Gérant	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3 750.00	0.00	3 681.48	0.00
6111 - Honoraires Gerant - Appartements	0.00	4 370.00	0.00	3 450.00	3 600.00	0.00	3 850.00	0.00	3 800.00
6115 - Frais administratifs	0.00	12.94	0.00	20.00	20.00	0.00	0.00	0.00	50.00
6116 - Frais avocats/huissiers	0.00	0.00	0.00	0.00	1 000.00	1 798.27	1 500.00	300.00	750.00
6117 - Frais d'assemblée	0.00	0.00	0.00	12.50	20.00	79.70	250.00	428.40	50.00
6122 - Entretien et réparations courantes	0.00	196.64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122.11	0.00
6123 - Entretien & réparations courantes - appartements	0.00	7.87	0.00	0.00	0.00	598.04	300.00	96.92	150.00
6124 - Electricité des communs	0.00	212.25	0.00	121.34	300.00	501.78	500.00	928.50	950.00
6126 - Eau des communs	0.00	1 034.22	0.00	0.00	0.00	955.45	1 000.00	1 006.68	1 100.00
6131 - Achat Mazout ou gaz chauffage	0.00	5 220.39	0.00	773.10	6 000.00	9 078.25	10 000.00	7 680.71	8 100.00
6132 - Entretien et réparation chauffage	0.00	158.05	0.00	1 198.16	1 400.00	1 198.16	650.00	620.97	650.00
6134 - Frais de relevé	0.00	626.18	0.00	0.00	630.00	0.00	0.00	0.00	650.00
6135 - Electricité brûleurs	0.00	318.39	0.00	0.00	330.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6142 - Entretien garages	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	132.18	150.00	0.00	150.00

<b>Totaux :</b>	<b>0.00</b>	<b>21 607.22</b>	<b>0.00</b>	<b>10 942.95</b>	<b>26 800.00</b>	<b>30 349.07</b>	<b>29 600.00</b>	<b>28 710.58</b>	<b>29 600.00</b>
-----------------	-------------	------------------	-------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Clé / Sous-poste	Budget (€) 2016	Réalisé (€) 2016	Budget (€) 4T2016	Réalisé (€) 4T2016	Budget (€) 2017	Réalisé (€) 2017	Budget (€) 2018	Réalisé (€) 2018	Budget (€) 2019
6145 - Honoraires gérant garages	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6146 - Dépannages & réparations garages	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6152 - Franchise assurance	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2 550.00	2 550.00
6154 - Charges diverses propriétaires	0.00	2 279.18	0.00	-48 350.89	2 000.00	1 127.66	500.00	383.60	500.00
6155 - Charges diverses propriétaires appartement	0.00	0.00	0.00	49 408.18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6156 - Charges diverses propriétaires garage	0.00	0.00	0.00	442.71	500.00	12 720.00	500.00	7 844.00	0.00
6160 - Contrat entretien ascenseurs	0.00	127.93	0.00	2 050.69	2 200.00	1 697.76	1 250.00	1 269.00	1 300.00
6161 - Petites réparations ascenseurs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6162 - Téléphone ascenseurs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6163 - Electricité ascenseurs	0.00	265.33	0.00	254.18	500.00	623.86	600.00	0.00	0.00
6170 - Assurance incendie bâtiment	0.00	2 476.30	0.00	0.00	2 500.00	2 476.30	2 150.00	2 116.96	2 200.00
6174 - Partie sinistre non indemnisé ou trop perçu	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	250.00	250.00
6175 - Franchise sur sinistre	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
650 - Alimentation fonds de réserve	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
651 - Alimentation fonds de réserve ascenseur	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
652 - Alimentation fonds de réserve garage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
710 - Utilisation fonds de réserve	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
711 - Utilisation fonds réserve ascenseur	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
712 - Utilisation fonds réserve garage	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-12 720.00	0.00	-6 280.00	0.00
<b>Clés de consommation</b>									
<b>Totaux :</b>	<b>0.00</b>	<b>21 607.22</b>	<b>0.00</b>	<b>10 942.95</b>	<b>26 800.00</b>	<b>30 349.07</b>	<b>29 600.00</b>	<b>28 710.58</b>	<b>29 600.00</b>

Copropriétaire	Quotités	Signature	
ACKE Christian	10.000	Présent 	Procuration
AYAR - HUDAVERDI	67.000	Présent 	Procuration
BAECK - TALOPFUNG	10.000	Présent 	Procuration
CRABBE	58.000	Présent 	Procuration  SERVATY
DUFOUR	20.000	Présent 	Procuration
GERVAIS - DEMEYER Julien - Manon	57.000	Présent 	Procuration
GOYES GUALOTO - DE LA TORRE CHUQUIN Miguel - Paulina	57.000	Présent 	Procuration
HALKIN Catherine	67.000	Présent 	Procuration
JEANFILS Marie-Claire	67.000	Présent 	Procuration 
LAMBRECHT Myriame	57.000	Présent 	Procuration
LAURENT Jean-Marc	67.000	Présent 	Procuration
MAERTENS Pierre	62.000	Présent 	Procuration 
MAES - DE GUSSEM	57.000	Présent 	Procuration
NOEL - FENNEMA	10.000	Présent 	Procuration
PLATTEAU - LADAVID	50.000	Présent 	Procuration
RAMADANI - HAMZA	57.000	Présent 	Procuration

10 → 485  
12 → 617

RAQUET - STAELS	10.000	Présent	Procuration
SCHEYS - CALLEBAUT	67.000	Présent	Procuration
STAELS Patrick	57.000		
SZUCS - DE BOECK	10.000	Présent	Procuration
VAN CAPPELLEN	6.000	Présent	Procuration
VAN DER BORST Elise	10.000		Procuration
VERVUST Lucien	67.000	Présent	
<b>Totaux :</b>	<b>1000.000</b>		<b>23</b>

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître que \_\_\_\_\_ copropriétaires sont présents ou représentés.

A la présente sont annexés :  
\_\_\_\_\_ pouvoirs,

Le Président,