

MEGANCK GESTION SYNDIC sprl

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

Tél : 02/534.44.48 - Fax : 02.534.48.87

E-mail : team2@mgsyndic.net

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

Bruxelles, le 24 octobre 2019

N/Réf. : Envoi pv AGcarence

Madame, Monsieur,

**RESIDENCE RONCEVAUX – Square Ambiorix 40 & Boulevard Charlemagne à 1000 Bruxelles
BCE 0824077356**

Nous vous prions de trouver, en annexe de la présente, le procès-verbal de carence de la dernière assemblée générale tenue en date du 23 octobre 2019.

Nous joignons également l'invitation à la prochaine assemblée générale qui se tiendra le

20 NOVEMBRE 2019 A 19.15 heures

En l'Hôtel FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 à 1000 Bruxelles

Nous profitons de la présente pour vous rappeler les noms et coordonnées des différents membres de notre personnel avec lesquels vous pourriez être amenés à prendre contact dans le cadre de la gestion de votre copropriété, à savoir :

Gestionnaire : **Stéphane MEGANCK** – Gestionnaire technique : **Philippe MOREAU**
Votre Team 2 – **François MARIT– Melchior MONNET (gestionnaires) et Gabriela ARSENICA (comptable)**

Nous vous accueillons en nos bureaux accessibles sans rendez-vous de 8h30 à 12h30.

Nous assurons une permanence téléphonique entre 8h30 et 12h30 et nous veillerons à prendre vos messages et à vous diriger vers le bon interlocuteur ou tout simplement à répondre à votre question.

A partir de 12h30, nous branchons le répondeur automatique sur lequel vous pouvez laisser votre message.

Nous restons bien sûr à votre disposition pour tout complément d'information.

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Stéphane MEGANCK
Gérant

Annexe : *procès-verbal*



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



IPI : 502057



agréé par
le SNP / AES

Courrier simple et/ ou recommandé

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

L'an deux mille dix-neuf le 23 octobre à 16h30 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 2018** (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) Approbation du budget extraordinaire réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) - projet non disponible à ce jour
 - 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

Il est demandé 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.

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 vérificateur 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 vérificateurs aux comptes
- 5.3 Du syndic MGS sprl
6. Travaux à réaliser – Mode de Financement – Planification
- 6.1 - Sécurisation complémentaire de l'immeuble – présentation des différentes alternatives étudiées par le conseil de copropriété et le syndic – Décision (majorité 2/3)
- Installation d'une porte vitrée au niveau du cabinet médical – Décision (majorité 2/3)
 - Installation aux frais du Cabinet médical d'une caméra sans enregistreur filmant le couloir au RDC de l'aile KLM en vue - Décision (majorité 2/3)
- 6.2 Demande d'un propriétaire de confirmer dans un rapport officiel la non présence d'amiante – choix d'un expert – Discussion – Décision (majorité absolue)
7. Information - rappel - suggestion du syndic
- 7.1 Adaptation des statuts – Information sur la loi du 7 juin 2018 qui est entrée en application au 1^{er} janvier 2019 – Disposition à prendre – Décision (majorité absolue)
- 7.2 Audit de l'immeuble – Obligation de la copropriété d'évaluer les frais extraordinaires prévisibles pour les années à venir qui seront soumises chaque année au vote (article 577-8 parag. 4 18°) – Choix d'un expert éventuel pour réaliser ce travail – Décision (majorité absolue)
- 7.3 Nuisances sonores jour et nuit de l'occupante de l'appartement K1, Mme TEIXEIRA CARDOSO – Exposé de la situation et des actions entreprises
- 7.4 Information sur le planning de rénovation des ascenseurs
- 7.5 Respect du ROI (quelques photos illustratives en annexe) – rappel des sanctions
- 7.6 Demande du syndic que les copropriétaires communiquent leurs coordonnées ou celles de leur locataire au syndic
- 7.7 Rappel de l'obligation de mention sur son adresse postale le numéro de la boîte aux lettres
- 7.8 Responsabilité du propriétaire en cas d'impossibilité d'évacuer l'immeuble par les balcons arrières encombrés
- 7.9 Information sur le nouveau logiciel comptable et l'accès internet
8. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de maintenir l'appel actuel - Décision (majorité absolue) –
9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : **le mercredi 14/10/2020 (1^{ère} séance) & le mercredi 18/11/2020 (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 1 sur 135, formant ensemble 25 /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 **20 NOVEMBRE 2019 à 19h15** au FIRST EUROFLAT HOTEL sis Boulevard Charlemagne 50 à 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 23 octobre 2019.

La seconde assemblée générale se tiendra ainsi le 20 NOVEMBRE 2019 A 19.15 HEURES

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 24 octobre 2019

PROCURATION

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

propriétaire de l'appartement /garage
représentantquotités

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'excède 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 recommandé, 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