

# MEGANCK GESTION SYNDIC srl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48

E-mail : [team2@mgsyndic.net](mailto:team2@mgsyndic.net)

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

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

L'an deux mille vingt-trois le 11 octobre à 15 h 00 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 2022** (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 précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente
    - b) Approbation du budget extraordinaire : voir point travaux
  - 2.3. Situation des débiteurs
  - 2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – non nécessaire selon le syndic - Majorité absolue
  - 2.5. Expédition des décomptes – par soucis d'écologie nous avons décidé de ne plus envoyer les décomptes en version papier aux personnes qui possèdent une adresse électronique.
3. Rapport du syndic et du Conseil de copropriété sur l'exercice  
Voir PV des CDC disponibles sur le site web de la copropriété.
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 :
  - 5.2. Des Commissaires aux comptes
  - 5.3. Du syndic
6. Information - rappel - suggestion du syndic
  - 6.1. A. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier confié au Notaire Indekeu – Dossier relancé par le syndic et toujours en cours  
B. Rappel au ROI
  - 6.2. - Confirmation du 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)

- Changement du chauffagiste – offre en annexe – Décision (majorité absolue)

6.3 Certification obligatoire PEB 2025 :

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision
- Mandat spécial à donner à MGS pour faire les recherches nécessaires en vue de collationner le dossier administratif nécessaire qui sera ensuite également disponible sur le site de l'ACP

6.4 Contrôle des terrasses avant / arrière – mesures à prendre – Décision

6.5 Information sur la toiture & panneaux photovoltaïques

6.6 Cris de Mme CARDOSO – Mesures & sanctions à prendre

7. Travaux à réaliser – Mode de financement – Planification – Décision

7.1 Mise en peinture des paliers – présentation du dossier – choix du fournisseur – planning des travaux – Mode de financement – (l'offre réactualisée sera envoyé dès réception) Décision (majorité 2/3)

Pour rappel, le devis de RHC étant le moins cher avait été retenu l'année passée sans voter sa mise en œuvre, l'offre est confirmée sans indexation soit 72.439,24 € TTC

7.2 Ajout de détecteurs de mouvements aux lampes existantes dans les cages d'escalier pour faire des économies d'énergie – Explications – Décision (majorité 2/3)

7.3 Proposition d'utiliser les anciens vide ordures comme espace privatif dans chaque appartement – présentation du dossier – Modalités pratiques – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)

7.4 Création d'un local vélos complémentaire – Etude des alternatives - Décision (majorité 2/3)

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

9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : **le mercredi 16/10/2024 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 13/11/2024 (2<sup>ème</sup> 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 /275.000 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 **15 NOVEMBRE 2023 A 18 HEURES AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles**

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 11 octobre 2023

**La seconde assemblée générale se tiendra ainsi le 15 NOVEMBRE 2023**

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 12 octobre 2023

**MGS SPRL**  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87  
@ info@mgsyndic.net

PROCURATION

Je soussigné(e) (1) : Nom..... Prénom.....

propriétaire de l'appartement /garage .....  
représentant .....quotités  
Référence du ou des lots.....  
sis dans l'immeuble situé à .....

donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom.....

Ou dans le cas où il ne peut en faire usage, donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom.....

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du :.....  
et éventuellement à la seconde séance si le quorum requis lors de la première assemblée n'est pas atteint avec l'ordre du jour  
ci-annexé (3), pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et  
signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat  
promettant ratification.

(4) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.  
SOIT

(4) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des  
différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne  
donne pas les instructions suivantes,

.....  
.....  
.....  
.....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité

(2) Nom obligatoire sous peine de nullité

(3) Biffer si non souhaité

(4) Entourer le texte si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées  
Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par  
celui-ci ou au service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire  
sur celle-ci. Cette loi du 02/06/2010 précise que :

- les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités
- Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.
- Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'exécède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100 % de l'immeuble).

**Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.**

La loi du 18/06/2018 précise par ailleurs :

- nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.
- sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée
- Le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à l'AG à condition d'en avertir le syndic, par voie recommandée, au moins 4 jours avant le jour de l'AG. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'AG.

Fait à....., le .....  
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

Cette procuration a été rédigée et modifiée le 5 mars 2019 par la société MGS sprl suite à l'entrée en vigueur de la loi du 18 juin 2018