

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX - BCE 0824077356

L'an deux mille vingt le 14 octobre à 16h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **RONCEVAUX (BCE 0824077356)** en les bureaux de MGS sprl sis Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

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).
2. Comptes :
 - 2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au **31 décembre 2019** (majorité absolue)
 - 2.2 Evolution des charges –
 - a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédant (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente
 - b) Budget extraordinaire non réalisé et ce compte tenu du report de l'audit pour cause de Covid (art 577-8§4 18°)
 - 2.3 Situation des débiteurs
 - 2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue
3. Rapport du syndic et du Conseil de copropriété sur l'exercice
4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)
 - 4.1 Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
 - 4.2 Au syndic
 - 4.3 Au Commissaire aux comptes
5. Elections : (majorité absolue)
 - 5.1 Election du conseil de copropriété fusionné avec le team technique : 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 - Proposition d'élire :
 - Madame POMPLUN
 - Monsieur CARRION
 - Monsieur SORIN
 - Monsieur SMIT
 - Le Docteur PFOERTNER
 - Monsieur AVIDIEV
 - 5.2 Des Commissaires aux comptes
 - 5.3 Du syndic MGS sprl

6. Information - rappel - suggestion du syndic
 - 6.1 Adaptation des statuts – Etat d’avancement du dossier
 - 6.2 Mandat au Syndic, en accord avec le CDC, 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. – Décision (majorité absolue)
 - 6.3 Cogénération – Information de Messieurs Meganck & Sorin - Documentation en annexe – Modalités pratiques et législatives - Décision
 - 6.4 Etat d’avancement des travaux de modernisation des ascenseurs
 - a) informations de Messieurs Sorin et Meganck
 - b) peinture des portes palières ascenseurs commandée
 - c) éclairage des paliers
 - 6.5 Situation sur les nuisances sonores et la plainte collective à Infrabel – Dossier confié à l’avocat Van Ermen
 - 6.6 Sécurisation de l’immeuble – Audit & constat des membres du CDC et du syndic
 - 6.7 Local vélos : brainstorming
 - 6.8 Demande d’un propriétaire de munir d’extracteurs les ventilations en toiture – contraintes techniques – mandat ou non à donner au CDC pour instruire le dossier
 - 6.9 Information amiante
7. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de maintenir l’appel actuel - Décision (majorité absolue) –
8. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : **le mercredi 13/10/2021 (1^{ère} séance) & le mercredi 17/11/2021 (2^{ème} séance)**

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 0 sur 135, formant ensemble 0 /2 750 èmes. Le double quorum **n’étant pas atteint**, l’assemblée ne peut valablement délibérer. Les copropriétaires décident de convoquer, conformément aux statuts, une nouvelle assemblée générale, qui se tiendra le

DATE REPORTEE EN 2021

Pour mémoire, aucun quorum ne sera plus nécessaire et les décisions pourront être prises. L’ordre du jour reste inchangé et sera donc le même que celui de la convocation pour la réunion du 14 octobre 2020.

La seconde assemblée générale se tiendra ainsi DATE REPORTEE EN 2021

La présente vous est adressée par courrier simple ou recommandé, **et vaut convocation**.
Pour éviter les frais supplémentaires, les annexes jointes à la première convocation ne sont plus annexées.

Date d’expédition, le 27 octobre 2020


MGS sprl
Chaussée de La HULPE 150
1170 Bruxelles
Tel : 02/534 44 48 - info@mgsyndic.net

Bonjour,

En tenant compte de la taille de la salle de réunion, des mesures de distanciations qui ne peuvent être assurées, des messages d'inquiétudes reçus des propriétaires et qu'il n'y a pas de dossiers urgents, en concertation avec les membres du conseil de copropriétés, **nous avons unanimement décidés de reporter l'AG à une date ultérieure (2021).**

Pour information :

Comme indiqué dans l'IPI-Flash, le ministre de la Justice vient de communiquer quant à la problématique de la tenue des assemblées générales.

Grâce à l'intervention du secteur, Monsieur Van Quickenborne a marqué son accord sur les éléments suivants :

Les assemblées générales prévues entre le 1er octobre 2020 et le 31 mars 2021 inclus peuvent être reportées d'un an.

L'exigence d'unanimité dans la prise d'une décision par écrit est temporairement réduite. Une décision peut être prise par écrit à une majorité des 4/5e des copropriétaires et ce jusqu'au 31 mars 2021.

Ces dispositions sont effectives

Les assemblées générales peuvent se tenir de manière digitale.

Cette proposition fera l'objet d'un **projet de loi** qui sera soumis au gouvernement et au parlement.

Le Ministre a communiqué les lignes de force mais les textes de loi ne sont pas encore rédigés.

La visio conférence n'est donc toujours pas effective et il faudra que les modalités pratiques soient définies (présences, votes, ... soient inscrits dans un cadre légal)

Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant.

Nous vous joignons par ailleurs un budget prévisionnel des charges en annexe

Prenez soin de vous & de vos proches.


Stéphane Meganck
02/534 44 48

TRADUCTION LIBRE GOOGLE

Hallo,

Rekening houdend met de grootte van de vergaderzaal, de afstandsmaatregelen die niet kunnen worden gegarandeerd, de bezorgheidsboodschappen van de eigenaren en het

ontbreken van urgente dossiers, in overleg met de leden van de raad van flatgebouwen, hebben we unaniem besloten om de AV uit te stellen tot een latere datum (2021).

Ter informatie :

Zoals gemeld in de IPI-Flash, heeft de minister van Justitie zojuist gecommuniceerd over het houden van algemene vergaderingen.

Dankzij de tussenkomst van de sector ging de heer Van Quickenborne akkoord met het volgende:

- Algemene vergaderingen gepland tussen 1 oktober 2020 en 31 maart 2021 kunnen met een jaar worden uitgesteld.
- De eis van unanimiteit bij het nemen van een schriftelijk besluit wordt tijdelijk verminderd.

Een beslissing kan tot 31 maart 2021 schriftelijk worden genomen met een 4 / 5e meerderheid van de mede-eigenaars.

Deze bepalingen zijn van kracht

Algemene vergaderingen kunnen digitaal worden gehouden.

Over dit voorstel zal een wetsvoorstel worden ingediend dat bij regering en parlement wordt ingediend.

De minister heeft de hoofdlijnen gecommuniceerd, maar de wetteksten zijn nog niet opgesteld.

De videoconferentie is dus nog steeds niet effectief en de praktische regelingen zullen moeten worden bepaald (aanwezigheid, stemmen, ... worden opgenomen in een wettelijk kader)

We houden je op de hoogte.

In de bijlage voegen we ook een voorlopige begroting voor uitgaven toe.

Zorg voor uzelf en uw dierbaren.

Stephane Meganck 02/534 44 48



RONCEVAUX
SQUARE AMBIORIX 40 - BD CHARLEMAGNE 45 - 1000 BRUXELLES
BCE 0824.077.356

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 30/12

<u>FRAIS ENTRETIEN</u>	<u>REEL 01/01 --> 30/06</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL AU 31/12</u>
PROTECTION ANTI-INCENDIE	335,27	
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	15.663,32	10.500,00
NETTOYAGE BATIMENT	18.139,42	15.000,00
ENTRETIEN TOITURE		1.500,00
ENTRETIEN JARDINS, PARKINGS ET CHEMINS	1.602,68	1.700,00
ENTRETIEN GARAGE	432,98	0,00
CHAUFFAGE + ENTRETIEN	42.074,70	30.000,00
EAU	22.235,52	22.300,00
RELEVÉ COMPTEURS		11.500,00
ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	951,14	1.000,00
HONORAIRES SYNDIC	18.960,00	18.960,00
ASSURANCE INCENDIE + RC	8.203,08	7.751,22
FRAIS DE PERSONNEL	20.789,15	18.000,00
FRAIS AG		3.200,00
	149.387,26	141.411,22

<u>FRAIS EXCEPTIONNELS</u>	<u>REEL 01/01 --> 30/06</u>	<u>BUDGET PREVISIONNEL AU 31/12</u>
REPARATIONS DIVERSES	10.987,85	1.000,00
REPARATION ASCENSEURS	938,14	500,00
AUTRES HONORAIRES (AVOCATS, CONTENTIEUX...)	988,13	600,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	3.113,50	3.200,00
FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	267,20	120,00
	16.294,82	5.420,00