

# 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 09 MAI 2018 Tenue au restaurant « BREUGHEL » sis Place Cardinal Mercier 23 1090 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. <u>OUVERTURE DE SEANCE - VERIFICATION DES PRESENCES - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DE(S) SCRUTATEUR(S) & DU SECRETAIRE</u>

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

#### a) Présences

<u>Dispositions légales</u> (article 577-6 §5 al. 3 du Code Civil) : Pour être valable, l'Assemblée doit réunion 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, 14 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 541/1000èmes, soit un quorum de présences de près de 63,63 % des propriétaires et de 54.10% 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) <u>Désignation du (de la) Président(e) de séance</u>

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

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

Votes contre:

Abstention(s):/

# c) <u>Désignation du secrétaire de séance</u>

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.

BCE - TVA 0526.935.771 - 730.390.160 RC + Cautionnement AXA BELGIUM

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

<u>Dispositions légales</u> (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 <u>quatre mois</u> 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 27 avril 2017.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale extraordinaire du 27 avril 2017.

#### 3. SITUATION DES CONTRATS EN COURS

Le Syndic présente la situation des contratsen cours.

AG Insurance: Police assurance Luminus: Electricité / gaz Proximus: Tél. ascenseur

Otis: ascenseur

Deridder: Chauffagiste

Techem-caloribel: Relevé et décompte consommation

ID Cleaning: Nettoyage communs

L'Assemblée prend acte des contrats en cours.

#### 4. <u>SITUATION DU(DES) LITIGE(S) IMPLIQUANT LA COPROPRIETE</u>

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. 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 décidé en séance de donner une date au 31 mai 2018 afin qu'il formule une proposition ou réponse à nos demandes sinon nous suivrons les décisions de l'AGE de janvier 2018. Dès accord trouvé, le paiement devra se faire dans un délai de 1 mois à dater de cet accord. Un courrier sera envoyé mi-juillet afin d'avertir les copropriétaires de la suite donnée par Mr De Paeuw.

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

# 5. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Monsieur Maertens en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire. Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Monsieur Maertens pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

Mr Acke demande au syndic qu'il soit indiqué sur les facture de clôture de consommation de gaz, eau et d'électricité les anciens indexes et les nouveaux.

# 6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31/12/2017

Faisant suite au rapport sur la vérification des comptes 2017, l'assemblée des copropriétaires passe au vote

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver les comptes et le bilan au 31/12/2017.
Vote(s) contre : /
Abstention(s):/
7. <u>DECHARGE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE L'EXERCICE</u>
7.1. <u>Décharge au conseil de copropriété</u>
L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.
Vote(s) contre : /
Abstention(s):/
7.2. <u>Décharge au commissaire aux comptes</u>
L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.
Vote(s) contre : /
Abstention(s):/
7.3. <u>Décharge au syndic Immobilière La Régence</u>

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, à point.	lécide d'approuver ce
Vote(s) contre:/	
Abstention(s):/	

A EM

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

#### 8.1. Mise en conformité ascenseur

Le syndic informe les copropriétaires que des devis devront être établis car l'ascenseur devait être mis en conformité pour le 31/12/2016.

Ces devis seront présentés lors de la prochaine AGO, une nouvelle analyse de risque sera effectuée.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver ce point.
Vote(s) contre:/
Abstention(s):/

#### 8.2. Mise en conformité acte de base

Le syndic explique en séance que la loi sur la copropriété va une nouvelle fois être modifiée en 2018. De ce fait, il propose de reporter cette mise en conformité à la prochaine AGO.

L'Assemblée, à l'unanimité point à la prochaine AGO.	es membres présents et représentés, décide de reporter ce
Vote(s) contre : /	
Abstention(s):/	

#### 8.3. Réparation corniche avant

Le devis présenté en séance sera annexé au présent PV.

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) : /

#### 8.4. Réparation des grilles « aquadrain » dans l'allée des garages

Le devis présenté en séance sera annexé au présent PV.

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):/

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

Sinistre dégâts des eaux RAMADANI/MAES : suivi en cours – expertise prévue le 29/05/18 à 13H

#### 10. RESPECT DU R.O.I.: ENCOMBRANTS

Il est rappelé en séance qu'il est interdit d'utiliser les espaces communs pour entreposer des objets privés ou autres

R

# 11. PRESENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2018 sur base des dépenses 2017. 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) : /

#### 12. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

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

Concernant la mise en conformité de l'<u>ascenseur</u>, un appel de fonds spécifique de **10.000** € sera appelé 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 :

- Madame Jeanfils
- Monsieur Maertens

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

- Madame Jeanfils
- Monsieur Maertens

Vote(s) contre :
Abstention(s) : /

#### 14. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

<u>Dispositions légales</u> (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

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

Votes contre:

Abstention(s):/

A MINA

#### 15. RECONDUCTION DU CONTRAT 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

Nettoyage du trottoir : réaliser ce poste une fois par semaine

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20h20.

Frédéric DELHAYE

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

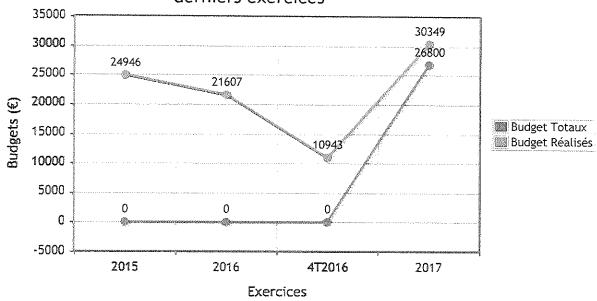
#### Signatures des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
HAERTENS	The act is	STAELS	Sal?
W. D. BORS T	2 Madu St	CAHBBE	'

ACKE C SAECU SAECU

### Budget de l'exercice 2018 Copropriété ODILE (0550.681.965)

# Evolution des budgets totaux et réalisés au cours des derniers exercices



Clé / Sous-poste	Budget (€) 2017	Réalisé (€) 2017	Taux réal. 2017	Budget (€) 2018		
Clés de répartition						
6104 - Société de nettoyage	5800.00	6331.66	109.17 %	6400.00		
6110 - Honoraires Gérant	0.00	3750.00	0.00 %	0.00		
6111 - Honoraires Gerant - Appartements	3600.00	0.00	0.00 %	3850.00		
6115 - Frais administratifs	20.00	0.00	0.00 %	0.00		
6116 - Frais avocats/huissiers	1000.00	1798.27	179.83 %	1500.00		
6117 - Frais d'assemblée	20.00	79.70	398.50 %	250.00		
6122 - Entretien et réparations courantes	0.00	0.00	0.00 %	0.00		
6123 - Entretien & réparations courantes - appartements	0.00	598.04	0.00 %	300.00		
6124 - Electricité des communs	300.00	501.78	167.26 %	500.00		
6126 - Eau des communs	0.00	955.45	0.00 %	1000.00		
6131 - Achat Mazout ou gaz chauffage	6000.00	9078.25	151.30 %	10000.00		
6132 - Entretien et réparation chauffage	1400.00	1198.16	85.58 %	650.00		
6134 - Frais de relevé	630.00	0.00	0.00 %	0.00		
6135 - Electricité brûleurs	330.00	0.00	0.00 %	0.00		
6142 - Entretien garages	0.00	132.18	0.00 %	150.00		
6145 - Honoraires gérant garages	0.00	0.00	0.00 %	0.00		
6146 - Dépannages & réparations garages	0.00	0.00	0.00 %	0.00		

- 1		,			
	Totaux :	26 800.00	30 349.07	113.24 %	29600.00
	JULAUX :	20 800.00		113,24 70	29000.00

Clé / Sous-poste	Budget (€) 2017	Réalisé (€) 2017	Taux réal. 2017	Budget (€) 2018
6152 - Franchise assurance	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6154 - Charges diverses propriétaires	2000.00	1127.66	56.38 %	500.00
6155 - Charges diverses propriétaires appartement	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6156 - Charges diverses propriétaires garage	500.00	12720.00	2544.00 %	500.00
6160 - Contrat entretien ascenseurs	2200.00	1697.76	77.17 %	1250.00
6161 - Petites réparations ascenseurs	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6162 - Téléphone ascenseurs	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6163 - Electricité ascenseurs	500.00	623.86	124.77 %	600.00
6170 - Assurance incendie bâtiment	2500.00	2476.30	99.05 %	2150.00
6174 - Partie sinistre non indemnisé ou trop perçu	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6175 - Franchise sur sinistre	0.00	0.00	0.00 %	0.00
650 - Alimentation fonds de réserve	0.00	0.00	0.00 %	0.00
651 - Alimentation fonds de réserve ascenseur	0.00	0.00	0.00 %	0.00
652 - Alimentation fonds de réserve garage	0.00	0.00	0.00 %	0.00
710 - Utilisation fonds de réserve	0.00	0.00	0.00 %	0,00
711 - Utilisation fonds réserve ascenseur	0.00	0.00	0.00 %	0.00
712 - Utilisation fonds réserve garage	0.00	-12720.00	0.00 %	0.00
Clés de consommation				
Totaux :	26 800.00	30 349.07	113.24 %	29600.00

Copropriétaire	Quotités	Signature			
ACKE Christian	10.000	Présent	Procuration		
AYAR - HUDAVERDI	67.000	Présent	a Raques		
BAECK - TALOPFUNG	10.000	Présent	Procuration		
CRABBE	58.000	Présent	Procuration		
DUFOUR	20.000	Présent	Procuration		
ELISE SPRL	10.000	Présent	Procuration		
GOYES GUALOTO - DE LA TORRE CHUQUIN Miguel - Paulina	57.000	Présent	Procuration		
HALKIN Catherine	67.000	Présent	Procuration Procuration		
JEANFILS Marie-Claire	67.000	Présent	Procuration		
AMBRECHT Myriame	57.000	Présent	Procuration		
AURENT 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		
RAQUET - STAELS	10.000	Présent	a. Raynes		
SCHEYS - CALLEBAUT	67.000	Présent	Produration		

STAELS Patrick	57.000	Présent	a Raques
SZUCS - DE BOECK	10.000	Présent	Procuration
VAN CAPPELLEN	6,000	Présent	Procuration
VERHULST - CODENYS	57.000	Présent	Procuration
VERVUST Lucien	67.000	Présent	Procuration
Totaux :	1000.000		23

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence faisant apparaître quecopropriétaires sont présents ou représentés.	
A la présente sont annexés : pouvoirs,	
Le Président,	