

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Option 1

E-mail : team1@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique : 8h30-12h30

Aux copropriétaires de la résidence

LA ROMAGNE

AVENUE D'ITALIE 35-37

1050 BRUXELLES

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RÉSIDENCE « LA ROMAGNE » DU 16 OCTOBRE 2023 (BCE 085271910)

L'an deux mille vingt-trois le 16 octobre à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence «LA ROMAGNE » en la Salle LAETICIA de la Maison de Tous sise avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 34 sur 51 formants ensemble 70 000/ 100.000^{èmes}

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur M. [Signature]

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS représenté M. [Signature]

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

Monsieur M. [Signature] s'excuse pour son absence liée à une urgence professionnelle.

2. Approbation du PV de l'AG du 25 octobre 2022 – remarque de Monsieur [Signature] -en annexe

Le syndic signale l'erreur de date indiquée sur le PV. En effet, il est stipulé sur le document que l'AGO s'est tenue en date du 26/10/2021 or la date réelle de la tenue de cette AG est le 25/10/2022.

Monsieur [Signature] n'énonce aucune autre remarque.

Ce PV est définitivement approuvé.



N° entreprise: TVA BE 0849.604.687

RPM Bruxelles

IBAN: BE 55 068 2440440 44

Assurance R. C. prof. & cautionnement AXA N° 730.390.160

IPI: 502057

IPI: 508 602

IPI: 511 557

3. Comptes :

3.1. Rapport du commissaire aux comptes - Approbation des comptes et bilan arrêtés au 30 JUIN 2023 - MGS - Décision (majorité absolue)

Est soumise au vote la proposition d'approuver les comptes et le bilan arrêté au 30/06/2023.

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 30/06/2023.

Les comptes pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023 sont donc tous approuvés.

Pour une question d'organisation et de traçabilité des demandes, depuis le 1^{er} juillet 2021, nous rappelons que vos questions/demandes concernant vos décomptes et les factures doivent se faire exclusivement par écrit en veillant à utiliser l'adresse mail : team1@mgsyndic.net. Les comptables ne répondront donc plus téléphoniquement aux demandes des propriétaires.

3.2. Évolution des charges : Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - en annexe de la présente

Le syndic a joint avec la convocation un tableau reprenant l'évolution des charges récurrentes de l'immeuble. Ce tableau est commenté en cours de séance et approuvé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic rappelle que si les charges sont aussi stables (hors dépenses exceptionnelles) c'est entre autres grâce à la proactivité du syndic et des CDC dans la renégociation des contrats et notamment :

- Assurance
- Gaz
- Électricité
- Remplacement de la concierge pendant ses vacances
- Etc...

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl propose de :

- Ne plus envoyer les décomptes par courrier postal aux personnes ayant une adresse mail et communiquant au demeurant par mail avec MGS srl pour les aspects administratifs ou techniques ;
- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.

En échange de cet effort individuel, MGS continuera à prendre en charge l'ensemble des frais d'impression des devis, des rapports, etc. des fournisseurs et experts qui aujourd'hui dans 95% des cas parviennent par mail uniquement.

La proposition est acceptée.

Le syndic rappelle par ailleurs que l'ACP dispose d'un site où les propriétaires peuvent retrouver

- Copie des décomptes, PV, contrats souscrits par l'ACP, plans, permis, etc.
- Copie des factures payées
- Liste des fournisseurs habituels

3.3. Situation des débiteurs

Au soir de l'Assemblée Générale, le syndic fait un compte-rendu de la situation financière de l'ACP La Romagne qui est bonne.

Quatre propriétaires sont en retard de paiement pour un arriéré cumulé de ± 7 600 €. Les rappels d'usage ont été adressés aux copropriétaires concernés.

3.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement est de 61 047.25 €.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement.

3.5. Demande de Monsieur _____ que la décision du point 2.7 de l'AGO d'Octobre 2022, acceptée par tous les propriétaires présents et représentés soit annulée – Décision (majorité absolue). Pour rappel il s'agissait de, par dérogation à la loi qu'à l'avenir les travaux urgents soient pris en charge par le fonds de réserve

Monsieur _____ formule sa demande.

Le syndic rappelle le contexte et l'objectif de la décision qui était d'éviter des prises en charge en frais directs de travaux d'investissements soudains.

Est soumise au vote la proposition d'annuler la décision prise au point 2.7 de l'AGO d'octobre 2022.

S'oppose : Néant

S'abstiennent :

Après discussion et vote, la proposition de Monsieur JANSSEN d'annuler la décision prise au point 2.7 de l'AGO d'octobre 2022 est acceptée à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés.

Pour le futur, le syndic suggère de ne pas déroger à la loi sur ce point.

3.6. Demande de Monsieur _____ : « Frais HC facturés par le syndic : constitution d'un groupe de travail composé du CDC et du syndic le CDC recevra le mandat de l'AG 2023 correction des frais facturés en 2021 et 2022 régularisations dans le relevé des charges au 31/12/23 fixer les tarifs pour la période juillet 2023 à juin 24 » - Décision

Il est demandé à Monsieur _____ de clarifier sa demande.

Le syndic rappelle que l'ensemble de ses honoraires fixes et complémentaire sont détaillés dans le contrat disponible sur le site de la copropriété.

Le syndic précise que le détail des honoraires complémentaires est également consultable par l'ensemble des propriétaires et enfin que le CDC est vigilant au respect du contrat.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de donner mandat au CDC pour clarifier les honoraires complémentaires facturés par le syndic et préparer l'avenir.

Les conclusions de cet entretien seront partagées à l'ensemble de l'ACP par le CDC.

4. Rapport du syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

Compte tenu de la croissance incessante des mails que traitent les gestionnaires, nous demandons aux propriétaires ayant une requête de préciser dans leur mail les informations telles que : le nom de l'ACP, l'identification de l'appartement, vos coordonnées et/ou celles de vos locataires ainsi que toutes les annexes nécessaires en une seule fois afin d'éviter des échanges superflus et de traiter vos demandes de manière encore plus efficace.

Dans le cadre d'un sinistre, il est indispensable de reprendre les références du sinistre qui vous auront été communiquées.

- Le syndic informe que la cause du sinistre touchant l'appartement de Monsieur _____ n'a toujours pas été trouvée. Le syndic poursuit activement ses recherches.
- Fissure au niveau de la terrasse de Madame _____ Madame _____ s'inquiète de l'évolution des fissures au niveau de sa terrasse. Le problème avait été signalé au syndic précédent qui n'en a pas averti MGS. Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de faire appel à un ingénieur en stabilité.
Il sera demandé à l'ingénieur en stabilité d'inspecter la situation chez Monsieur _____ et Madame _____ par la même occasion.

Information suites aux infiltrations par terrasses (dallages sur plot / au bankirai) qui est la principale cause des dégâts des eaux enregistrés durant l'été 2021 !

Il vous est conseillé de nettoyer votre terrasse (les feuilles mortes, la terre, les mégots de cigarettes accumulés entre les dalles/lattes et l'étanchéité) au moins 1X par an.

Il vous est aussi conseillé de vérifier l'avaloir de votre terrasse au moins 1X par trimestre.

Nous vous rappelons que la responsabilité de l'occupant peut être engagée en cas de non-entretien de la terrasse/balcon.

Les outils nécessaires à la bonne réalisation de cette tâche sont disponibles chez MGS sous rendez-vous.

Si vous louez votre bien, n'hésitez pas à la préciser cette disposition dans votre bail et à vous assurer que cet entretien soit réalisé par l'occupant.

Si vous n'êtes pas outillés pour le faire, voici les coordonnées de quelques fournisseurs

ESB SECRETARIAT : steph@esbcare.be

Patrick DEMULDER : rooftechsprl@gmail.com

5. Décharge et quitus à donner (Quorum requis : majorité absolue)

5.1. Au Conseil de Copropriété

L'assemblée donne à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété.

5.2. Au syndic

L'Assemblée donne à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés décharge pleine et entière à MGS SRL.

S'oppose : Néant

S'abstiennent :

5.3. Au Commissaire aux comptes

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité pleine et entière au commissaire aux comptes Monsieur

6. Élections :

6.1. Élection du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission

L'unanimité des copropriétaires présents ou représentés décide d'élire Madame

Madame _____ et Monsieur _____ en tant que membres du Conseil de Copropriétés pour une durée d'un an.

Madame _____ souligne que le rapport « circonstancié » du CDC est trop succinct et n'est qu'une liste de réunions. Le CDC en prend note et lui demande de lui envoyer un exemple de ce qu'elle considère comme un rapport circonstancié afin de pouvoir en tenir compte dans le futur.

6.2. Du Commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes (Quorum requis : majorité absolue)

L'assemblée marque accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur _____ en tant que Commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

Le syndic rappelle que dès 2024, il n'y aura plus la possibilité de vérifier les comptes au format papier et que la vérification des comptes se fera en ligne.

6.3. Du syndic (Quorum requis : majorité absolue)

L'Assemblée élit à la majorité requise, MGS srl, représenté par Monsieur Stéphane dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

S'oppose : Néant

S'abstient :

7. Fixation de la date et du lieu de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : 21 OCTOBRE 2024 à 18 heures

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. Il est précisé 18h00.

En cas de non-disponibilité de la salle le 21 octobre 2024, l'assemblée se tiendra à une date proche à la même heure.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

8. Information – Rappel – Suggestion du syndic

8.1. Confirmation du mandat du Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)

Le syndic fait un point sur les différents contrats d'ores et déjà souscrits au jour de la réunion. Au jour de la réunion, il est décidé de ne pas changer de fournisseur, mais de mandater toutefois le syndic pour faire les changements nécessaires, si pendant l'année, il trouve un meilleur prestataire de service et/ou moins cher. Le syndic veillera toutefois à obtenir l'accord préalable des membres du CDC et de communiquer vers l'ACP tout changement.

L'assemblée marque accord à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés.

S'oppose : Néant

S'abstient :

8.2. Information sur le contrat de fourniture de gaz et d'électricité de la résidence

Le syndic, en accord avec le CDC et deux experts, a souscrit à un nouveau contrat pour la fourniture de gaz et d'électricité de la résidence qui prendra effet le 01/03/2023.

Ci-dessous, un tableau comparatif :

Gaz		
	Contrat actuel	Nouveau contrat
Fournisseur	Engie	Coretec
Date de début	01-03-23	01-03-24
Date de fin	28-02-24	31-12-25
Consommation annuelle (kWh)	595.750	595.750
Redevance annuelle (€/an)	0,00 €	0,00 €
Indice de référence en variable	HUB ADA	TTF DAM
Marge en variable (€/kWh)	0,00230 €	0,00685 €
Indice de référence en fixe	/	TTF CAL 24/CAL 25
Marge en click/fixe (€/kWh)	/	0,00795 €
Coût de distribution (€/kWh)	0,010 €	0,010 €
Coût de transport (€/kWh)	/	/

Electricité		
	Contrat actuel	Nouveau contrat
Fournisseur	Engie	Engie
Date de début	01-03-23	01-03-24
Date de fin	28-02-24	31-12-25
Consommation annuelle (kWh)	22.218	22.218
Redevance annuelle (€/an)	36,00 €	36,00 €
Indice de référence	eSpot	eSpot
Formule en heures pleines (€/kWh)	0,0125+(1,22*eSpot)	0,0195+(1,22*eSpot)
Formule en heures creuses (€/kWh)	0,0125+(0,83*eSpot)	0,0195+(0,83*eSpot)
Coût de distribution (€/kWh)	0,0853 €	0,0853 €
Coût de transport (€/kWh)	0,0183 €	0,0183 €

HUB ADA = ZTP DAM : <https://www.engie.be/fr/energie/electricite-gaz/prix-conditions/parametres-indexation/parametres-indexation-gaz/>

TTF DAM = <https://my.elexys.be/MarketInformation/SpotTtf.aspx>

TTF CAL 24 = <https://my.elexys.be/marketinformation/iceendexttfgas.aspx>

eSpot = Epex DAM : <https://www.engie.be/fr/energie/electricite-gaz/prix-conditions/parametres-indexation/parametres-indexation-electricite/>

Ci-dessous, le premier click :

	(a) TTF Heren (08 septembre 2023) €/MWh	(b) P0 contrat €/MWh	(a)+(b) Prix fixé €/MWh
Cal 2024	51.40	7.95	59.35
Cal 2025	47.65	7.95	55.60

Le syndic est remercié pour son intervention.

8.3. Situation sur la cheminée de Monsieur Présentation par Monsieur Tt

Ce point figure à l'ordre du jour à la demande de Monsieur .

Monsieur .D fait état de la situation

Après présentation de Monsieur il semblerait que la situation soit conforme et que la cheminée a été remise en son pristin état.

Le dossier est donc considéré comme clôturé et pourra éventuellement être rouvert en cas de remontée de nouveaux éléments probants.

8.4. Certification obligatoire PEB 2025 :

En 2025, tout immeuble devra obligatoirement être en possession d'un PEB pour les parties communes.

Compte tenu de la validité des PEB, le syndic propose d'anticiper cette obligation et réaliser le PEB des parties communes courant 2024.

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

- Mandat spécial à donner à MGS ou à Monsieur pour effectuer les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP – Décision

La proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

La législation encadrant le placement de bornes de recharges électrique en copropriété est aujourd'hui connue. Le syndic informe que plusieurs projets sont possibles et propose, sous contrôle du CDC, de donner mandat à un expert externe pour l'élaboration d'un dossier qui sera présenté lors de la prochaine AGO. Le budget est de ± 1 500 € HTVA.

S'abstiennent :

8.8. A la demande de propriétaires, modification de la période de coupure du chauffage du 1er juin au 30 septembre contre du 15 juin au 15 septembre actuellement – décision (majorité absolue)

Un propriétaire suggère d'allonger la période de coupure de chauffage dans un but économique. Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés que la période de coupure du chauffage serait désormais du 1^{er} juin au 30 septembre de chaque année.

8.9. Enlèvement du poteau à l'entrée du garage – Décision

A la suite des récents dommages causés au poteau se trouvant devant l'entrée des garages, sa pertinence a été remise en question car il sert aujourd'hui plus comme un éclairage qu'autre chose.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas retirer le poteau mais ne plus le réparer si ce dernier est endommagé. Ce point sera voté à nouveau une fois le poteau trop vétuste.

8.10. Eclairage des halls d'entrée – voir mail de Monsieur

Le réglage des lampes se trouvant dans les halls et au niveau du préau extérieur est délicat. En effet, l'ensemble de ses lampes est branché sur le même circuit. Si une des lampes présente s'allume alors toutes les autres s'allument en même temps (les soquets ne s'allumant pas actuellement étant dépourvus d'ampoules).

Il y a de nombreuses ampoules qui ne fonctionnent plus dans les halls, le syndic signale que la concierge ne l'a jamais contacté pour recevoir des ampoules de rechange. Il semblerait que la concierge n'en a plus en réserve. Le syndic va la contacter pour lui demander le modèle d'ampoules et lui en fournir. Il est prévu dans les charges de la concierge de remplacer les ampoules défectueuses et de contacter le syndic en cas de réapprovisionnement nécessaire.

8.11. Fonctionnement de l'adoucisseur – voir mail de Monsieur

L'adoucissement de l'eau est un procédé de traitement initialement destiné à réduire la dureté de l'eau. Les effets attendus sont une eau moins dure et une durée de vie prolongée des appareils utilisant l'eau de ville.

La technologie utilisée dans la résidence est un adoucissement au sel sur l'eau chaude et l'eau froide.

L'adoucisseur est entretenu par EURODYNAMICS, une référence dans le secteur. Il sera demandé à EURODYNAMICS d'inspecter le bon fonctionnement de l'adoucisseur et de fournir l'alcalinité de l'eau en amont et en aval de l'adoucisseur.

9. Travaux à réaliser - Mode de financement – Planification – Décision

9.1. Panneaux photovoltaïques – Présentation par le syndic de l'étude complémentaire demandée lors de l'AGE du 24/03/2023 – En annexe, l'avis de Bruxelles Environnement – Décision (majorité 2/3)

Conformément à la volonté de la dernière AGE, le syndic a approché l'IBGE dans le but d'avoir leur avis sur le dossier photovoltaïques et cogénération présentés par le syndic. Après examen du dossier par l'IBGE, ces derniers ont affirmé que les dossiers sont clairs et complets.

Le syndic maintient que le placement d'un maximum de panneaux en toiture représente un investissement rentable pour l'ACP et cela même si le coefficient multiplicateur a diminué.

Pour mémoire, le syndic présente à nouveau les grandes lignes du dossier, rappelle que l'investissement s'élève à 64 956 € HTVA avec une rentabilité estimée en 5 ans (anciennement 4.13 ans) pour le placement de 112 panneaux.

Le syndic énonce que le placement de batterie est un investissement qui n'est toujours pas rentable. Le nombre minimum de panneaux nécessaire à la bonne alimentation des communs est variable selon de nombreux paramètres comme l'ensoleillement et la consommation des communs. La détermination du nombre minimum de panneaux à placer en toiture est donc impossible.

Le syndic rappelle également que la toiture est jugée en bon état.

Est soumise au vote la proposition d'installation de panneaux photovoltaïques en toiture pour un prix d'environ 64 956 € HTVA.

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise de postposer ce point.

Il est demandé au syndic d'étudier le dossier en collaboration avec BRUPOWER afin d'analyser la possibilité de recourir à un tiers investisseur et de représenter le dossier à la prochaine AG.

9.2. Placement de Blocs de secours – présentation du dossier – choix du fournisseur – planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

L'objectif de ce placement est de placer une lampe LED à détection intégrée faisant aussi bloc de secours (autonomes trois heures en cas de panne de courant) un étage sur deux dans les cages d'escalier. Le placement de bloc de secours uniquement un étage sur deux permet une économie significative tout en produisant une lumière suffisante pour une évacuation sécuritaire.

Le syndic présente les offres reçues qui peuvent se présenter comme suit :

- Servi syndic : 14 320.60 € TTC
- TERRA : 17 034.20 € TTC
- LCE : 16 642.00 € TTC

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise de refuser ce point.

9.3. Mise sur détection automatique des éclairages des garages – Devis en cours – Décision (majorité 2/3)

Dans un but d'économie d'énergie, il est proposé de connecter l'allumage des lampes présentes dans les garages sur des détecteurs de mouvement et de diviser l'allumage du garage en 2 zones.

Le syndic présente les devis reçus :

L.C.E. : 4 500 € HTVA

SERVI SYNDIC : 3 745 € HTVA

Est soumise au vote la proposition de passer commande auprès de l'entreprise SERVI SYNDIC pour un budget plafonné à 3 745 € HTVA.

S'oppose : Néant

S'abstiennent :

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise de passer commande auprès de l'entreprise SERVI SYNDIC pour un budget plafonné à 3 745 € HTVA.

Financement via le fonds de réserve.

9.4. Élagage du sous-bois – présentation du dossier et des offres non reçues à ce jour – Décision (majorité absolue)

Ce point sera discuté lors de la renégociation du contrat avec le jardinier.

9.5. Elèvement des bacs à fleurs devant les entrées de la résidence et plantation de plantes vivaces – Décision

Il est proposé par un occupant de retirer complètement les bacs à fleurs situés devant les entrées de la résidence.

L'objectif de ces bacs est d'empêcher le stationnement de véhicule devant l'entrée de la résidence.

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise de ne pas supprimer les bacs à fleurs présents devant les entrées mais de ne plus les réparer si ces derniers sont vétustes. Le projet serait de les remplacer par un seul bac par entrée positionné parallèlement au trottoir.

Ce point sera voté à nouveau une fois les bacs trop vétustes.

9.6. Pannes d'eau chaude récurrentes – Etude des alternatives – Présentation des devis – Décision (majorité 2/3)

Les pannes d'eau chaudes récurrentes sont dues à une perte de pression dans le circuit de chauffage. Un simple remplissage de l'installation peut pallier le problème. En l'absence systématique d'eau dans la chaufferie, nous pouvons aujourd'hui raisonnablement conclure que si une fuite existe, elle n'est pas présente en chaufferie mais bien sur le circuit de chauffage.

Cependant, le caractère régulier de ces pannes pèse sur la copropriété.

Le syndic a donc interrogé _____ sur les solutions possibles au problème. DERIDDER recommande le placement d'un compresseur. Le syndic a également demandé des offres concurrentes à cahier des charges identiques.

Les offres sont les suivantes :

- DERIDDER : 9 996,31 € HTVA
- ABC TECHNICS : N'a pas souhaité formuler d'offre et recommande d'accepter l'offre de DERIDDER aussi bien au niveau du prix que de la solution proposée.
- JK CHAUFFAGE : 14 888 € HTVA.

Après discussion et vote et compte tenu du coût des solutions proposées, il est décidé à la majorité requise de postposer la décision mais de demander à la concierge de vérifier la pression au minimum une fois par semaine.

Il est également demandé au Syndic de remettre une clé dans la boîte à clé afin que les 3 autres copropriétaires désignés puissent également remettre de l'eau dans le circuit si nécessaire :

Madame _____ Madame _____ et Monsieur _____

Il est également demandé au Syndic de prendre contact avec la société SHAYP spécialisée dans la recherche de fuite pour voir s'ils pourraient aider l'ACP dans la recherche d'une fuite éventuelle. Le devis sera soumis au CDC.

9.7. A la demande d'une propriétaire, remplacement des plantes artificielles dans le hall côté 37 – Décision (majorité absolue)

Selon une propriétaire, les plantes artificielles présentes dans l'entrée 37 sont aujourd'hui vieillissantes.

Madame _____ présente sa proposition de remplacement des plantes par des bambous artificiels.

Financement en frais directs.

Est soumise au vote la proposition de donner mandat au CDC pour faire choix et commander de nouvelles plantes artificielles pour l'entrée 37.

Après discussion et vote, la proposition est refusée à la majorité requise.

Cependant un nettoyage complet des plantes existantes sera demandé à la concierge afin de leur redonner un meilleur aspect.

9.8. Demande de Monsieur _____ 22 septembre 2023 de mettre des caméras dans le hall – Devis non reçu à ce jour suite demande tardive du 21 septembre – Décision (majorité 2/3)

Compte tenu du court délai avec lequel ce point a été demandé, il était impossible pour le syndic de présenter des devis sérieux pour cette AGO.

Le syndic fait cependant part de ses mauvaises expériences avec les caméras (entre autres, au Clos d'Italie située en face de la résidence La Romagne) et informe, qu'en cas de placement, ce dernier ne s'occupe pas de la gestion des images. Le syndic rappelle également que pour des raisons de RGPD, la concierge ne peut pas avoir accès aux images. Le syndic conclut qu'au-delà du prix d'installation, les coûts d'entretien et d'enregistrement sont également importants.

La proposition de placement de caméras est refusée à la majorité requise.

10. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général est de 21 729.53 €.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents et représentés d'alimenter le fonds de réserve à raison de 5 000 € par trimestre.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h15.

Date d'expédition par mail, le 18 octobre 2023

Date de mise en ligne, le 18 octobre 2023

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Le 16.10.23



LISTE FOURNISSEURS - ACP LA ROMAGNE - Avenue d'Italie, 35-37 - 1050 Bruxelles			
	NOM DU FOURNISSEUR	TEL. FOURNISSEUR	EMAIL FOURNISSEUR
Badges	VERSCHELDE	02/465.51.71	info@verscheide.com
Serrurier dépannage	CASCIARO	0475/979.899	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier dépannage	CLABOTS	02/346 02 70	slp@pierraciabots.be
Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres	PLAQUETTE EXPRESS	0486/30.55.69	Plaquette-express@hotmail.com
Parlophone	DOURTE	02/331.31.23	info@dourte.be
Porte de garage	ALL ACCESS	02/387.43.32	info@all-access.be
Electricité générale	SERVI-SYNDIC	0476/911.728	info@servisyndic.com
Electricité dépannage en dehors des heures	HIGHSYSTEMS	02/538.48.50	info@highsystems.be
Ascenseurs entretien	TECHNILIFT	07/815.25.50	info@technilift.be
SECT (contrôle ascenseur)	SGS	02/413.03.93	sgs.brussels.sgsbn@sgs.com
Courtier	DELACROIX	02/374.66.76	ade@soyermanet.be
Conciergerie / entretien	Mme VAN SCHRICK	0475/58.02.59	
Remplacement conciergerie	MMS (Alair)		mms1901@icloud.com
Entretien égouts	KANALIS	02/660.18.53	info@kanalis.be
Plombier	ABRI-HOME	02/344.16.90	abri_home_sprl@yahoo.fr
Plombier	ESB	0471/500.671	info@esbicare.be
Entretien toiture/corniche/etc	ESB	0471/500.671	info@esbicare.be
Chauffagiste (jusqu'au 30/06/21)	ISB	02 533 26 11	nicolas.poncelet@engie.com
Chauffagiste (à partir du 01/07/21)	DERIDDER	02 366 93 19	info@deridderenergy.be
Calorimètre	TECHEM (Code 93879)	02 529 63 00	caloribel@techem.be
Electricité (fourniture)	TOTAL	02/224.96.00	gp.brussels.salessupport@total.com
Gaz (fourniture)	TOTAL	02/224.96.00	gp.brussels.salessupport@total.com
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02/367.12.10	info@eurodynamics.be
Entretien Alarme Incendie	DIS-APE	02/771.65.79	info@dis-ape.be
Entretien Dévidoirs	SICLI	02/370.24.11	info@sicli.be
Entretien Extincteurs	BUSINESS FIRE	04/233.86.39	info@businessfire.be
Containers et encombrants	BRUXELLES-PROPRETE	0800/981.81	pro@arp-qan.be
Sol (halls d'entrée)	LAURENTY	02/345.91.78	bruxelles@laurenty.be
Jardinier	GMC	0475/83.71.03	GMC001@live.be
Ambulances-Pompiers		100	
Police		101	
Centre Anti-Poisons		070/245.245	
Centre des Grands Brûlés		02/268.62.00	
Odeurs de Gaz		02/274.40.44	

POUR RAPPEL, LE TRI DES DECHETS EST OBLIGATOIRE DEPUIS 2010. NE PAS LE RESPECTER EXPOSE LA COPROPRIETE A DES SANCTIONS ADMINISTRATIVES

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.

Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.

Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).

Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.

Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devrons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.

La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

Mise en demeure

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

Envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250 € majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

Ci-dessous le relevé de votre compte, pour information.

Inhoud

1.	Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe	2
1.1	Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.....	3
1.2	Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.	3
2.	Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web	4

1. Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), entré en vigueur en 2018 en Europe, nous avons modifié le système des mots de passe des propriétaires sur le site Web.

Le syndic ne peut plus attribuer de mots de passe aux propriétaires. C'est à présent le propriétaire qui doit créer son mot de passe sur le site Web d'OPENSyndic même ; c'est la seule personne qui peut le connaître. (Notez que le mot de passe n'est pas sauvegardé en clair dans la base de données). Cette règle s'applique aussi bien à un nouveau propriétaire qu'à un propriétaire existant qui aurait oublié son mot de passe. Les mots de passe précédemment créés par les propriétaires (qui n'ont pas oublié leur mot de passe) restent bien sûr valables.

Sous OPENSyndic, cela conduit au changement suivant :

- Le champ « mot de passe » de la fiche d'adresse a disparu.
- Le (modèle de) message pour informer le propriétaire de ses identifiants de connexion reste en grande partie inchangé. La seule différence est que le propriétaire ne verra plus son mot de passe apparaître dans son message (e-mail), mais seulement un lien vers une page Web lui permettant de créer son mot de passe.
ATTENTION ! Cela signifie que vous, en tant que syndic, devez adapter le modèle de message concernant l'identification dans le sens suivant : « Vous pouvez créer votre mot de passe en cliquant sur le lien suivant : ». Le lien lui-même est généré automatiquement dans le message en utilisant la référence de champ (existante) `[[MOTDEPSSWEB]]` (« Lien mot passe »). Vous devez donc conserver cette référence de champ dans votre modèle de message.
- Si le mot de passe est oublié, le propriétaire peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.) sur la page de connexion du site Web afin de se créer un nouveau mot de passe.
- Quand l'utilisateur a oublié son nom d'utilisateur, il peut recevoir un e-mail en cliquant sur le bouton (Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici) sur la page de connexion du site Web.

Voici un exemple d'un modèle de message en OPENSyndic :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : `[[NOMWEB]]`

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant : : `[[MOTDEPSSWEB]]`

La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. N'utilisez plus le lien ci-dessus. Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.

Le résultat qui est envoyé dans cet exemple est :

Cher M. xxx,

En vertu de la nouvelle législation...

Vous retrouverez tous les documents des années passées ainsi que les nouveaux documents qui seront numérisés jour après jour par le syndic afin de rendre la gestion de votre résidence aussi transparente que possible.

Veillez trouver ci-dessous votre nouvel identifiant en ligne vous permettant d'utiliser la nouvelle application.

Bonne chance !

Votre identifiant en ligne est : monsieur.defour

Vous devrez créer votre mot de passe via le lien suivant :

https://opensyndic.3xc.be/NL/PAGE_Synpwd.awp?&nation=12&P1=styDephUno

La prochaine fois que vous vous loguez sur le site OpenSyndic, vous devez utiliser le lien que votre syndic vous a communiqué. N'utilisez plus le lien ci-dessus. Celui-ci sert seulement pour initialiser votre mot de passe.

Il y a 2 possibilités pour envoyer le message :

1.1 Le message de connexion est envoyé par e-mail au propriétaire.

Dans ce cas, le destinataire de l'e-mail peut cliquer sur le lien, qui l'amènera directement sur la page Web pour créer son propre mot de passe.

1.2 Le message de connexion est envoyé par courrier au propriétaire.

Dans ce cas, le propriétaire devra saisir le lien dans la barre d'adresse d'un navigateur Internet.

Syndic reset password x

Be en gdi https://opensyndic.3xc.be



OPENSyndic

rec

mail

Celui-ci ouvrira ensuite la page Web où le propriétaire peut définir son propre mot de passe.

2. Procédure pour les utilisateurs concernant la connexion par le site Web

- L'utilisateur recevra du syndic un lien (voir point 1 : Procédure concernant la connexion en ligne et les mots de passe).
- Lorsque l'utilisateur clique sur le lien, apparaît un écran où il doit entrer son nom d'utilisateur et peut définir son mot de passe.

Information	Modèle ASP	Loguer	Démos / Présentations
OPENSyndic - Initialiser le mot de passe			
Nom d'accès Mot de passe Répéter mot de passe Retour à la page précédente			

- Lorsque l'utilisateur a défini son mot de passe, il est automatiquement redirigé sur sa page.
- Les fois suivantes, l'utilisateur doit se connecter via le lien que vous avez communiqué au propriétaire. Ceci n'est pas le même lien qui sert à initialiser le mot de passe. (ce lien est affiché dans la fiche du compte OPENSyndic).

Nom d'accès

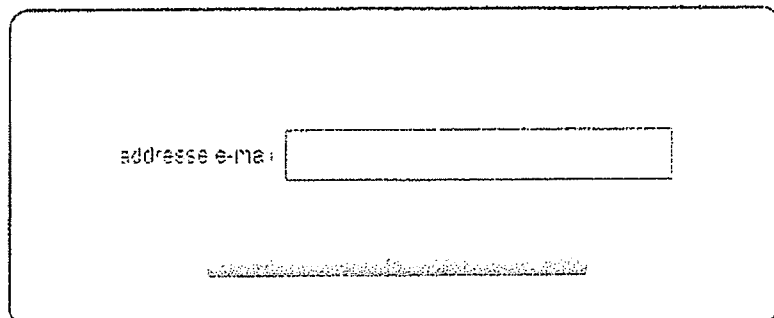
Mot de passe

[Retour à la page précédente](#)

[Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici.](#)

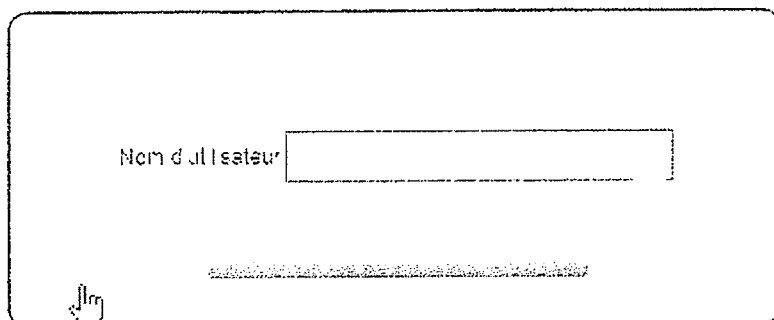
[Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici.](#)

- La page de connexion présente également un lien ([Vous avez oublié votre nom d'utilisateur? Cliquez ici](#)) au cas où l'utilisateur a oublié son identifiant de connexion. Dans cet écran, l'utilisateur doit entrer son adresse électronique et recevra un e-mail reprenant son nom d'utilisateur (si l'adresse e-mail est connue).



The screenshot shows a web form with a light blue background. At the top, there is a header bar with the text 'Manuel de l'utilisateur' and 'Identification en ligne et mot de passe'. Below the header, the text 'adresse e-mail : ' is followed by a text input field. Below the input field, there is a link that reads 'Cliquez ici pour réinitialiser votre mot de passe'.

- Si un utilisateur oublie son mot de passe, il peut faire une demande de réinitialisation de son mot de passe via le lien sur la page de connexion ([Vous avez oublié votre mot de passe? Cliquez ici](#)). Une fois que l'utilisateur a saisi son nom d'utilisateur et qu'il se trouve connecté à OPENSyndic, il reçoit un e-mail lui permettant de réinitialiser son mot de passe.



The screenshot shows a web form with a light blue background. At the top, there is a header bar with the text 'Manuel de l'utilisateur' and 'Identification en ligne et mot de passe'. Below the header, the text 'Nom d'utilisateur : ' is followed by a text input field. Below the input field, there is a link that reads 'Cliquez ici pour réinitialiser votre mot de passe'.

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE « LA ROMAGNE » DU 21 OCTOBRE 2024
(BCE 085271910)**

L'an deux mille vingt-quatre le 21 octobre à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence «LA ROMAGNE » en la Salle LAETICIA de la Maison de Tous sise avenue des Grenadiers 48 à 1050 Bruxelles.

La liste détaillée des présences et des votes est consultable en annexe.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 26 sur 51 formants ensemble 60 731/ 100.000^{èmes}

Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h05.

Est nommé Président de séance : Madame

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS représenté Monsieur Stephane MEGANCK, administrateur et Monsieur Maxime [redacted] ionnaire

Est invité : Monsieur [redacted], Architecte

2. Comptes :

2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30 JUIN 2024 (majorité absolue)

Plusieurs copropriétaires interrogent le syndic sur le montant important des charges et demandent quelles mesures ont été mises en place pour les réduire. Le syndic donne des explications sur les économies réalisées (renégociation régulière des contrats de gaz, d'électricité, d'assurance, etc.)

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés d'approuver les comptes et le bilan arrêté au 30 juin 2024.

2.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est commenté, le syndic répond aux questions des copropriétaires. Les augmentations sont expliquées en cours de séance.

Monsieur [redacted] souhaite que soit, pour le futur, annexé au budget l'évolution de la consommation électrique commune en kW consommées. Le but est de permettre de voir de l'évolution de la consommation.

2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal

Quatre copropriétaires sont en retard de paiement pour un arriéré cumulé de ± 6 000 €.

Les rappels d'usage ont été adressés aux quatre propriétaires en retard de paiement.

Le syndic rappelle aux copropriétaires la nécessité de payer les charges de la copropriété à heure et à temps car, à défaut, une augmentation du fonds de roulement sera nécessaire (voir point 2.5).

2.4. Information sur les contrats « énergies » - voir rapport annexe – après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas une nouvelle étude de marché

Le syndic a joint un rapport et donne quelques explications.

Le syndic est remercié pour cette information et son action.

2.5. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement est de 61 047.25 €

Il est décidé, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, de ne pas augmenter le fonds de roulement.

2.6. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

Le syndic rappelle que lorsqu'un copropriétaire vend, il rembourse le vendeur de sa quote-part au fonds de roulement. Ce remboursement n'est pas automatique et ne peut se faire qu'après apurement de la dette du copropriétaire qui devra attendre la clôture éventuelle du décompte de chauffage et d'eau chaude. Pratiquement le vendeur reçoit un décompte ou il apparaît en crédit et doit à ce moment-là communiquer au syndic le compte sur lequel la copropriété doit rembourser le montant.

Sans réactions après un trimestre, l'ACP remboursera sur le dernier compte connu, le montant.

Dans le cadre d'une comptabilité avec un décompte annuel, le solde éventuel créditeur des copropriétaires sera automatiquement remboursé dans le trimestre qui suit l'approbation des comptes par l'AG sur le dernier compte connu par l'ACP

2.7. Demande de Monsieur Jansen : Explications des factures émanant de MMS et MDS et justification expliquant leur existence

Monsieur ... est invité à adresser ses questions au syndic.

Le syndic répond aux questions de Monsieur ... En annexe, une facture type de la société MMS et une de la société MDS.

Monsieur ... souhaite, qu'à l'avenir, le détail des heures prestées par les ouvriers de la société MMS soient détaillées sur la facture.

2.8. Demande de Monsieur Jansen : Explication des montants « prise en charges de frais réels »

Monsieur ... est invité à adresser ses questions au syndic.

Le syndic répond aux questions de Monsieur JANSEN. Il est expliqué que les frais réels du syndic sont couverts par la compagnie d'assurance de l'ACP.

Il sera demandé à la compagnie d'assurance d'explicitier le montant dédié au syndic lors des indemnisation.

Il sera demandé au courtier de justifier que les frais réels de syndic sont bien couverts par la compagnie d'assurance depuis le début de la mission de MGS.

3. Rapport sur l'exercice

Le syndic expose son rapport qui était joint à la convocation.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

L'Assemblée donne, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, décharge pleine et entière membres du conseil de copropriété.

Les membres du CDC sont remerciés pour leur travail.

4.2. Aux commissaires aux comptes

L'Assemblée donne, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, décharge pleine et entière au commissaire aux comptes.

4.3. Au syndic

L'Assemblée donne, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, décharge pleine et entière à MGS SRL.

5. Élections : (majorité absolue)

5.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Les membres du CDC actuel étant démissionnaire, APPEL A CANDIDATURE

L'assemblée marque son accord, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, des copropriétaires présents ou représentés, afin de nommer jusqu'à la prochaine AGO :

- Madame ' ↓
- Monsieur ↓
- Monsieur \ _

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle

Après discussion et vote, l'assemblée marque son accord, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, des copropriétaires présents ou représentés, afin de nommer Monsieur JANSEN en tant que vérificateur aux comptes pour un nouvel exercice.

5.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, MGS Srl, représenté par Monsieur Stéphane dans ses fonctions de Syndic jusqu'à la prochaine AGO.

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 20 octobre 2025 à 18 heures

L'ACP prend acte, ce point n'est pas soumis au vote.

Le syndic cherchera une salle équipée de tables et du nécessaire pour tenir une AG de façon plus moderne (wifi, projecteur, etc.) dans un budget similaire. Si cette nouvelle salle est trouvée, avec l'accord des membres du CDC, elle sera réservée pour la tenue de la prochaine AG.

A défaut de trouver une nouvelle salle, la salle LAETICIA sera réservée à nouveau.

7. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

7.1. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

A la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, l'Assemblée donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété sous contrôle et avec l'accord du CDC.



- Jardin : Demande d'un propriétaire de diminuer un peu la fréquence de tonte (actuellement, 12 par an) – Décision
Le syndic lit à l'assemblée une information envoyée par le jardinier.
En résumé, ce dernier réalise entre 16 et 18 tontes par an mais n'en facture, conformément à son contrat, que 12 à l'ACP.
Après discussion, il est décidé de réduire la fréquence des tontes pour limiter les nuisances sonores. Un rendez-vous sera organisé avant le début de la nouvelle saison avec le jardinier, les membres du CDC et le syndic pour définir des modalités précises de ce changement.

Mise en place de plantes vivaces aux 2 entrées à la place des plantes actuelles qui sont très souvent changées

Le syndic acte que la demande est acceptée à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés. Un rendez-vous sera organisé avant le début de la nouvelle saison avec le jardinier, les membres du CDC et le syndic pour définir des plantes qui seront à planter.

- 7.2. Proposition de donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité absolue)

Le syndic acte la remarque de Monsieur JANSEN qui s'oppose formellement à toute dérogation à la loi. La question est reformulée en cours de séance.

Après une courte discussion et un vote, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, la copropriété autorise les membres du conseil de copropriété à réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle fixée à 5 000 €.

- 7.3. Information sur l'état des joints des balcons de la résidence et de l'importance de l'entretien – Mandat à donner aux membres du CDC et au syndic pour procéder aux réparations indispensables inévitables dans les prochains mois/années dans un budget maximum à définir – Décision (majorité absolue)

Ci-après, une information communiquée par le bureau d'architecte IDCITE au syndic le 15 octobre 24 :

« Bonjour Monsieur Simons,

Suite aux discussions que vous avez eu avec Monsieur Van Assche concernant la réfection des toitures pour le bien ACP La Romagne, nous souhaitons attirer l'attention de la copropriété sur l'importance de mener une étude complète sur l'état des toitures du bâtiment avant de solliciter des offres auprès des entreprises.

Il serait en effet judicieux de réaliser un rapport d'expertise ainsi que des sondages afin de déterminer avec plus de précision les interventions à effectuer sur les toitures.

Par ailleurs, la rédaction d'un cahier de charges détaillé sera également indispensable pour obtenir des devis précis de la part des entreprises.

En prévision de votre prochaine assemblée générale, il nous paraît important d'en informer la copropriété.

Si l'ACP souhaite avancer dans ce sens, nous pourrions nous charger de cette mission.

Je reste à votre disposition pour toute question.

Bien à vous,

Solange Buset »

L'architecte VAN ASSCHE, présent lors de la réunion, corrobore et complète ce rapport en faisant part de l'importance des défauts constatés et de l'urgence d'y remédier.

Il semble aussi urgent de faire établir un cahier des charges et de lancer un appel d'offre à présenter lors d'une AGE. Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat à l'architecte VAN ASSCHE pour lancer la procédure.

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat à Monsieur VAN ASSCHE pour présenter un dossier complet lors d'une AGE.

Financement via fonds de réserve.

Le contrat sera signé avec Monsieur VAN ASSCHE sous réserve de la relecture des membres du CDC.

Une AGE sera convoquée une fois le dossier finalisé (estimé février 2025).

7.4. PEB

7.4.1. Information générale sur le PEB

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet déjà évoquées lors de précédentes réunions. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolutions et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.

- A partir du 1er janvier 2026, il sera obligatoire de pour tous les logements bruxellois d'avoir un certificat PEB (même pour les copropriétaires occupants) dans un délai de 5 ans.

La copropriété devra nommer un expert PEB unique pour réaliser l'ensemble des certificats PEB manquants de la copropriété et/ou d'actualiser les certificats PEB existants. Les certificats PEB existants, tant qu'ils ont moins de 10 ans, resteront valables.

- Au plus tard au 31 décembre 2030, l'ensemble des habitations devront donc obligatoirement être munis d'un PEB valide.

Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :

- o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
- o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
- o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration

- A partir du 1er janvier 2033, les habitations dont le PEB est F ou G devront payer une amende

- En 2040, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende

- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.

Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.

- Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis)

Exemple :

- o Appartement 1 a un PEB de G
- o Appartement 2 a un PEB de F
- o Appartement 3 a un PEB de E
- o Appartement 4 a un PEB de D
- o Appartement 5 a un PEB de C+

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033.

Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.



La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des copropriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

Le point n'est pas soumis au vote.

7.4.2. Accès aux informations utiles disponibles sur le site de l'ACP et permettant aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet. Dossier qui servira aussi pour le futur certificateur PEB

Chaque copropriétaire qui loue, vend ou doit faire un PEB doit naviguer dans de nombreux endroits du site OPENSYNDIC pour récupérer les informations. Souvent le copropriétaire lambda ou l'expert doit contacter le syndic pour compléter son dossier.

L'objectif reste d'ici la fin de l'année 2024 de permettre à chaque copropriétaire d'obtenir très facilement l'ensemble des informations requises dans le cadre de mutation ou PEB

Informations qui devront être mises à jour annuellement.

Le syndic, pour toutes les ACP, récolte encore actuellement toutes les informations utiles (certaines informations légales sont encore inconnues ou sont non disponibles) qui seront ensuite téléchargeable à court terme en un clic.

Le syndic espère avoir finaliser ce travail de fournis avec Monsieur Moreau courant du premier semestre 2025.

7.4.3. Information sur la nomination future d'un expert – confirmation du mandat donné à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS - Décision (majorité absolue)

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts (comme cela se fait déjà depuis 15 ans pour le gaz et l'électricité)

La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de postposer la décision.

7.5. Information sur les bornes de recharges pour véhicules électriques

7.5.1. Cadre législatif – rappels des obligations des ACP ayant plus de 3 garages

Le syndic rappelle que la loi « droit à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques
- Etc...

7.5.2. Présentation des alternatives financières

Le syndic indique qu'il existe des installations en fonds propres ou en tiers investisseur. MGS précise que le financement via un tiers investisseur ne prends pas en compte les éventuels travaux de sécurité incendie.

7.5.3. Etude de risques recommandés par le législateur – explication

Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes pourrait venir avec des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie, etc.).

Pour réduire ce risque, il est proposé de réaliser une étude de risques avec une société spécialisée en même temps que la réalisation de l'étude de risque obligatoire dans le cadre du renouvellement du permis d'exploitation.

Le syndic rappelle qu'il ne s'agit que d'une simple recommandation.

7.5.4. Vote pour réaliser l'étude de risques et mandater MGS pour choisir un expert – (majorité Absolue)

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de postposer la décision.

7.5.5. Vote pour réaliser les travaux et mandater MGS qui pourra éventuellement se faire aider par un expert – Décision (majorité 2/3)

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de postposer la décision.

7.5.6. Vote pour mandater MGS et/ou un expert pour présenter un dossier complet pour la prochaine AG (majorité absolue)

Point non soumis au vote.

7.5.7. Choix de l'entreprise – Décision (majorité 2/3)

Point non soumis au vote.

7.5.8. Financement des travaux – Décision (majorité 2/3)

Point non soumis au vote.

7.5.9. En cas de décision défavorable mandater le syndic lors du prochain renouvellement du permis d'inclure dans la demande, l'éventuelle pose de bornes de recharges – Décision (majorité absolue)

Le dernier renouvellement de permis date du 17 janvier 2019.

Le prochain renouvellement de permis est à prévoir au plus tard pour le 16 janvier 2034.

Ce point n'est donc pas soumis au vote.

7.6. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours

7.6.1. Information générale et risques en cas d'infraction

Une ordonnance a fixé que les parties communes devaient être certifiées pour les 5 ans.

Pour les appartements, le délai reste fixé à 25 ans.

Le syndic rappelle la loi et risques en cas de non-conformité.

Il est demandé au syndic de renseigner les coordonnées d'un certificateur électrique. Les voici :

CERTINERGIE

Tél. : (+32) 02 88 02 171

Email : info@certinergie.be

Overijse Site internet : www.certinergie.be

7.6.2. Mandat spécial à donner à MGS pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires – Décision (majorité absolue)

Un certificat de conformité électrique des parties communes ayant été dressé en mai 2022, ce point est sans objet.

Le prochain contrôle est à effectuer au plus tard avant le 30 mai 2027.

Ce point n'est pas soumis au vote.



7.7. A la demande de propriétaires : Tâches, horaires et coût de la conciergerie

Horaire :

Lundi	8h – 12h	14h – 17h	Jeudi	8h – 12h	14h – 17h
Mardi	8h – 12h	14h – 17h	Vendredi	8h – 12h	14h – 15h
Mercredi	8h – 12h	14h – 17h	Samedi		

Tâches :

- Une fois par jour
 - Nettoyage des halls d'entrée
 - Nettoyage des ascenseurs
 - Balayage devant la porte d'entrée
- Une fois par semaine
 - Nettoyage des paliers
 - Nettoyage de la volée d'escaliers entre le RDC et le 1^{er}
 - Elimination des toiles d'araignées
 - Nettoyage des emplacement poubelles
 - Nettoyage des surface vitrées du RDC
- Une fois par quinzaine
 - Nettoyage des portes d'ascenseurs
- Une fois par mois
 - Nettoyage des caves
 - Nettoyage de l'ensemble des cages d'escaliers
- Une fois par an
 - Nettoyage des locaux compteurs
 - Nettoyage de la chaufferie
- Dès que nécessaire
 - Sortie des poubelles
 - Remplacement des ampoules
 - Signaler au syndic les anomalies
 - Accueillir les fournisseurs
 - Remplissage du circuit de chauffage

Coûts pour la période 1^{er} juillet 2023 – 30 juin 2024 :

- Salaire + Précompte professionnel + Frais de gestion : 26 805.20 €
- Cotisations patronales : 20 259.60 €
- Remplacement de la conciergerie par l'ouvrier habituel du syndic présent tous les jours dans l'Avenue d'Italie : 3 146 € (34 jours ouvrables sur la période)
- Abonnement téléphonique : 349.56 €
- Total : 50 560.36 € (±30% des dépenses totales de l'ACP sur l'exercice)
- Ou 4 213.36 € par mois en moyenne

Le syndic rencontrera la conciergerie pour clarifier et lui rappeler l'ensemble des tâches composant sa mission et en particulier :

- Remplissage de la chaudière au minimum tous les 2 jours.
- Ne pas rendre de services personnels durant ses heures de travaux
- Répondre aux appels de tous les copropriétaires et occupants

7.8. Pour améliorer la communication interne au sein de la résidence, proposition d'installer dans les parties communes un système interactif permettant d'afficher en ligne les messages du syndic, de la copropriété, des propriétaires :

7.8.1. Présentation du projet et des budgets

Le syndic propose de faire installer un système interactif dans le hall au rez-de-chaussée afin d'améliorer la diffusion d'information vers les occupants de l'immeuble. Cette solution vient en complément des nombreux mails d'information envoyés aux copropriétaires pendant l'année. Cela permet aussi d'informer directement les occupants de travaux à venir, de visite de relevé, des pannes et de permettre au CDC et aux copropriétaires d'échanger des informations sous le contrôle du syndic.

Le cout est de 1599 € HTVA et de 2 € de coût mensuel par appartement. Ce coût pouvant être absorbé rapidement par les recettes publicitaires.

7.8.2. Décision (majorité 2/3)

Compte tenu des autres projets à venir, ce point n'est pas soumis au vote.

7.9. Chauffage

7.9.1. Bilan sur la coupure estivale de chauffage

A la suite de la décision prise lors de la dernière AGO, le chauffage a été coupé du 1^{er} juin au 30 septembre.

Pour faire face aux températures anormalement basses au mois de septembre et faisant face à de nombreuses demande d'occupants, la chaudière a exceptionnellement été redémarrée plus tôt au mois de septembre. Le syndic en est remercié.

7.9.2. Mise en concurrence du chauffagiste DERIDDER – Présentation des offres comparatives reçues – 2^e offre encore à recevoir de la société ABC TECHNICS – Décision (majorité absolue)

Plusieurs chauffagistes ont été interrogés pour reprendre le contrat d'entretien régulier de la résidence.

Les offres peuvent se résumer comme suit : (prix par an)

- JK CHAUFFAGE : 1 200 € HTVA
 - o L'offre comprend une option :
250 € HTVA pour les prestations d'entretien de la détection gaz
- ABC TECHNICS : 1 910€ HTVA
 - o L'offre comprend 3 options aussi :
OPTION 1 : 390,00 € HTVA pour les prestations d'entretien de l'adoucisseur d'eau
OPTION 2 : 490,00 € HTVA pour les prestations d'entretien de la détection gaz
OPTION 3 : 405,00 € HTVA pour l'analyse d'eau du circuit chauffage

Dans tous les cas, le syndic encourage vivement à souscrire à l'option d'entretien de la centrale gaz.

Pour rappel, le chauffagiste actuel de la résidence est DERIDDER et le contrat d'entretien annuel s'élève à 3 154.21 € HTVA.

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de dénoncer le contrat avec DERIDDER et de souscrire à la proposition de JK CHAUFFAGE qui travaille déjà pour plusieurs immeubles Avenue d'Italie avec entretien de la centrale gaz dès échéance du contrat avec DERIDDER.

7.10. Information sur la mise en place de détecteurs dans les garages – travaux prévu les 14 et 16 octobre 2024

Conformément à la décision prise lors de la dernière AGO, les travaux ont été commandés et ont eu lieu les 14 et 16 octobre 2024. Les travaux sont aujourd'hui terminés.

Monsieur ... énonce que, selon lui et bien que ces travaux aient été votés au point 9.3 de l'AGO du 16/10/2023, ces travaux ont été réalisés de façon irrégulière.



8. Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires

Est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance

8.1. Dératisation – Bilan

Fin juin 2024, le syndic a été contacté par un occupant du rez-de-chaussée signalant la présence de souris dans son appartement et dans son jardin. L'occupant a, dans un premier temps, placé du poison anti-souris par ses propres moyens éradiquant ainsi 5 souris mais cela n'a eu aucun impact sur la situation générale. L'éradicateur DICLO LABO a donc été contacté pour une intervention coup de poing localisée qui a eu lieu le 26 juin 2024 (199.65 € TTC).

Fin juillet 2024, le syndic a reçu un nouveau signalement de la part d'un occupant, cette fois-ci au 2^e étage. Après prise de contact avec la concierge, qui a confirmé la présence de souris, la société DICLO LABO a été recontacté pour une intervention globalisée qui s'est tenu le 09 septembre 2024 (1 028.50 € TTC). Plusieurs occupants ont refusé l'accès à leur bien.

Depuis cette dernière intervention, aucun nouveau signalement n'a été fait au syndic.

MGS, qui gère le CLOS D'ITALIE situé en face de LA ROMAGNE, confirme que le clos (ACP Pesage, ACP Jockey, etc.) rencontre un important problème de souris et de rats actuellement.

9. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les copropriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

9.1. Isolation de la toiture recouvrant l'appartement Q6

- Présentation du dossier (voir dossier en annexe – 3^e offre encore à recevoir)
Le syndic présente les offres des sociétés VIMAR, REBETON et AV FACADE ainsi que les recommandations de l'architecte VAN ASSCHE qui visent à isoler la toiture recouvrant l'appartement Q6 ainsi que la chaufferie et la salle des machines ascenseurs. Tous les entrepreneurs recommandent d'isoler l'ensemble de la plateforme pour éviter tout risque de pont thermique dans l'appartement Q6 qui a un mauvais PEB (PEB G - 445 kWhEP/(m².an)).
Les offres peuvent se résumer comme suit :
 - o AV FACADE : 32 457.20 € TTC
 - o REBETON : 38 806.60 € TTC
 - o VIMAR : 39 614.00 € TTC
- Décision de réaliser les travaux (majorité 2/3)
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de réaliser les travaux.
- Choix du fournisseur (majorité absolue)
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de commander les travaux auprès de la société REBETON dans un budget de maximum 38 806.60 €.
- Planning des travaux (majorité absolue)
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de débiter les travaux dès que possible, avec l'accord des membres du CDC.
- Choix du maître d'ouvrage délégué et/ou architecte et son mode de rémunération (majorité absolue)
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de ne pas travailler avec un architecte et de nommer le syndic MGS srl en tant que maître d'ouvrage délégué qui sera rémunéré à hauteur de 1% des travaux HTVA maximum.
- Mode de financement (majorité absolue)
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de financer ces travaux via le fonds de réserve général.



- Mandat donné à MGS pour suivre le processus de primes éventuelles. MGS pourra éventuellement se faire aider par un expert
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents ou représentés de mandater la société MMTS pour suivre le processus de primes éventuelles pour 5% HTVA du montant de la prime si et seulement si l'ACP peut prétendre à une ou plusieurs primes (elles seront connues en janvier/février 2025).

9.2. Ratification des travaux de rénovation des terrasses urgentes avec REBETON sous contrôle de l'architecte Van Assche suite aux infiltrations importantes dans plusieurs appartements – Décision

Le syndic fait un bref historique du sinistre entre les appartements N5 et C4.

Après des années de recherches, le passage de plusieurs experts, plusieurs réparations sur des postes différents, etc. Sur recommandation de l'architecte [redacted] et avec l'accord des membres du CDC et de Monsieur [redacted], des travaux de réfections de deux terrasses du 5^e étage (N5 et O5) ont été commandé à la société [redacted] et le suivis est assuré par le bureau IDCITE. Ce travail indispensable s'est imposé à la copropriété et s'imposera certainement à nouveau à l'ACP (cf. point 7.3). L'offre de REBETON s'élève à 25 381.20 € TTC et la réception des travaux est prévue le jeudi 24 octobre 2024 (sauf intempéries).

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de ratifier la réfection des 2 terrasses du 5^e étage par l'entreprise REBETON dans un budget de 25 381.20 € TTC hors compléments et de financer ces travaux à 50% en frais directs et à 50% via le fonds de réserve général.

Il est également rappelé que l'entretien des terrasses est une responsabilité privative. Il est signalé au syndic que la terrasse de l'appartement de Madame LIGOT, actuellement inoccupé, n'est pas entretenue et verdit de façon importante. Le syndic contactera les propriétaires concernés en ce sens.

Il est également rappelé que, bien que l'étanchéité soit chose commune, la réalisation d'une bavette d'étanchéité sous les châssis en cas de remplacement est INDISPENSABLE à la bonne étanchéification des châssis.

9.3. Demande d'un propriétaire : Mise en peinture des 2 halls d'entrée du 35 – Offres à recevoir – Décision (majorité 2/3)

Le syndic présente les offres reçues qui peuvent se résumer comme suit :

- RHC : 2 750 € HTVA
- VIP : 3 000 € HTVA
- MD CONCEPT : 3 250 € HTVA

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés de donner mandat aux membres du CDC pour remettre en peinture les halls d'entrée (35 ET 37) et les deux auvents courant printemps 2025.

Financement via fonds de réserve

10. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

Au soir de la réunion, le fonds de réserve général est de 41 379.53 €.

Pour rappel, les dépenses à venir sur le fonds de réserve sont :

- 7.3 – Etude de Monsieur VAN ASSCHE : Montant précis inconnu au jour de la réunion
- 9.1 – Isolation de la toiture Q6 : ± 38 000 €
- 9.2 – Rénovation des 2 terrasses : ± 15 000 €
- 9.3 – Remise en peinture des halls d'entrée : ± 5 000 €
- Total : 58 000 € + prestation de Monsieur VAN ASSCHE

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité requise des propriétaires présents et représentés d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO. Cet appel prend cours dès le 4T24.

Ce montant pourra être réévaluer à la prochaine AGE si nécessaire.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h15.

Date d'expédition par mail, le 23 octobre 2024

Date de mise en ligne, le 23 octobre 2024

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.


Chair
uxelles
57
emgymnase.net



LA ROMAGNE
Avenue d'Italie 35-37 - 1050 Bruxelles
BCE 0.850.271.910

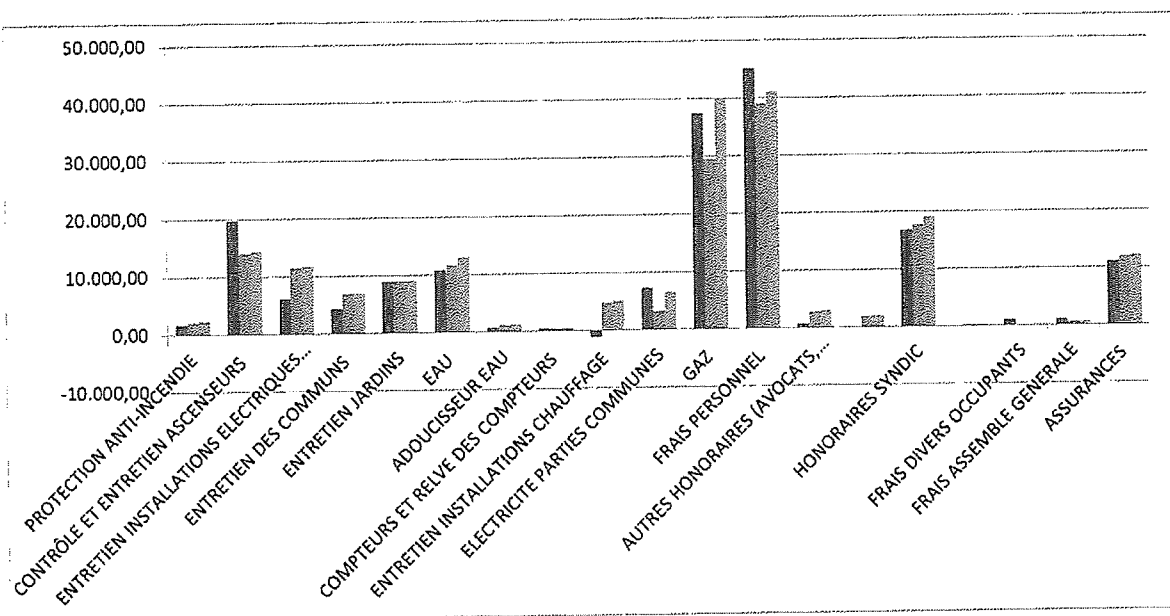
EXERCICE COMPTABLE DU 01/07 AU 30/06

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2023 - 2024</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	1.657,46	2.121,49	2.300,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	19.687,47	13.989,16	14.300,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	6.144,05	11.444,48	11.700,00
ENTRETIEN DES COMMUNS	4.262,84	6.857,28	7.000,00
ENTRETIEN JARDINS	8.848,50	8.885,50	9.000,00
EAU	10.764,94	11.620,52	13.000,00
ADOUCCISSEUR EAU	680,17	1.139,60	1.200,00
COMPTEURS ET RELVE DES COMPTEURS	357,73	411,64	450,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS CHAUFFAGE	-1.217,88	4.767,22	5.000,00
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	7.199,70	3.267,80	6.500,00
GAZ	37.409,55	29.546,87	40.000,00
FRAIS PERSONNEL	45.068,99	38.992,33	41.000,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	677,60	2.769,09	3.000,00
TAXE ET REDEVANCES	-	1.865,80	2.000,00
HONORAIRES SYNDIC	16.747,96	17.668,00	19.000,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	183,72	194,26	200,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	1.042,20	76,00	80,00
FRAIS ASSEMBLE GENERALE	1.022,00	633,00	650,00
ASSURANCES	10.984,03	11.860,36	12.100,00
	171.337,31	168.110,40	188.480,00

(1) Contrôle et rénovation installations électriques + Entretien évacuation-égouts + Entretien porte de garage + Entretien divers + entretien bâtiment

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>BUDGET ESTIME</u>	<u>REEL 2023 - 2024</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL</u>
Charges exceptionnels (divers tvx - réparations - sinistres..non prélevés sur le fonds de réserve (2))	7.491,35	16.055,22	8.100,00
(2) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2023-2024			
	7.491,35	16.055,22	8.100,00
TOTAL			

178.828,66	184.165,62	196.580,00
-------------------	-------------------	-------------------



LA ROMAGNE

Avenue d'Italie 35-37
1050 BRUXELLES
BCE: 0850.271.910
Banque: BE47 0016 5518 6980
BIC: GEBABEBB

MGS & associates srl

Chaussée de La Hulpe 150
1170 Watermael-Boitsfort
Tél.: 02 534 44 48
IPI: 502.057

BILAN

Décompte 2T2024

Période 01/04/2024 - 30/06/2024

Fait: 26 juillet 2024

Date Impr.: 02/09/2024

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		61 047,25
100010 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		2 747,73
150010 ARRONDIS		3,48
150030 RÉSERVE INTÉRÊTS ET FRAIS DE B		
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		36 729,53
400000 PROPRIÉTAIRES	63 309,84	
440000 FOURNISSEURS		8 111,53
499104 SINISTRE 2021-3	7 402,23	
499106 SINISTRE 2021-4 APPT N5	924,00	
499116 SINISTRE 2023-2	500,00	
499119 SINISTRE 2023-4	400,00	
499121 SINISTRE 2023-5	127,37	
550000 COMPTE EPARGNE	31 471,24	
551000 COMPTE COURANT	4 504,84	
	108 639,52	108 639,52

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/07/23	05/09/23	Réouverture année comptable				16 729,53		16 729,53
DIV	2023004	30/09/23	30/09/23	Provisie nr 15 - 30/09/2023				5 000,00		21 729,53
DIV	2023008	31/12/23	31/12/23	Provisie nr 16 - 31/12/2023				5 000,00		26 729,53
DIV	2023016	31/03/24	31/03/24	Provisie nr 17 - 31/03/2024				5 000,00		31 729,53
DIV	2023020	30/06/24	30/06/24	Provisie nr 18 - 30/06/2024				5 000,00		36 729,53
160000							0,00	36 729,53		36 729,53
1600	***	Fonds de reserves					0,00	36 729,53		36 729,53
1	***	DETTES À PLUS D'UN AN					0,00	36 729,53		36 729,53
							0,00	36 729,53		36 729,53

LA ROMAGNE
Situation à la date du 02/09/2024

SITUATION ACTUELLE

Fonds de roulement théorique	61 047,25
Transfert fonds roulement	2 747,73
Charges trimestre en cours	34 247,77
Sinistres	-9 526,23
Situation prop	-89 914,30
Situation four	-5 681,10
Liquidités restantes	-7 078,88
Compte à vue	13140,53
Fonds de réserve	36 729,53
Arrondis	3,42
Réserve interet et frais bancaires	-37,08
Réserve indemnité/déménagement	
Total réserves	36 695,87
Compte épargne	16476,46

-20 219,41

ANALYSE FONDS DE ROULEMENT

Moyenne charges ordinaires 4 derniers trimestres	
3T2023	41411,67
4T2023	54768,28
1T2024	52071,74
2T2024	54535,15
MOYENNE	50696,71
Estimation charges trimestrielles	50696,71
Pour 5 mois de charges il faut :	84494,52

CONCLUSIONS ET PROPOSITIONS

En alignement avec notre proposition budgétaire et dans le but de maintenir le ratio pour 5/12, nous vous proposons de porter le fonds de roulement à 20 000€.

Assemblée Générale du 21 octobre 2024.

Rapport du commissaire aux comptes.

Vous lirez dans l'ordre du jour deux points en rapport à la comptabilité qui demandent une décision vous appartenant.

Ils concernent d'une part la facturation exceptionnelle réservée à MMS et MDS, deux sociétés appartenant à M. Meganck, et, d'autre part la facturation par le syndic MGS de frais HC non-concordants au contrat signé entre lui et notre ACP.

Le logiciel de gestion mis à notre disposition par le syndic vient de recevoir aussi bien des améliorations et adaptations que de nouvelles garanties contre toute intrusion incongrue. Il est clair et fort interactif permettant au montant de chaque facture d'apparaître dans différents tableaux de synthèse dès son introduction.

Le montants suivants repris dans le bilan arrêté au 30 juin 2024 sont exacts. Il s'agit de celui du compte de réserve soit 36.729,53 €, du compte courant soit 4.504,84 €, et, de celui du compte d'épargne soit 31.471,24 €.

L'apport de 5.000 € par trimestre pour le fonds de réserve devra être maintenu.

Le montant du fonds de roulement de 61.047,25 € reste suffisant puisqu'il doit être additionné par les montants du compte d'épargne (31.471,24 €) et du compte vue (4.504,84 €) soit 97.023,33 €. D'ailleurs un fonds de roulement serré donne l'avantage de pouvoir mieux contrôler, voire réduire, les dépenses courantes.

Il y a lieu de donner une suite négative à l'article 7.2 de la convocation car le syndic commet une faute déontologique majeure en demandant aux copropriétaires d'émettre un vote qui est en dérogation à la loi. En effet, la loi prévoit que le fonds de réserve appartient à l'ACP qui est dès lors seule à en disposer et a ainsi la main sur les dépenses autres que celles couvertes par le fonds de roulement.

Le syndic nous communiquera lors de cette réunion le prix des travaux exécutés en urgence. Il en fera de même pour les travaux qu'il a planifiés tant pour l'année à venir que pour le futur un peu éloigné. Il nous appartiendra alors de décider quels travaux peuvent être commandés sur base de leur utilité ou nécessité d'une part, et de la disponibilité de fonds nécessaires d'autre part.

Comme les années précédentes, la coopération de notre comptable, Mme . . . , reste présente avec ses explications claires et autres réponses au sujet de la comptabilisation des frais. De là mes remerciements reconnaissants.

Je remercie aussi les copropriétaires pour leur confiance qu'ils m'ont accordée, et, voudrais leur proposer d'approuver tant les comptes pour la période du 1/07/23 au 30/06/24 que le bilan présenté à cette dernière date.

MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 87

E-mail : team1@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

Aux copropriétaires
de la Résidence ROMAGNE

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE ROMAGNE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 21 OCTOBRE 2024

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale

- Réparation du poteau endommagé
- Mise en place du système de détection de mouvements dans les garages prévu les 14 et 16 octobre 2024

2. Travaux décidés mais non réalisés

- Néant

3. Tavaux urgents réalisés

- Rénovation de terrasses au 5^e étage
- Dératisation

4. Dossiers litigieux et procédures en cours

- Néant

5. Les contrats de fournitures régulières

- Voir liste des fournisseurs

6. Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

- Néant



4184044



N° entreprise : TVA BE 0849.604.687
RPM Bruxelles
IBAN : BE 55 068 2440440 44

IPI : 502057
IPI : 510267
IPI : 514577
IPI : 516524

agréé par
le SNP / AES



Chaussée de La Hulpe, 150 – 1170 BRUXELLES

Tél : 02/534.44.48 - Option 1

E-mail : team1@mgsyndic.net

ACP LA ROMAGNE

Avenue d'Italie 35-37

1050 Bruxelles

BCE : 0850.271.910

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 – 16h30
Permanence téléphonique	8h30 – 12h30
Service de garde*	Après 12h30
(Taper le 0 avant le bip)	

Contacts - TEAM 1

Gestionnaire	Monsieur Simons
Comptable	Madame Arsenica

Concierge

Madame DECEULENEER - 0475 58 02 59 - laromagne@gmail.com

Lundi	8h – 12h	14h – 17h	Jeudi	8h – 12h	14h – 17h
Mardi	8h – 12h	14h – 17h	Vendredi	8h – 12h	14h – 15h
Mercredi	8h – 12h	14h – 17h	Samedi		

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE / POMPIERS	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
Badges	VERSCHELDE	02 465 51 71	info@verschelde.com
Serrurier dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres et ascenseurs	PLAQUETTE EXPRESS	0486 30 55 69	plaquette-express@hotmail.com
Parlophone	DOURTE	02 331 31 23	info@dourte.be
Porte de garage	ALL ACCESS	02 387 43 32	info@all-access.be
Electricité générale	SERVI-SYNDIC	0476 91 17 28	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Ascenseurs entretien	TECHNILIFT	07 815 25 50	info@technilift.be
SECT (contrôle ascenseur)	SGS	02 413 03 93	sgs.brussels.sgsbn@sgs.com
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Remplacement concierge	MMS	via SYNDIC	info@mms-srl.net
Entretien égouts	KANALIS	02 660 18 53	info@kanalis.be
Entretien toiture / corniche / ...	ESB	0471 50 06 71	info@esbcare.be
Chauffagiste	DERIDDER	02 366 93 19	info@deridderenergy.be
Calorimètre	TECHEM (Code 93879)	02 529 63 00	caloribel@techem.be
Gaz / Electricité	ENGIE	078 35 33 33	info@engie.be
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02 367 12 10	info@eurodynamics.be
Entretien Alarme Incendie	DIS-APE	02 771 65 79	info@dis-ape.be
Entretien Dévidoirs	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Entretien Extincteurs	BUSINESS FIRE	04 233 86 39	info@businessfire.be
Sol (halls d'entrée)	LAURENTY	02 345 91 78	bruxelles@laurenty.be
Jardinier	GMC	0475 83 71 03	gmc001@live.be

*Payant – voir contrat syndic



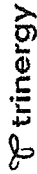
IPI : 502057 IPI : 516524
IPI : 510267 IPI : 514577
RPM Bruxelles



Assurance R. C. prof. & cautionnement
AXA N° 730.390.160
N° entreprise : TVA BE 0849.604.687



Syndic agréé
SNPC-NEMS
IBAN : BE 55 0682 4404 4044



Megacell Gestion Synchro (MGS) - Electricité		Consommation de mars à octobre 2024				Taux de contrat-cadre de MGS en cours chez Enedis Formule variable appliquée sur la consommation totale depuis le 01/03/2024										Conditions de marché actuelles - Fiche tarifaire variable professionnelle Simulation sur la moyenne des valeurs depuis mars et octobre 2024									
Site	EM	Conso totale (MWh)	Conso HP (MWh)	Conso HC (MWh)	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€ HTVA)	TVA (%)	Budget/an (€ TVA)	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€ HTVA)	TVA (%)	Budget/an (€ TVA)			
ACP La Romagnole	54144892070813754	0.74	0.40	0.34	36.00	0.00	91.57	55.53	123.72	45.70	233.93	0.06	242.46	53.35	0.00	119.67	98.53	123.72	45.70	233.93	0.06	242.46			
ACP La Romagnole	54144892070813761	0.83	0.50	0.33	36.00	0.00	91.57	55.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98	53.35	0.00	119.67	98.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98			
ACP La Romagnole	54144892070813778	0.84	0.46	0.38	36.00	0.00	91.57	55.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98	53.35	0.00	119.67	98.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98			
ACP La Romagnole	54144892070813785	10.15	4.56	5.59	36.00	0.00	91.57	55.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98	53.35	0.00	119.67	98.53	123.72	45.70	242.15	0.06	250.98			
Total Annuel		12.36	5.93	6.04							935.32	0.06	984.40								935.32	0.06	984.40		

Megacell Gestion Synchro (MGS) - Gaz		Consommation de mars à octobre 2024				Taux de contrat-cadre de MGS en cours chez GDF Formule variable appliquée sur la consommation totale depuis le 01/03/2024										Conditions de marché actuelles - Fiche tarifaire variable professionnelle Simulation sur la moyenne des valeurs TPF entre mars et octobre 2024									
Site	EM	Volume (MWh)	Fixe (€/an)	1er prix fixe par MWh (€/MWh)	2ème prix fixe par MWh (€/MWh)	Prix variable (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€ HTVA)	TVA (%)	Budget/an (€ TVA)	Redevance (€/an)	Prix (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/MWh)	Taxe et distribution dernière facture (€/an)	Budget/an (€ HTVA)	TVA (%)	Budget/an (€ TVA)							
ACP La Romagnole	54144891700018503	204.571	0.00	59.35	63.78	37.37	18.04	0.00	13053.25	0.06	13868.80	50.00	56.22	18.04	0.00	15167.03	0.06	15883.05							
Total Annuel		204.571							13053.25	0.06	13868.80					15167.03	0.06	15883.05							

MAINTENANCES
DEPANNAGES
SERVICES
SRL

ACP LA ROMAGNE

BCE 0.850.271.910

c/o MGS SRL
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles

Facture N° : 2024 – 067
Date facture : 18 février 2024
Délais de paiement : 15 jours
A payer au compte : BE82 0689 3679 1368

Type de prestation : Contrôle et réglages hivernaux des fermes-portes des portes communes + réglage des paumelles + vérification des points de contact et des accès

Attention plusieurs ferme-portes ne sont plus réglables et un remplacement est à prévoir

MATERIEL et main d'œuvre : 150 €
Déplacement : offert

Montant HTVA	:	150 €
TVA 6%	:	9 €
Montant TTC	:	159 €



Libelle: Remplacement concierge s
cahier des charges les 1, 9, 10 et 20 mai
2024
Note: Occupants

Numéro pièce:1033
Numéro facture:242043

MEGANCK MAINTENANCE SERVICES SRL
Avenue d'Italie 40 boîte 7 – 1050 Bruxelles

ACP ROMAGNE
BCE 0.850.271.910

C/O MGS sprl
Chaussée de la Hulpe 150
1170 Bruxelles

Facture N° : 2024-277
Date facture : 15/6/2024
Délais de paiement : 15 jours

Descriptif et nature de la prestation : remplacement concierge selon cahier des charges les 1, 9, 10 et 20 mai 2024 (passages quotidien pour nettoyage + entrée et sortie des poubelles - déplacement inclus)

Montant total HTVA	300 €
TVA 21%	63 €
Montant total à payer	363 €

Conditions générales :

Article 1 : prix s'entendent TVAC et frais de déplacement compris
Article 2 : le prix comprend les produits de nettoyage normaux – hors fournitures spéciales ou demande particulière du client
Article 3 : le matériel est mis à disposition par l'entreprise mais reste la propriété de MMS
Article 4 : les tâches non prévues mais demandées par le client seront facturées au prix de 25 € de l'heure HTVA
Article 5 : le prix n'incluse pas la fourniture des sacs poubelles et lampes
Article 6 : le déneigement sera fait en fonction des possibilités et est facturé au prix de 25 € de l'heure HTVA
Article 7 : Le contrat est annuel et tacitement reconductible
Article 8 : le contrat fait l'objet d'un préavis de trois mois qui prend court au 1^{er} du jour du mois qui suit la réception du renouveau qui devra être adressé par recommandé sauf si client MGS srl
Article 9 : le tarif horaire est fixé à 25 € de l'heure et suit l'indexation des salaires (base 1^{er} janvier 2017)
Article 10 : les parties conviennent que les prestations réalisées par MMS sont facturées mensuellement et payable dans le mois qui suit la réception de la facture. Tout retard occasionnera, après une lettre de rappel, à dater de l'envoi du rappel, et sans mise en demeure, une indemnité forfaitaire de 15% du montant avec un minimum de 75€. En outre, un intérêt de 12% l'an sera exigé sans mise en demeure.

ATTENTION NOUVEAU COMPTE EN BANQUE !

M.M.S - TVA : 0681-866-547 - RPM : BRUXELLES 0681866547 – N° de compte : BE 25 0689 0875 0082

General
(Quorum attained)

La séance à commencé le
21/10/2024 18:03

Copropriétaires présents	16	sur 49	32,65%	37101
Copropriétaires représentés	9	sur 49	18,37%	20755
Copropriétaires absents	24	sur 49	48,98%	42144
Totaux	49	sur 49	100,00%	100000
AG valide en participants	25		51,02%	
AG valide en quotités	57856		57,86%	

01 - President de séance

Voté le: 21/10/2024 18:06

Décidez-vous d'élire Madame NOIRET en tant que présidente de séance ?	Pour	58986	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	58986		
	Abstention	0		
	Absent	41014		
POUR	CORRECTION : MARIANO CAYUELA, FLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHEN YIM-CHANG, DUBOIS JAMES, GARCIA MARIA, MARTIN Eugène, NORTON Catherine Jean Marie, LEBLANC Louis-Jacques, MAHERS Lucienne,			
CONTRE				
ABSTENTION				

02 - Comptes

Voté le: 21/10/2024 18:08

[illegible]

02.5 - Fonds de roulement

Voté le: 21/10/2024 18:19

[illegible]

04.1 - Décharge au CDC

Voté le: 21/10/2024 18:32

Décidez vous de donner décharge pleine et entière aux membres du CDC ?	Pour	60516	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée

	Voix exprimées	60516	-
	Abstention	1130	-
	Absent	38354	-
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - COMS BAERT Frieda, BOELS BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, D'ANGELO Vincenza, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Beatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Huguette, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne		
CONTRE	-		
ABSTENTION	CHAINEUX Marie-Claire		

04.2 - Décharge au commissaire

Voté le: 21/10/2024 18:32

Décidez vous de donner décharge pleine et entière au commissaire aux comptes ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - COMS BAERT Frieda, BOELS BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenza, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Beatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Huguette, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

04.3 - Décharge au syndic

Voté le: 21/10/2024 18:34

Décidez vous de donner décharge pleine et entière au syndic ?	Pour	51791	84,01%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	9855	15,99%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - COMS BAERT Frieda, BOELS BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenza, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DENAYER LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Beatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Huguette, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	D. CLERCQ Etienne, DEMEY Christine			
ABSTENTION	-			

05.1 - Election CDC

Voté le: 21/10/2024 18:41

Décidez vous de nommer : - Madame HALPERIN - Monsieur JANSEN - Monsieur LAMPENS En tant que membre du CDC jusqu'à la prochaine AGO ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - COMS BAERT Frieda, BOELS BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenza, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Beatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Huguette, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

05.2 - Election commissaire

Voté le: 21/10/2024 18:42

Décidez vous de nommer Monsieur JANSEN en tant que vérificateurs aux comptes pour un nouvel exercice ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - COMS BAERT Frieda, BOELS BOUTON - PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenza, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE,			

	DELCHAMBRE Emmanuelle, DUBREUIL Nicolas, FLORESSE Sylvie, GUILLETY Catherine, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise, JANSSEN Dierck, JARON Frédéric, MARKOWICZ Jung, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne
CONTRE	-
ABSTENTION	-

05.3 - Election syndic

Vote le: 21/10/2024 18:42

Décidez vous de nommer MGS srl en tant que syndic jusqu'à la prochaine AGO ?	Pour	58736	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	58736	-	
	Abstention	2910		
	Absent	38354		
POUR	ACKERMAN Carine, ARHODES Guillaume, BOELS BOUTON PLOCENNICZAK BYRNE Elizabeth, CHAMPREDON Vincent, D'ANGELO Vincenzo, DE PAULY Vincent, DIENENBORRE Benjamin, FLORESSE Sylvie, GUILLETY Catherine, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise, JANSSEN Dierck, JARON Frédéric, MARKOWICZ Jung, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	DELCHAMBRE			

07.1 - Mandat syndic

Vote le: 21/10/2024 19:48

Décidez vous de confirmer le mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de conteneurs, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646		
	Abstention	0		
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARHODES Guillaume, BOELS BOUTON PLOCENNICZAK BYRNE Elizabeth, CHAMPREDON Vincent, D'ANGELO Vincenzo, DE PAULY Vincent, DIENENBORRE Benjamin, FLORESSE Sylvie, GUILLETY Catherine, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise, JANSSEN Dierck, JARON Frédéric, MARKOWICZ Jung, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne			
	CONTRE			
	ABSTENTION			

07.1.2 - Tontes

Vote le: 21/10/2024 19:53

Décidez vous de réduire la fréquence des tontes pour limiter les nuisances sonores ?	Pour	36756	62.17%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	22370	37.83%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	59126	-	
	Abstention	2520	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARHODES Guillaume, BOELS BOUTON PLOCENNICZAK BYRNE Elizabeth, CHAMPREDON Vincent, D'ANGELO Vincenzo, DE PAULY Vincent, DIENENBORRE Benjamin, FLORESSE Sylvie, GUILLETY Catherine, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise, JANSSEN Dierck, JARON Frédéric, MARKOWICZ Jung, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	ARHODES Guillaume, BOELS BOUTON PLOCENNICZAK BYRNE Elizabeth, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise et Juliette, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugues, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne			
ABSTENTION	D'ANGELO Vincenzo			

07.1.3 - Plantes vivaces

Vote le: 21/10/2024 19:56

Décidez vous de donner mandat aux membres du CDC pour choisir les plantes vivaces qui seront plantées ?	Pour	42440	68,84%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	19206	31,16%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARHODES Guillaume, BOELS BOUTON PLOCENNICZAK BYRNE Elizabeth, CHAMPREDON Vincent, D'ANGELO Vincenzo, DE PAULY Vincent, DIENENBORRE Benjamin, FLORESSE Sylvie, GUILLETY Catherine, HALPERIN Béatrice, HENRI Louise, JANSSEN Dierck, JARON Frédéric, MARKOWICZ Jung, NOIRET Mathilde, PIRARD Amand, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuelle, VIERSTRAETE Anne			

Voté le: 21/10/2024 20:02

[illegible][illegible][illegible]

07.5.4 - Mandat étude de risque					
Décidez vous de postposer la décision ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1) La résolution est acceptée	
	Contre	0	0,00%		
	Voix exprimées	61646	-		
	Abstention	0	-		
	Absent	38354	-		
POUR	ACKERMANN Carole, ANTIGES JAVIER, BAERT Fabrice, BOESFROUWON, BOCIENNICKI, BYRNE Elizabeth, CHENET Marie-Anne, D'ANGELO Vincent, DELEERCQ Anne, DE LAUW, LINDEN, LONCHET, DE VANDERBRUGHE, DENAYER, LASSIE, OGDUNE, Wana, GARDT Anne, MALCERIN, BEAUS, DE VANDERBRUGHE, COSSA, DE MORANT, JENSEN, DE JACQ, JARDON Frédéric, LAMPEL, Maunse, MARIN, MAURICE, MATHY, MATHY, JONES-NOÛRE, Mahalia, Catherine, Jean-Marie, GILARD, Maunse, RAET, RUCKERS, VUCOBRE, MIEBAUD, Emmanuel, VIER, RAET, Laine				
CONTRE	-				
ABSTENTION	-				

07.5.5 - Travaux bornes

Voté le: 21/10/2024 20:16

Décidez vous de postposer la décision ?	Pour	61646	100,00%	Majorité des 2/3 (66.67%)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646		
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS, BAERT Frieda, BOELS, BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie Claire, DIANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PALUY, VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER, LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT, JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugoline, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

07.5.6 - Mandat dossier

La question n'a pas été soumise au vote.

07.5.7 - Entreprise

La question n'a pas été soumise au vote.

07.8.2 - Affichage

La question n'a pas été soumise au vote.

07.9.2 - Chauffagiste

Voté le: 21/10/2024 20:48

Décidez vous de dénoncer le contrat avec DERIDDER à son échéance et de souscrire à un contrat avec JK CHAUFFAGE pour l'entretien des chaudières ET de la centrale gaz de la résidence ?	Pour	58771	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	58771		
	Abstention	0		
	Absent	41229		
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS, BAERT Frieda, BOELS, BOUTON - PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie Claire, DIANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PALUY - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER - LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Beatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT, JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugoline, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

09.1.2 - Travaux

Voté le: 21/10/2024 19:27

Décidez vous de procéder aux travaux d'isolation de la toiture de la chaufferie, de la salle des machines ascenseurs et de l'appartement Q6 ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646		
	Abstention	0		
	Absent	38354		
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS, BAERT Frieda, BOELS, BOUTON, PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHAINEUX Marie Claire, DIANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PALUY, VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER, LOSSIE, DJOUDJEV Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT, JANSEN - DIERCKX, JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugoline, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie Catherine Jean Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAULD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

09.1.3 - Fournisseur

Voté le: 21/10/2024 19:29

Décidez vous de commander les travaux auprès de la société REBETON dans un budget de maximum 38 806.60 € ?	Pour	59126	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	59126	-	
	Abstention	2520	-	
	Absent	38354	-	

POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS BAERT Frédé, BOELS BOUTON PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHANEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER - LOSSIE, DIOUDJEY Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSSEN - DIERCKX JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugues, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie, Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne
CONTRE	-
ABSTENTION	-

09.2 - Ratification

Voté le: 21/10/2024 18:56

Décidez vous de ratifier la réfection des 2 terrasses du 5e étage par l'entreprise REBETON dans un budget de 25 381,20 € TTC hors compléments et de financer ces travaux à 50% en frais directs et à 50% via le fonds de réserve général ?	Pour	61646	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	61646	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	38354	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS BAERT Frédéric, BOELS BOUTON PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHANEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER - LOSSIE, DIOUDJEY Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSSEN - DIERCKX JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugues, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie, Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

09.3 - Peinture

Voté le: 21/10/2024 21:02

Décidez vous de donner mandat aux membres du CDC pour éventuellement remettre en peinture les halls d'entrée (35 ET 37) courant printemps 2025 ? Financement via fonds de réserve	Pour	53781	96,07%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	2200	3,93%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	55981	-	
	Abstention	2790	-	
	Absent	41229	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS BAERT Frédé, BOELS BOUTON PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHANEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER - LOSSIE, DIOUDJEY Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSSEN - DIERCKX JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugues, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie, Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	RAEYMACKERS Lucienne			
ABSTENTION	LAMPENS Maurice, VIERSTRAETE Anne			

10 - Fonds de réserve

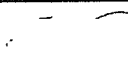
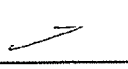
Voté le: 21/10/2024 21:11

Décidez vous d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO ? Cet appel prend cours dès le 4T24 Ce montant pourra être réévaluer à la prochaine AGE si nécessaire.	Pour	58771	100,00%	Majorité absolue (50% + 1)
	Contre	0	0,00%	La résolution est acceptée
	Voix exprimées	58771	-	
	Abstention	0	-	
	Absent	41229	-	
POUR	ACKERMAN Carine, ARTIGES - OOMS BAERT Frédé, BOELS BOUTON PLOCIENNICZAK, BYRNE Elizabeth, CHANEUX Marie-Claire, D'ANGELO Vincenzo, DE CLERCQ Etienne, DE PAUW - VANDEN BORRE, DELCHAMBRE, DEMEY Christine, DENAYER - LOSSIE, DIOUDJEY Dana, GALOT Anne, HALPERIN Béatrice, HENRY Louise et Juliette, JACOBS DE MORANT JANSSEN - DIERCKX JARDON Frédéric, LAMPENS Maurice, MARIEN Hugues, MARKOWICZ - JUNG, NOIRET Nathalie, Catherine Jean-Marie, PIRARD Amaud, RAEYMACKERS Lucienne, THIEBAUD Emmanuel, VIERSTRAETE Anne			
CONTRE	-			
ABSTENTION	-			

Présences

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
ACKERMAN Carine	C2	1360	Représenté(e) par THIEBAUD Emmanuel		502111010157	21/10/2024 18:02	—
ARTIGES - OOMS	E2	2300	Présent		502311007306	21/10/2024 17:53	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
	Q6	980	Présent		502111010240	21/10/2024 17:38	—
	A1	2875	Représenté(e) par		502111010401	21/10/2024 17:42	—
	G3	1260	Absent		—	—	—
K	E0	2350	Présent		502111010279	21/10/2024 17:42	—
E	C1	1390	Représenté(e) par DE		502111010401	21/10/2024 17:42	—
	N5	1130	Présent		502111010159	21/10/2024 18:04	—
	F1	2520	Présent		502111010298	21/10/2024 17:51	—
	G0	1360	Absent		—	—	—
	F3	2355			502111010069	21/10/2024 17:46	—
RRE	J0	2205	Présent		502111010289	21/10/2024 17:56	—
	A4	2910	Présent		502111010385	21/10/2024 17:46	—
DEI	B1	2280			502111010069	21/10/2024 17:46	—
	C4	1360 + 4265 = 5625	Présent		502111010401	21/10/2024 17:41	—
	F0	2405	Représenté(e) par Catherine Jean-Marie		502111010483	21/10/2024 18:00	—
	G2	1260	Absent		—	—	—
	I2	1380	Absent		—	—	—
	A0	2945	Absent		—	—	—
	H0 + P46	2420	Représenté(e) par Catherine Jean-Marie		502111010483	21/10/2024 18:00	—
	G1	1260	Absent		—	—	—
	J2	2190	Absent		—	—	—
	J0	1500	Absent		—	—	—
	B4	2310	Présent		502111010225	21/10/2024 17:37	—
	F2	2220	Absent		—	—	—
	D0	1270	Présent		502111010063	21/10/2024 18:07	—
	E3	2345	Absent		—	—	—
	A5	2875	Présent		502111010357	21/10/2024 17:45	21/10/2024 20:42
JAN	A2+B2	5220 + 4635 = 9855	Présent		502111010069	21/10/2024 17:45	—
AR	E4	2296	Présent		502111010068	21/10/2024 17:48	—

Nom du Propriétaire	Lots	Quotité	Présent/Représenté	Signature	S/N du boîtier	Inscrit-e à	A quitté la session à
	I1 + P40	1440	Absent	—	—	—	—
	O5	1400	Présent		502111010116	21/10/2024 17:39	—
	S	A3+B3	Absent	—	—	—	—
	C3	1390	Absent	—	—	—	—
L	N	D1	Absent	—	—	—	—
	D4	1324	Absent	—	—	—	—
ite	K3	3330	Représenté(e) par		502111010483	21/10/2024 18:00	—
	E1	2340	Représenté(e) par		502111010157	21/10/2024 18:01	—
	H1	2245 + 8155 = 10400	Présent		502111010483	21/10/2024 17:59	—
	B5	2340	Présent		502111010217	21/10/2024 17:54	—
ie	H2	2200	Présent		502111010227	21/10/2024 17:49	—
É	J1	2010	Absent	—	—	—	—
Davignon	L4+M	2620	Absent	—	—	—	—
T	P5	1590 + 3700 = 5290	Présent		502111010157	21/10/2024 18:01	—
	D2	1360	Absent	—	—	—	—
os	D3	1270	Absent	—	—	—	—
	B0	2550	Absent	—	—	—	—
V	GAR 9	90	Absent	—	—	—	—
V	C0	1390	Présent		502311007438	21/10/2024 18:27	—

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE « LA ROMAGNE » DU 20 OCTOBRE 2025
(BCE 085271910)**

L'an deux mille vingt-cinq le 20 octobre à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence « **LA ROMAGNE** » en visioconférence et en nos bureaux sis Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles.

La liste détaillée des présences et des votes est consultable en annexe.

PROCES VERBAL

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance
- Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).
Les propriétaires présents ou représentés sont 28 sur 49 formants ensemble 63 896/ 100.000^{èmes}
Le double quorum est atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur I

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK, administrateur

Sont invités : Monsieur [redacted] Courtier en Assurance
Monsieur [redacted] Architecte
Monsieur [redacted], certificateur PEB

- ## 2. Remarques de Monsieur Jansen et réponses du syndic suite à l'envoi du PV de l'AGO du 21 octobre 2024 – voir annexe

Pour donner suite à la diffusion du procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 21 octobre 2024, Monsieur [] a transmis plusieurs remarques concernant certains points abordés. Le syndic a pris connaissance de ces observations et y a répondu point par point.

L'ensemble des échanges figure en annexe de la convocation de l'AGO du jour pour consultation. Le syndic rappelle le délai de forclusion légal.

3. Demandes de Monsieur J :
Le syndic a joint les demandes de M
La copropriété et le syndic en prennent note.
- Le fonds de réserve ne peut être utilisé que par décision AG sauf urgence
 - Monsieur appelle que les informations transmises ne revêtent un caractère obligatoire qu'à partir du moment où l'ag a statué sur celle-ci
 - Le syndic confirme que les votes sont joints en annexe au PV



4. Comptes

4.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 30 JUIN 2025 (majorité absolue)

Le rapport du vérificateur aux comptes, Monsieur J. , est annexé à la convocation de l'AGO.
Monsieur J. remercie la comptable Madame A. pour son travail.

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'approuver les comptes et le bilan arrêté au 30 juin 2025.

4.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel.
Ce tableau est commenté, le syndic répond aux questions des copropriétaires.
Les augmentations sont expliquées en cours de séance.

4.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de paiement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal

3 copropriétaires sont en retard de paiement pour un arriéré cumulé de ± 8 873.33 €.
Les rappels d'usage ont été adressés aux propriétaires concernés en retard de paiement.
Les importants retards de paiement ont eu un impact négatif sur la Résidence.
Les retards de paiement étaient tels que Monsieur J. a dû avancer le salaire de la concierge de ses propres deniers.

Le rappel de la procédure de paiement est en annexe à la convocation et au procès-verbal.

Le syndic rappelle aux copropriétaires la nécessité de payer les charges de la copropriété à heure et à temps car, à défaut, une nouvelle augmentation du fonds de roulement sera nécessaire.

Il y a par ailleurs un contentieux (appartement J. - le syndic n'a pas l'identité et les coordonnées des nouveau propriétaires - Le syndic est mandaté pour faire appel à un huissier pour faire les recherches d'usages et pour contraindre les nouveaux propriétaires à s'acquitter de leurs charges.

Cet appartement est par ailleurs dans un état épouvantable et manque d'entretien et principalement la terrasse

4.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)

Le fonds de roulement est la somme des avances faites par les copropriétaires à titre de provision pour couvrir les dépenses ordinaires périodiques (par exemple : chauffage, entretien ascenseur, nettoyage parties communes, honoraires gérance, frais de concierge, etc.) entre le début du trimestre et le paiement des décomptes.

Le fonds de roulement est de 61.926,33 €

Il est décidé, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, d'augmenter le fonds de roulement et de le porter à 70 000 € par un appel immédiat.

Si nécessaire, un second appel pourra être envisagé si la situation se reproduit.

4.5. Prise en charge des frais réels du syndic par le Cie d'assurance

M. J. , courtier d'assurance, a été invité pour répondre aux questions de Mr Janssens.
Mr J. confirme la prise en charge des frais réels du syndic par la compagnie d'assurance. Cette clause particulière a été négociée sans réévaluation de la prime et permet au syndic de ne pas facturer l'Acp mais bien la Cie d'assurance.

Les frais du syndic sont plafonnés à 10% du montant total du sinistre.

Monsieur J. répond aux 7 autres questions du copropriétaire.
Voir annexe

5. Rapport sur l'exercice

Le syndic expose brièvement son rapport qui était joint à la convocation.

6. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

6.1. Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de donner décharge et quitus aux membres du CDC.

Les membres du CDC sont remerciés pour leur travail.

6.2. Au Commissaire aux comptes

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de donner décharge et quitus au commissaire aux comptes.

6.3. Au syndic

L'Assemblée donne, à la majorité requise des copropriétaires présents ou représentés, décharge pleine et entière à MGS SRL.

Abstention N

7. Elections : (majorité absolue)

7.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion

L'assemblée marque son accord, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, des copropriétaires présents ou représentés, afin de nommer en tant que membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

- Monsieur
- Madame I
- Monsieur

7.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle

Après discussion et vote, l'assemblée marque son accord, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, des copropriétaires présents ou représentés, afin de nommer Monsieur JANSEN en tant que vérificateur aux comptes pour un nouvel exercice.

7.3. Du syndic

L'Assemblée reconduit, à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, MGS Srl, représenté par Monsieur Stéphane MEGANCK, dans ses fonctions de Syndic jusqu'à la prochaine AGO.

8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le 2 novembre 2026 (hors vacances d'automne)

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, il est précisé 18h00 avec un accueil dès 17h30. Le lieu de l'AGO sera dans les locaux de MGS afin de diminuer les frais de location de la salle et de s'assurer d'atteindre le double quorum grâce à la visioconférence.

9. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

- 9.1. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

Après discussions et vote, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de confirmer le mandat au syndic sous contrôle des membres du CDC.
Le conseil tiendra informé les propriétaires des éventuels changements

9.2. PEB – Présentation de l'audit & des investissements – Décision

ENERGEN a procédé à la visite des parties communes et privatives le 1 septembre 2025.
Le rapport a été transmis aux propriétaires et est présenté en cours de séance par son auteur.
La situation globale soulève des préoccupations et nécessitera des travaux à terme.
L'expert recommande pour 2033

- Isolation mur de la conciergerie ou double flux
- Placement de panneaux photovoltaïque
- Isolation des murs extérieur par la coulisse (variante)
- Isolation de la dalle des sous-sols (variante)

Après discussion et vote, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés de mandater l'architecte pour étudier et inclure dans les travaux de façade les propositions de l'expert PEB. Dossier à présenter en cours d'année lors d'une AGE

9.3. Demande de Monsieur , : Révision de la coupure estivale de chauffage – Actuellement du 1^{er} juin au 30 septembre – Décision (Majorité absolue)

Monsieur sollicite l'examen d'une modification de la période actuelle de coupure estivale du chauffage collectif, actuellement fixée du 1^{er} juin au 30 septembre.
Il est privilégié de travailler avec des courbes de chauffages été et hiver

Après discussions et vote, il est décidé à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés ne plus couper le chauffage mais bien de travailler avec les courbes et la régulation.

9.4. Demande de Propriétaires : Suppression du poste de concierge dans les mêmes conditions que déjà proposées – Décision

Ce point est à l'ordre du jour à la demande de plusieurs copropriétaires.

Ce point est régulièrement traité pour la Résidence.

Le syndic présente de manière objective et à la demande de plusieurs propriétaires les offres de nettoyage reçues et présente les avantages et inconvénients des différentes alternatives reprises dans un tableau déjà transmis en octobre 2023

A la lumière de ces informations, il apparaît que le poste de concierge est le principal poste de dépense de l'ACP représentant à lui seul près de 25 % des dépenses de l'ACP.

Le syndic précise qu'en cas de suppression du poste de concierge ou de changement de concierge, la conciergerie devra être licenciée en suivant les prescriptions légales prévues à cet effet.

Pour rappel, la majorité de 4/5^e est requise pour la suppression du poste de concierge.

La majorité absolue est nécessaire au licenciement de la conciergerie sans suppression du poste de concierge.

A la proposition du mettre fin au poste de concierge, après discussion est vote, il est décidé à la majorité requise des propriétaires de maintenir le poste de concierge.
Pour des raisons de courtoisie, les votes ne sont pas joints

Le syndic informera la concierge des attentes des propriétaires.

Le syndic demandera à la concierge de mettre une plaquette renseignant qu'elle est concierge à coté de sa sonnette et diffusera son numéro de gsm pour que les occupants, fournisseurs et propriétaires puissent la contacter pendant ses heures.

Le syndic rappellera à la concierge et aux propriétaires leurs obligations respectives

9.5. Interdiction de "la coupe sauvage" de branchages dans le petit bois (côté 37) sous réserve de se voir imputer le coût de remise en état et de déblaiement des branchages – Décision

Le syndic rappelle que toute coupe ou taille doit faire l'objet d'une demande préalable d'autorisation auprès syndic.

Pas de votes

10. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les copropriétaires – Mode de financement – Planification – Décision

10.1. Balcons & terrasses penthouse – Présentation du dossier par l'Architecte V. _____ ion reçu à ce jour – Décision

Présentation du dossier par l'architecte _____ qui se divisent en 2 points :

- **Penthouses**

- Couvre-murs : Infiltration d'eau via les soudures ouvertes, absence d'étanchéité sous les couvre-murs, et nécessité de remplacement des couvre-murs et des lisses supérieures
- Vieillessement des membranes : Défauts de mise en œuvre des raccords d'étanchéité, et nécessité de sondages pour déterminer les réparations
- Dallage et étanchéité des terrasses : Développement de verdissements causé par un écoulement irrégulier des eaux pluviales, et nécessité de distancer les dalles des murs périphériques
- Étanchéité à la jonction des murets et des façades : Mise en œuvre d'une étanchéité liquide avec joints et capots
- Porosité des parements de façade : Rejointoyage et application d'un hydrofuge sur les parements de façade

- **Balcons**

- Auréoles et craquelures des peintures des ciels : Infiltration de l'eau de pluie stagnante, et nécessité de réfection des joints de dilatation
- Dégradation du joint souple entre les éléments en béton : Joints souples non pérennes, et nécessité de remplacement
- Garde-corps : Absence de joint biseauté étanche, et nécessité de raccords d'étanchéité

Le budget pour ce travail est de 630 000 HTVA sur base des offres reçues de VIMAR et CREAWAT

Le syndic propose que la soumission soit élargie à ARB , REBETON, AV FACADE, VALENS, tc
Selon l'architecte, il s'agit de travaux à planifier en 2027
Le syndic estime que l'étude de l'architecte devrait inclure les suggestions du certificateur PEB
Le syndic propose de former un groupe de travail composé des membres du cdc élargit à Monsieur à Madame

Après discussions et vote, l'ensemble des propositions reprises ci-dessus sont approuvées à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.
Dès le dossier prêt et finalisé, le syndic devra convoquer une AG EXTRAORDINAIRE

10.2. A la demande d'un propriétaire : Placement d'un compresseur en chaufferie – Décision (majorité 2/3)

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés de ne pas faire les travaux mais d'insister auprès de la concierge pour vérifier la pression régulièrement.

11. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

Au jour de la réunion, le fonds de réserve disponible est de 1 702,19 €.

Pour rappel, le fond de réserve est alimenté à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO.

Après vote, Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'alimenter le fonds de réserve à concurrence de 20.000 € par trimestre jusqu'à la prochaine AGO.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h20

Date d'expédition par email, le 24 octobre 2025

Date de mise en ligne, le 24 octobre 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.



Le syndic estime que l'étude de l'architecte devrait inclure les suggestions du certificateur PEB
Le syndic propose de former un groupe de travail composé des membres du cdc élargit à
Monsieur JANSEN et à Madame Noiret

Après discussions et vote, l'ensemble des propositions reprises ci-dessus sont approuvées à
l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

Dès le dossier prêt et finalisé, le syndic devra convoquer une AG EXTRAORDINAIRE

10.2. A la demande d'un propriétaire : Placement d'un compresseur en chaufferie – Décision
(majorité 2/3)

Après discussions et vote, il est décidé à la majorité des copropriétaires présents ou représentés
de ne pas faire les travaux mais d'insister auprès de la concierge pour vérifier la pression
régulièrement.

11. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

Au jour de la réunion, le fonds de réserve disponible est de 1 702,19 €.

Pour rappel, le fond de réserve est alimenté à concurrence de 10 000 € par trimestre jusqu'à la prochaine
AGO.

Après vote, Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés d'alimenter le fonds de
réserve à concurrence de 20.000 € par ~~an~~ *trimestre* jusqu'à la prochaine AGO.

Le syndic remercie les copropriétaires et invite ceux-ci à venir contresigner le procès-verbal à 21h20

Date d'expédition par email, le 24 octobre 2025

Date de mise en ligne. le 24 octobre 2025

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit
l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4
mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui
suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du
contenu du procès-verbal par son propriétaire.

ACP LA ROMAGNE

Avenue d'Italie 35-37

1050 Bruxelles

BCE : 0850.271.910

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)	8h30 – 16h30
Permanence téléphonique	8h30 – 12h30
Service de garde*	Après 12h30
(Taper le 0 avant le bip)	

Contacts - TEAM 1

Gestionnaire	Monsieur Simons
Comptable	Madame Arsenica

Concierge

Madame Chantal DECEULENEER - 0475 58 02 59 - laromagne@gmail.com

Lundi	8h – 12h	14h – 17h	Jeudi	8h – 12h	14h – 17h
Mardi	8h – 12h	14h – 17h	Vendredi	8h – 12h	14h – 15h
Mercredi	8h – 12h	14h – 17h	Samedi	8h – 12h	14h – 15h

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE / POMPIERS	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
Badges	VERSCHELDE	02 465 51 71	info@verschelde.com
Serrurier dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Plaquettes sonnettes et boîtes aux lettres et ascenseurs	PLAQUETTE EXPRESS	0486 30 55 69	plaquette-express@hotmail.com
Parlophone	DOURTE	02 331 31 23	info@dourte.be
Porte de garage	ALL ACCESS	02 387 43 32	info@all-access.be
Electricité générale	SERVI-SYNDIC	0476 91 17 28	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage en dehors des heures	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
Ascenseurs entretien	TECHNILIFT	07 815 25 50	info@technilift.be
SECT (contrôle ascenseur)	SGS	02 413 03 93	sgs.brussels.sgsbn@sgs.com
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Remplacement concierge	MMS (Bureau MEGANCK)	via SYNDIC	info@mms-srl.net
Entretien égouts	KANALIS	02 660 18 53	info@kanalis.be
Entretien toiture / corniche / ...	ESB	0471 50 06 71	info@esbcare.be
Chauffagiste	JK CHAUFFAGE	0473 /18.05.78	info@jk-chauffage.be
Calorimètre	TECHEM (Code 93879)	02 529 63 00	caloribel@techem.be
Gaz / Electricité	ENGIE	078 35 33 33	info@engie.be
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02 367 12 10	info@eurodynamics.be
Entretien Alarme Incendie	DIS-APE	02 771 65 79	info@dis-ape.be
Entretien Dévidoirs	SICLI	02 370 24 11	info@sicli.be
Entretien Extincteurs	BUSINESS FIRE	04 233 86 39	info@businessfire.be
Sol (halls d'entrée)	LAURENTY	02 345 91 78	bruxelles@laurenty.be
Jardinier	GMC	0475 83 71 03	gmc001@live.be

*Payant – voir contrat syndic

La Romagne - AGO du 21/10/24 – Remarques sur PV du 4/11/24

Absence de la date d'envoi du PV.

Cette date est importante car elle fixe le début du délai d'un mois pour que les remarques puissent être prises en compte. La date du mail auquel le PV était attaché est le 4/11/24.

Pour les remarques au syndic, c'est effectivement la date d'envoi du PV par email qui fait foi.

Il est difficile pour nous de noter la date d'envoi du PV sur le PV lui-même car elle n'est pas toujours connue à l'avance et il serait dommage de devoir re-faire signer un PV au président(e) de séance parce que nous avons manqué ou souhaitons avancer la date d'envoi. La date d'envoi est bien le 04/11/2024. Pour la contestation auprès du juge de paix, c'est la date de l'AG qui prévaut donc pas de soucis à ce niveau-là.

L'information relative au quorum et au vote des différents articles est plus qu'intéressante et importante de sorte qu'elle doit figurer dans le corps principal du PV.

Pour ne pas surcharger le PV, je pourrais suggérer que seuls les articles n'ayant pas obtenu l'unanimité soient accompagnés du tableau leur appartenant et que pour les autres articles le texte « décision à la majorité requise » soit remplacé par le texte « décision à l'unanimité ».

Avant, nous précisions quelles décisions avaient été prises à la majorité requise et à l'unanimité. En plus d'alourdir la rédaction du document, cela pouvait entraîner des erreurs et des imprécisions.

Nous avons donc opté pour une formulation plus générique et un détail précis des votes.

Art. 2.7 : le texte de cet article est incomplet : sont indispensables au contrôle des comptes les informations suivantes : les dates des prestations de chaque ouvrier présent, les heures prestées par chaque ouvrier pendant ces dates, le montant à l'heure de chaque ouvrier, le montant total de la facture, et la TVA.

Avec de telles demandes, nous ne pouvons pas garantir que nous serons en mesure de trouver une entreprise de nettoyage prête à se plier à ces exigences lors du prochain remplacement de la concierge. Le cas échéant, nous nous déchargerons de toute responsabilité.

L'information a toutefois été remontée au remplaçant habitue.

Art. 2.8 : l'AG n'a pas abordé la question du sort à réserver à l'excédent de 2.400 € facturé en 2021, 2022 et 2023. Point à remettre à l'ordre du jour de l'AG(E) prochaine.

Ce point a été abordé à l'AG et encore après au sein des membres du CDC. Les frais de syndic sont contractuellement couverts par la compagnie d'assurance...

Art. 7.2 : cet article n'a pas sa raison d'être puisque le CDC n'a aucun pouvoir opérationnel. A rayer donc à la prochaine AG(E).

L'AG est souveraine de ses décisions et est tout à fait autorisée à voter une telle dérogation (que vous avez-vous-même approuvé).

Art. 7.7 : cet article n'est pas valable puisque les trois informations à discuter manquaient dans la convocation.

L'intitulé de la convocation est conforme à celui du PV et le corps du texte est conforme au titre. Que voyez-vous d'irrégulier dans cette information ?

Art. 7.9.1 : le syndic a oublié de citer les températures fort basses pendant les dix premiers jours et nuits de juin 2024. La température à l'intérieur de la résidence ne dépassait pas les 18°C.

Nous avons signalé que le chauffage a été remis plus tôt suite aux demandes des occupants. Nous avons le souvenir d'avoir été remercié en cours de réunion...

Art. 7.10 : Je persiste à dire que ce vote n'était pas valable puisque la convocation ne présentait ni un devis ni un prix d'une quelconque offre.

L'AG est souveraine de ses décisions et peut accepter ou refuser les projets présentés. Je rappelle que vous avez également voté en faveur de ce projet.

Art. 9.1 : le vote de cet article n'est pas valable puisque la proposition d'accorder un montant à MMTS ne se trouve pas dans la convocation.

MMTS n'intervient en rien dans le cadre de ce dossier de rénovation de la toiture.

Si vous parlez de la rétribution en faveur de MGS pour le suivi de chantier, le choix du maître d'ouvrage délégué apparaissait bien dans la convocation. L'AG a simplement choisi de confier la mission à MGS et non à un architecte.

Suivant la procédure en vigueur tous ces points seront repris pour discussion dans l'ordre du jour de la convocation de la prochaine AG(E).

A l'attention de Mme Depasse

J'ai essayé de respecter votre date de réception des trois rapports ci-dessus ainsi que d'une liste de sept points que j'apprécierais pouvoir lire dans l'ordre du jour de la prochaine AGO.
Merci d'avance pour votre suite que vous réserverez à mon mail et ses annexes, et, bien à vous.

L. Jansen

=====

Je souhaite que les points suivants soient repris à l'ordre du jour :

1- Compte de réserve :

Conforme à la loi, ce compte ne peut être activé que par une AG(E) et toute activation du compte doit être suivie d'un vote à majorité des copropriétaires présents et représentés. Son actif est assuré par des apports forfaitaires et/ou des appels trimestriels, et, est destiné à créer une réserve pour le paiement de travaux et/ou investissements à réaliser dans un avenir proche ou lointain.

2- Remarques au PV d'un AG(E) :

Pour être acceptées, les remarques en lien avec un sujet du procès-verbal de la dernière AG(E) doivent être adressées au syndic dans le mois qui suit la date de l'expédition du procès-verbal aux propriétaires.

Le syndic mettra les remarques à l'ordre du jour de la convocation de l'AG suivante pour qu'elles soient, après information et discussion, approuvées ou refusées par les propriétaires présents et représentés par un vote qui sera enregistré dans le PV de cette AG(E) et le cas échéant dans le ROI de l'ACP s'il a été positif.

3- Informations diverses :

Les informations et nouvelles règles de vivre-ensemble envoyées par le syndic ne sont opposables qu'après approbation par vote par les propriétaires présents et représentés à une AG(E) et enregistrées dans le ROI de notre ACP.

4- Le résultat des votes :

Le résultat de tous les points votés doit faire partie du premier corps du PV de la réunion vu son importance. Il doit être accompagné de l'identité des votants classée par définition de leur vote, à savoir pour, contre ou abstention.

5- Les frais HC en général :

Une mise à jour des frais repris dans l'annexe 2 du contrat avec le syndic est à prévoir. Elle pourrait être faite de concert avec les membres du CDC et autres volontaires. Le PV s'y rapportant sera mis à l'ordre du jour de la première AG(E) suivante.

6- Non-respect d'une décision prise par l'AG de 2024 :

Les deux factures d'ESB (montant total 6.298,86) n'ont pas été attribuées au paiement par le Fds réserve AG2024.

L'assemblée aurait dû avoir lieu dans la salle Laetitia (point 6 du PV de l'AG 2024)

7- Rappel des différents organes de la copropriété : (à reprendre au R.O.I.)

- a. L'assemblée générale qui regroupe tous les copropriétaires
- b. Le conseil de copropriété, qui comprend quelques copropriétaires qui doivent contrôler la gestion du syndic
- c. Le syndic qui est chargé, notamment, d'exécuter les décisions de l'assemblée générale, et, de prendre les mesures nécessaires pour la gestion quotidienne de l'immeuble
- d. Un commissaire aux comptes désigné par l'assemblée générale.
- e. Chaque organe de la copropriété a donc ses attributions qui lui sont propres.
- f. Le dernier mot revient à l'assemblée générale, c'est-à-dire aux propriétaires eux-mêmes.

ACP La Romagne

AG du 20/10/25 : Rapport du commissaire aux comptes

La tenue de la comptabilité est claire et bien disposée à son examen et son utilisation.

Elle est tenue par la comptable Madame Gabriela Arsenica qui, en cas d'une question, donne sur le champ la réponse avec les explications adéquates. Aussi voudrais-je, au nom de tous les copropriétaires, la féliciter et la remercier vivement.

Pour que la comptabilité soit compatible avec notre règlement de copropriété et notre ROI, il m'a semblé utile que les sujets suivants soient mis à l'ordre du jour de la prochaine AG :

- Toute opération effectuée en lien avec le compte de réserve ne peut être faite qu'avec l'accord préalable d'une AG(E) donné par vote ;
- Remise d'un budget des travaux autres que ceux appelés journaliers et décision de l'AG(E) par vote de leur exécution.

Il est grand temps que le bilan de notre ACP présente à nouveau une situation financière qui donne confiance tant aux copropriétaires, qu'à d'éventuels acheteurs d'appartement et aux fournisseurs.

La première opération sera celle du compte de réserve qui devra comprendre un montant raisonnable, soit 37.600 €, qui pourrait être constitué en 4 années par un versement de 2.350 € par trimestre.

La seconde opération est de limiter le montant des nouveaux investissements au montant de 2.500 € par trimestre.

Il faut mettre fin aux investissements qui n'ont pas leur répondant en coût afin que le niveau des charges trimestrielles reste acceptable, ce qui n'est pas le cas maintenant.

Le budget des travaux d'investissement ou de gros entretien dépendra du dossier qui sera remis et défendu par l'architecte Van Assche lors de l'AG prochaine. Le montant total sera trop élevé pour être pris en charge dans sa totalité en une année, surtout que l'intention est de limiter ce budget à 2.500 € par trimestre. La seule solution sera alors de prévoir par année les travaux à exécuter en fonction de leur utilité et de leur nécessité, deux caractéristiques qui devraient être défendues par l'architecte Van Assche et acceptées par les copropriétaires présents et représentés.

L. Jansen

ACP La Romagne

AG 20/10/25 – Second rapport du Commissaire aux comptes

Notre assurance Incendie – Frais hors contrat (HC).

Position du problème.

De tout temps, l'assurance de notre ACP a pris à sa charge des frais exposés par le syndic en lien avec le traitement administratif d'un sinistre.

Des syndics ont à ce sujet une annexe, dénommée HC, au contrat, et d'autres incorporent un montant forfaitaire dans leurs honoraires.

Pour l'ACP, un contrat avec un montant forfaitaire incorporé évite toute discussion stérile au sujet de ces frais HC, ce qui ne peut pas être exclu en cas d'un contrat avec annexe.

En outre, l'inconvénient du contrat avec forfait inclus donne un avantage au repreneur d'un pareil syndic car il peut avancer dans la négociation que son contrat de gérance est meilleur marché.

Situation vécue par notre ACP qui a accepté à la condition non-écrite de la possibilité de pouvoir adapter annuellement les frais repris dans l'annexe HC.

Objectif de la demande d'une réunion avec le courtier d'assurances :

Dès la première AG sous gérance MGS, j'ai soumis, en tant que commissaire aux comptes, à l'AG un tableau montrant des frais facturés supérieurs à ceux prévus dans l'annexe. Tout le monde a regardé ce tableau, le syndic n'a donné aucune explication et a proposé d'aller au point suivant de l'ordre du jour. Ce qui a été fait avec la conséquence que l'AG a donné son accord tacite avec sa façon de faire.

Aux AG suivantes, j'ai attiré l'attention des présents sur cette question, mais toujours avec le même résultat. Jusqu'au jour de mon contrôle des charges du 2nd trimestre 2025, où je dois lire des frais d'un HC de 1.280 € et d'un autre de 600 €. Après une semaine de blocage de la distribution des charges, je dois apprendre de la comptable qu'un accord existe entre AXA et notre syndic que tout frais HC sera remboursé par notre assurance Incendie.

De là ma demande que le courtier vienne expliquer les adaptations apportées au contrat d'assurances inscrit au nom de notre ACP.

Vous trouverez ci-après une liste non exhaustive des questions qui me sont venues à l'esprit et auxquelles j'attends recevoir une réponse lors de la réunion de l'AG du 20/10/25 :

- Existe-t-il un règlement ou un document qui régit les devoirs et obligations du syndic et du courtier en lien avec un sinistre ? Pour autant que je puisse juger, les deux, au lieu d'être complémentaires, poursuivent les mêmes objectifs.
- Les compagnies d'assurances sont loin d'être des sociétés philanthropiques.
- Qui fixe maintenant le montant des frais administratifs et/ou autres facturés par le syndic ?
- Une formule, qui est acceptée par une AG de l'ACP et qui fixe pour chaque sinistre un minimum en montant et un maximum en pourcentage sur le total des factures remboursées, ne s'impose-t-elle pas ?
- Quelle peut être l'influence de ces frais sur la prime d'assurance de notre ACP ?
A ce sujet, aurons-nous en cas d'une augmentation de la prime les informations si elle est due en tout ou en partie à cet accord ?
- Même question relative à l'influence sur les statistiques et la franchise de notre assurance ?

L. Jansen

EXERCICE COMPTABLE DU 01/07 AU 30/06

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2024 - 2025	BUDGET PREVISIONNEL
PROTECTION ANTI-INCENDIE	2.300,00	508,81	600,00
CONTROLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	14.300,00	13.739,32	14.200,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	11.700,00	3.930,38	4.500,00
ENTRETIEN DES COMMUNS	7.000,00	6.745,62	7.000,00
ENTRETIEN JARDINS	9.000,00	3.828,20	4.500,00
EAU	18.000,00	19.952,89	21.000,00
ADOUCCISSEUR EAU	1.200,00	1.202,41	1.500,00
COMPTEURS ET RELVE DES COMPTEURS (2)	450,00	5.103,43	5.500,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS CHAUFFAGE	5.000,00	794,57	2.000,00
ELECTRICITE PARTIES COMMUNES	6.500,00	5.899,57	6.500,00
GAZ	60.000,00	61.942,43	65.000,00
FRAIS PERSONNEL	41.000,00	48.473,55	50.000,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	3.000,00	8.231,03	8.000,00
TAXE ET REDEVANCES	2.000,00	-	1.000,00
HONORAIRES SYNDIC	19.000,00	18.084,00	18.500,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	200,00	104,07	200,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	80,00	75,00	80,00
FRAIS ASSEMBLEE GENERALE	650,00	450,00	600,00
ASSURANCES	12.100,00	12.898,90	14.000,00
	213.480,00	211.969,18	224.680,00

(1) Contrôle et rénovation installations électriques + Entretien évacuation-égouts + Entretien porte de garage + Entretien divers + entretien bâtiment

(2) Sans tenir compte des frais de relevés de chauffage

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2024 - 2025	BUDGET PREVISIONNEL
Charges exceptionnels (divers tx - réparations - sinistres... non prélevés sur le fonds de réserve (3))	8.100,00	44.820,41	24.000,00
(3) Pour assurer la liquidité, nous avons prévu 50% des frais réels de l'année 2024-2025	8.100,00	44.820,41	24.000,00
TOTAL	221.580,00	256.789,59	248.680,00

RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE ROMAGNE POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20 OCTOBRE 2025

1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale

- Isolation toiture supérieur – Décision AGO 21/10/24 – Point 9.1
- Information : Rappel que l'installation électrique commune est conforme jusqu'au 30 mai 2027
- Diminution du nombre de tontes et mise en place de plantes vivaces
- Audit PEB de la résidence
- Changement du chauffagiste

2. Travaux décidés mais non réalisés

- Remise en peinture des halls d'entrée – Mandat donné au CDC

3. Tavaux urgents réalisés

- Réfection de divers joints
- Mise aux normes des dispositifs anti-incendie
- Neutralisation d'un nid de guêpes

4. Dossiers litigieux et procédures en cours

- Néant

5. Les contrats de fournitures régulières

- Voir liste des fournisseurs

6. Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)

- Néant



A 819 54



La Romagne : Rapport du CDC de l'année 2024/2025.

Le CDC, composé de B. Halperin, M. Lampes et L. Jansen, s'est réuni en compagnie du syndic et du jardinier pour convenir des plantes annuelles à prévoir dans quatre espaces du jardin. Le coût de cette opération s'est élevé à 254.10 €, et, le printemps prochain nous dévoilera la bonne tenue des plantes choisies.

Une réunion a eu lieu le 13 mai 2025 à la demande du syndic. Les points suivants ont été discutés :

- La situation financière est critique, et, une lettre sera envoyée aux copropriétaires leur demandant de payer leur somme due dans les plus brefs délais.
- Le dossier des travaux pourrait être divisé en trois postes distincts :
 - o Les appartements du 5ème étage
 - o Les balcons
 - o La façade
 - o Décision prise : charger l'architecte Van Assche de l'élaboration d'un métré descriptif et la mise en soumission du dossier, qui sera présenté à l'AG de la prochaine AGO.
- Audit PEB de la copropriété :
 - o MGS a créé un partenariat exclusif avec la société Energen
 - o Energen fera un audit complet, qui a été accepté et s'élève à 6.800 € htva
 - o Le résultat de cet audit sera communiqué et discuté lors de la prochaine AGO.

A la mi-décembre 2024, L. Jansen a demandé au syndic de fixer une date pour une réunion CDC ayant comme ordre du jour la fuite dans les canalisations de chauffage. La réponse par retour propose la date du 10 février 2025. L. Jansen considère ce délai beaucoup trop long et craint que les fuites dans les canalisations de chauffage ne fassent encore plus de dommages.

Aussi propose-t-il de prendre immédiatement des mesures conservatoires, et, crée-t-il une équipe composée de D. Jacobs de Morant et Chantal la concierge en vue de mettre au point une procédure pour rechercher l'endroit où la canalisation est trouée.

Il était établi que la fuite ne se trouvait pas dans un appartement sis aux étages de 1 à 5. Donc, seuls les appartements de l'étage 0 pouvaient venir en ligne de compte surtout qu'ils se trouvent sur une dalle en béton qui est à son bout en contact avec le jardin.

L'eau des fuites à petit débit a eu le temps de trouver son chemin dans la dalle poreuse pour être accueillie par la terre voisine de la dalle. De là la raison que les recherches pendant deux années ont été infructueuses.

Notre objectif était d'augmenter la quantité d'eau afin d'arriver à boucher le circuit vers le jardin.

Notre équipe a surveillé et adapté pendant une quinzaine de jours le niveau de l'eau nécessaire à la bonne marche des deux chauffages, ce dont les copropriétaires ne se sont pas rendus compte, le chauffage et l'eau chaude fonctionnant à merveille.

D. Jacobs de Morant, ayant son appartement en-dessous du local de la chaufferie, adaptait le niveau avant de se coucher, et, se levait en pleine nuit pour faire la même opération lorsqu'il entendait que les chauffages étaient hors service.

Chantal, en revanche, montait pendant la journée toutes les deux heures pour adapter le niveau.

Et est arrivé après une quinzaine de jours ce que notre équipe attendait, à savoir que les très étroits canaux dans le béton vers le jardin ne purent pas absorber cette abondance d'apport d'eau avec la conséquence que celle-ci a trouvé sa nouvelle sortie à travers de la dalle entre l'appartement 0A et les emplacements 36, 37 et 38 du garage.

C'est à ce moment que le syndic est intervenu en dépêchant un technicien qui a pris les choses en mains.

L. Jansen

PROCEDURE DE RAPPEL MGS SPRL

PAR MAIL OU COURRIER SIMPLE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Sauf erreur de notre part, nous n'avons pas enregistré votre paiement.
Nous vous remercions de bien vouloir apurer votre dette dans les 15 jours, au moyen du formulaire de virement ci-joint.

La somme de 12,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre copie de la preuve de paiement qui doit être antérieur à la date de notre rappel.

COURRIER RECOMMANDE

Nous vous prions de trouver ci-dessous le relevé de votre compte.
Malgré notre premier rappel, une ou des facture(s) depuis longtemps échue(s) reste(nt) impayée(s).
Merci de bien vouloir apurer votre dette dans les 8 jours au moyen du formulaire de virement ci-joint.
Faute de recevoir votre paiement sous huitaine, nous devrons, à notre regret, transmettre votre dossier à l'avocat, tous frais à votre charge.
La somme de 50,00 € vous sera portée en compte dans votre prochain décompte de charges.

Si vous avez déjà effectué le paiement, veuillez considérer la présente comme nulle et nous transmettre la preuve de paiement antérieur à la date de notre rappel.

Mise en demeure

Nos deux précédents rappels étant restés sans suite, nous sommes au regret de vous informer que votre dossier est envoyé à l'avocat de la copropriété qui devient votre seul interlocuteur dans ce dossier.

Envoyée par un avocat, frais administratif du syndic pour la constitution du dossier 250 € majorés des frais d'avocat et/ou d'huissier. Cette mise en demeure entraînera des intérêts de retard, clause pénale, etc...

Ci-dessous le relevé de votre compte, pour information.

Info MGSyndic

De: Amaury Delacroix <ade@soyermamet.be>
Envoyé: lundi 20 octobre 2025 19:13
À: Stéphane Meganck
Cc: Team 1
Objet: Police: Incendie n° 817241326 - ACP Rés. La Romagne - Bâtiment : AVENUE D'ITALIE 35-37, 1050 BRUXELLES 5

Note de présentation A.G. du 20.10.2025

En tant que courtier professionnel et spécialiste des assurances de copropriétés, mon but est de proposer le meilleur produit d'assurance pour les copropriétés et ce, en fonction des besoins rencontrés par les syndicats qui sont mes interlocuteurs habituels.

Votre question portant sur les frais de syndic, ce poste en fait partie.

Pourquoi ce poste ? p.c.q. lors de la gestion d'un sinistre, le syndic est en droit de réclamer des frais de gestion à ses copropriétaires. Mon but était donc de prévoir une clause dans mes polices afin que les copropriétaires n'aient à payer qu'un minimum de frais concernant la gestion de leur sinistre. D'où l'ajout de cette clause qui avantage donc les copropriétaires.

Afin qu'il n'y ait aucune confusion à ce sujet, comme vous le verrez dans votre police, cette clause de "frais de syndic" ne fait l'objet d'aucun supplément de prime contrairement aux pertes indirectes qui font elles l'objet d'un supplément de 10 % de la prime.

Donc, demander la suppression de cette clause de "frais de syndic" ne vous fera bénéficier d'aucune réduction auprès de l'assureur car comme expliqué plus haut, cette clause fait partie des clauses particulières négociées par notre bureau pour toutes nos polices copropriétés.

Je réponds à présent aux questions précises posées en préambule :

- 1. Non, il n'existe aucun règlement qui régit les devoirs et obligations du syndic et du courtier en lien avec le sinistre. Les deux poursuivent les mêmes objectifs à savoir que le sinistré soit remboursé de la manière la plus correcte possible en respectant la solidarité entre copropriétaires. Tant le courtier que le syndic ont intérêt à ce que leur "client" sinistré soit content du règlement. Il en va de leur réputation.**

2. Les compagnies ne sont pas des sociétés philanthropiques, bien sûr. Par contre nous courtier, sommes leurs apporteurs d'affaires et elles ont donc intérêts à agir correctement à notre égard. Sinon, nous nous dirigerions vers d'autres interlocuteurs plus conciliants ...
3. Qui fixe le montant des frais administratifs des montants facturés par votre syndic : voir avec votre syndic.
4. La limite d'intervention des frais de syndic s'élève à 5.000 € par sinistre
5. Quelle influence sur la prime : L'influence sur le taux de prime sera définie en fonction du montant total des débours sinistres et/ou en fonction de la fréquence.
6. Pour la franchise : idem que ci-dessus. La compagnie pourrait, à la place d'une augmentation de la prime, imposer une augmentation de la franchise.



Amaury DELACROIX
Consultant en assurances



Tel : +32 2 374.66.76
Web : www.sovermamet.be

Avenue de la Foresterie, 2
B-1170 WATERMAEL-BOITSFORT
N° FSMA : BE 0402.245.340

Informations juridiques

