



IMMOBILIÈRE LA REGENCE SPRL

Boulevard Emile Bockstael, 281 bte 1

1020 – BRUXELLES

Tél. : 02/734.11.09

Mail : info@immo-laregence.be

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

DU 01 JUILLET 2020

Tenue au restaurant le « 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. OUVERTURE DE SÉANCE – VÉRIFICATION DES PRÉSENCES – DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE & DU SECRÉTAIRE

La séance est ouverte à 18 heures 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 23 copropriétaires, 12 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 521/1000èmes, soit un quorum de présences de près de 52,17 % des propriétaires et de 52.10% 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) 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 MAERTENS pour assurer la présidence de la séance.

Votes contre :

Abstention(s) : /

c) Désignation du secrétaire de séance

Le secrétariat est assuré par la société IMMOBILIÈRE 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 PROCÈS-VERBAL DE LA DERNIÈRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

***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 07 mai 2019 et l'assemblée générale extraordinaire du 24 septembre 2019.

6

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de ces 2 assemblées générales.

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 COPROPRIÉTÉ

***Dispositions légales (Art. 577-9 § 1^{er}) :** 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.*

L'Assemblée prend acte qu'il n'y a plus de procédure en cours

5. RAPPORT DE COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les documents comptables pour la période du **01/01/2019 au 31/12/2019** ont été remis aux vérificateurs aux comptes, Monsieur MAERTENS et Monsieur GERVAIS, afin qu'ils puissent procéder au contrôle des comptes. Tous les documents relatifs à l'immeuble (dossiers comptables) ont été examinés.

La parole leur est laissée pour faire état de leur rapport.

Ils proposent l'approbation des comptes.

6. APPROBATION DES COMPTES ET DU BILAN AU 31/12/2019

L'assemblée passe au vote.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2019.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

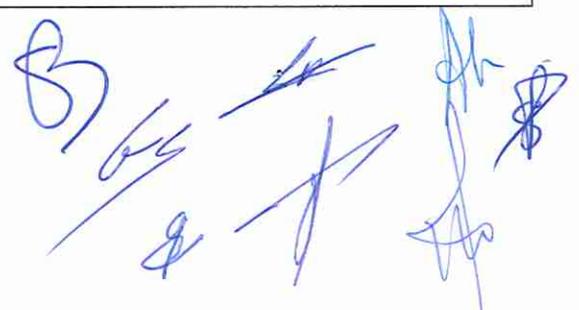
7. DÉCHARGE DES COMPTES ET DE LA GESTION DE L'EXERCICE

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 aux commissaires aux comptes

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

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

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

8.1. Remplacement de châssis

Il est indiqué en séance que les châssis du 1^{er} étage gauche ne sont pas conforme en façade avant. Il est demandé au copropriétaire de faire le nécessaire pour que tout soit conforme. Il est bien indiqué en séance que les châssis doivent être remplacé à l'identique.

L'Assemblée, prend acte des informations données en séance.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

8.2. Mise en conformité ascenseur - suivi

La mise en conformité a été effectuée, le rapport de conformité réceptionné. Malheureusement il reste encore quelques petits travaux à réaliser.

L'Assemblée prend acte des informations données en séance.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

8.3. 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) : /

8.4. Réparation des grilles « aquadrain »

Il est décidé en séance d'attendre 2 nouveaux devis. Ces devis seront envoyés aux propriétaires des garages pour prise de décisions. Il sera proposé de faire appel à l'expert pour analyser ces devis ou s'il n'est pas nécessaire de lui faire appelle et que l'on puisse prendre la décision tel quel.




L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve cette résolution.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

8.5. Ciel de terrasse – demande de M. Raquet

Le représentant de madame Raquet explique le problème en séance. Selon un jugement, les travaux d'étanchéité devaient être effectués et ensuite la mise en peinture du ciel inférieure mais cela n'a jamais été effectué. Il est demandé au syndic de reprendre le dossier afin de le finaliser.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve cette résolution.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

8.6. Changement de jour de nettoyage – demande de M. Gervais

Sans objet

8.7. Rappel ADB & ROI – interdiction de toucher à la chaudière

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est interdit de toucher à la chaudière. Les clés ont été changées durant le début d'année 2020 et des vannes coupées sans autorisation.

L'Assemblée prend acte des informations données en séance

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

9. INFORMATION SUR LES SINISTRES EN COURS

Un sinistre encourt entre les appartements de madame De Gussem et Ramadani (en dessous de la franchise)

10. PRÉSENTATION DU BUDGET ANNUEL DES CHARGES ORDINAIRES

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2020 sur base des dépenses 2019. 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 2020.

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

11. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE

Le vote se porte sur un appel de fonds de réserve minimum de 1.000 € / an. Il est proposé de délibérer sur l'alimentation du fonds de réserve comme suit : **1.500 €** par trimestre

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) : /




12. ÉLECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

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) : /

13. DÉSIGNATION 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) : /

14. 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) : /

15. DIVERS

- Il est indiqué en séance qu'une période allant du 01/06 au 15/06 de chaque année il sera possible de réaliser des travaux sur le système chauffage (changement de vannes, radiateurs, ...) Étant donné que la période décidée ci-avant est déjà passée, il est décidé pour cette année de permettre ces travaux du 01/09/20 au 15/09/20.
- Il est demandé que la société fasse signer un avis de passage lors du nettoyage
- Il est proposé de créer un groupe de communication entre les copropriétaires afin que ceux-ci puissent communiquer entre eux. Il est demandé au syndic d'envoyer un courrier à tous les copropriétaires pour recevoir leur accord du point de vue RGPD.
- Il est demandé au syndic de prévoir les réparations dues aux infiltrations dans les garages concernés.
- Il est demandé au syndic de placer un avis sur la porte intérieur vers les garages afin de conscientiser les occupants à bien fermer cette porte pour une question de sécurité.



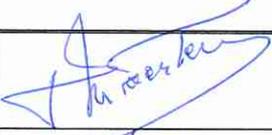
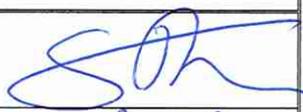
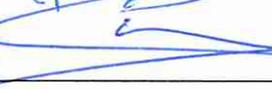

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20h25.

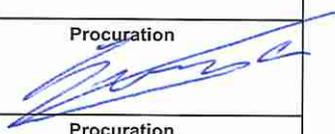
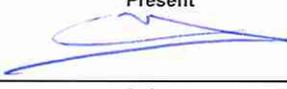
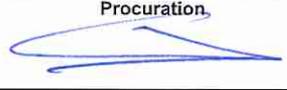
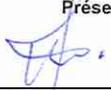
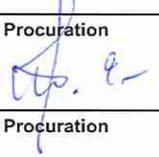
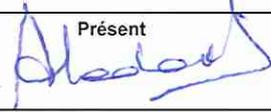


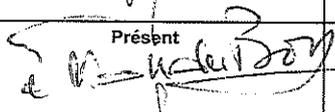
Frédéric DELHAYE

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

Signatures des membres encore présents en fin de séance

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
PICZEE.		baeck	
GERVAIS		STARLS	
SERVATZ			
LEDAVID			
HALKIN			
CAZARO de la IGLESIJA Anthony			

Copropriétaire	Quotités	Signature	
		Présent	Procuration
ACKE Christian	10.000	Présent	Procuration
AYAR - HUDAVERDI	67.000	Présent	Procuration
BAECK - TALOPFUNG	10.000	Présent 	Procuration
CRABBE	58.000	Présent	Procuration 
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 
LAURENT Jean-Marc	67.000	Présent	Procuration
LAZARO DE LA IGLESIA Anthony	57.000	Présent 	Procuration
MAERTENS Pierre	62.000	Présent 	Procuration 
MAES - DE GUSSEM	57.000	Présent	Procuration
NOEL - FENNEMA	10.000	Présent	Procuration
PLATTEAU - LADAVIENNE Annie - Francis	50.000	Présent 	Procuration
RAMADANI - HAMZA	57.000	Présent	Procuration

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

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

A la présente sont annexés :
_____ pouvoirs,

Le Président,

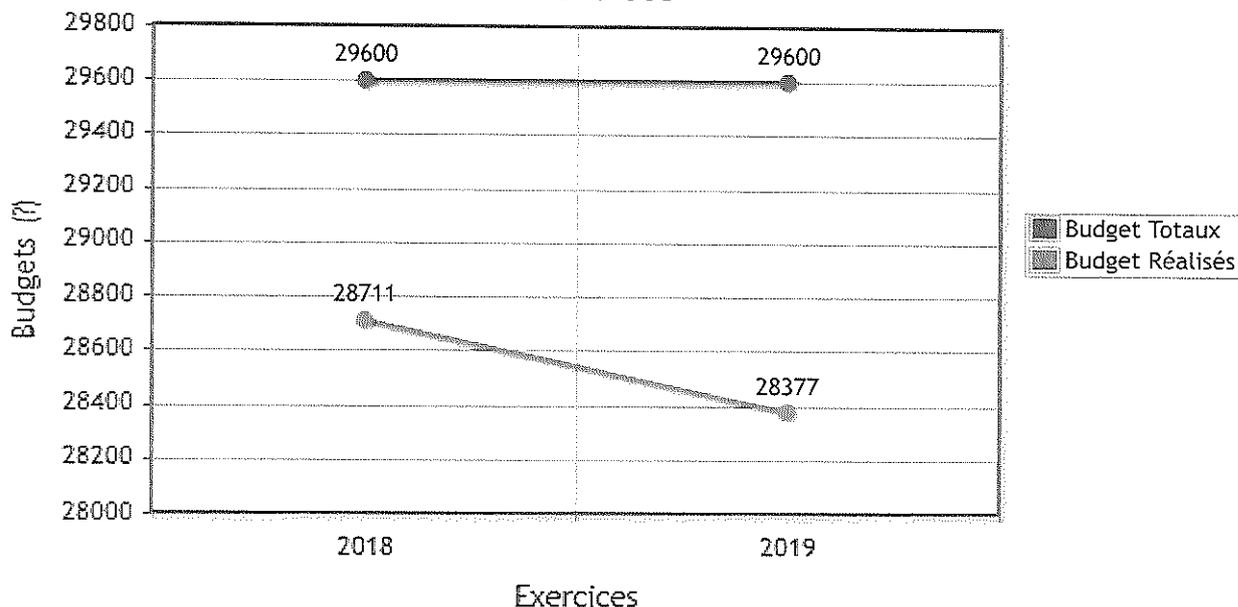
g → 377

u → 357

l2 → ~~454~~
521

Budget de l'exercice 2020
Copropriété ODILE (0550.681.965)

Evolution des budgets totaux et réalisés au cours des derniers exercices



Clé / Sous-poste	Budget (€) 2018	Réalisé (€) 2018	Budget (€) 2019	Réalisé (€) 2019	Taux réal. 2019	Budget (€) 2020
Clés de répartition						
6104 - Société de nettoyage	6 400.00	5 711.25	6 400.00	6 148.20	96.07 %	6 400.00
6110 - Honoraires Gérant	0.00	3 681.48	0.00	3 767.40	0.00 %	0.00
6111 - Honoraires Gerant - Appartements	3 850.00	0.00	3 800.00	0.00	0.00 %	3 900.00
6115 - Frais administratifs	0.00	0.00	50.00	-7.58	-15.16 %	50.00
6116 - Frais avocats/huissiers	1 500.00	300.00	750.00	2 804.60	373.95 %	1 000.00
6117 - Frais d'assemblée	250.00	428.40	50.00	669.50	1339.00 %	200.00
6122 - Entretien et réparations courantes	0.00	122.11	0.00	981.49	0.00 %	0.00
6123 - Entretien & réparations courantes - appartements	300.00	96.92	150.00	0.00	0.00 %	1 000.00
6124 - Electricité des communs	500.00	928.50	950.00	1 014.54	106.79 %	1 100.00
6126 - Eau des communs	1 000.00	1 006.68	1 100.00	1 109.17	100.83 %	1 200.00
6131 - Achat Mazout ou gaz chauffage	10 000.00	7 680.71	8 100.00	6 523.70	80.54 %	7 200.00
6132 - Entretien et réparation chauffage	650.00	620.97	650.00	841.27	129.43 %	900.00
6134 - Frais de relevé	0.00	0.00	650.00	0.00	0.00 %	700.00
6135 - Electricité brûleurs	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6142 - Entretien garages	150.00	0.00	150.00	0.00	0.00 %	100.00
6145 - Honoraires gérant garages	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
6152 - Franchise assurance	0.00	2 550.00	2 550.00	-1 809.93	-70.98 %	0.00

Totaux :	29 600.00	28 710.58	29 600.00	28 376.68	95.87 %	30 000.00
-----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	----------------	------------------

Clé / Sous-poste	Budget (€) 2018	Réalisé (€) 2018	Budget (€) 2019	Réalisé (€) 2019	Taux réal. 2019	Budget (€) 2020
6154 - Charges diverses propriétaires	500.00	383.60	500.00	271.10	54.22 %	1 200.00
6155 - Charges diverses propriétaires appartement	0.00	0.00	0.00	1 484.00	0.00 %	1 000.00
6156 - Charges diverses propriétaires garage	500.00	7 844.00	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6160 - Contrat entretien ascenseurs	1 250.00	1 269.00	1 300.00	1 300.32	100.02 %	1 500.00
6161 - Petites réparations ascenseurs	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
6163 - Electricité ascenseurs	600.00	0.00	0.00	0.00	0.00 %	0.00
6166 - Grosses réparations ascenseurs	0.00	0.00	0.00	1 075.90	0.00 %	0.00
6170 - Assurance incendie bâtiment	2 150.00	2 116.96	2 200.00	2 209.80	100.45 %	2 300.00
6174 - Partie sinistre non indemnisé ou trop perçu	0.00	250.00	250.00	0.00	0.00 %	250.00
6175 - Franchise sur sinistre	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
651 - Alimentation fonds de réserve ascenseur	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
710 - Utilisation fonds de réserve	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
712 - Utilisation fonds réserve garage	0.00	-6 280.00	0.00	0.00	0.00 %	0.00
761 - Intérêt de retard - 5B	0.00	0.00	0.00	-1.88	0.00 %	0.00
762 - Intérêt de retard - 5A	0.00	0.00	0.00	-1.45	0.00 %	0.00
763 - Intérêt de retard - 3A	0.00	0.00	0.00	-3.47	0.00 %	0.00
Clés de consommation						
Totaux :	29 600.00	28 710.58	29 600.00	28 376.68	95.87 %	30 000.00