

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

**MGS SPRL**  
Chaussée de la Hulpe 150  
1170 Bruxelles  
Tél. 02/534.44.48 Fax 02/534.44.49  
@ info@mgsyndic.net

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

L'an deux mille vingt et un le 13 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)
    - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au **31 décembre 2020** (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 réalisé sur base d'un audit à réaliser (art 577-8§4 18°) - Tableau informatif en annexe
  - 2.3. Situation des débiteurs
  - 2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – non nécessaire selon le syndic - Majorité absolue
  - 2.5. Par dérogation à la loi, afin d'éviter une imposition et dans le but d'alléger les charges des propriétaires, possibilité au syndic d'imputer, sans accord préalable, certaines factures sur le fonds de réserve – Décision (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 – **appel à candidature** suite au départ de Monsieur Aerts
- 5.3 Du syndic MGS sprl

6. Information - rappel - suggestion du syndic

- 6.1. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier confié au Notaire Indekeu – Dossier relancé par le syndic et toujours en cours
- 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)
- 6.3 Information par Monsieur Sorin qui a suivi le dossier avec Monsieur Meganck relatif à la mise en conformité des ascenseurs et sur le suivi donné par rapport aux pannes récurrentes
- 6.4 Situation sur les nuisances sonores et la plainte collective à Infrabel – Dossier confié à l'avocat Van Ermen
- 6.5 Terrasses : rappel de les entretenir régulièrement, aménagement ne doit pas gêner le passage pour accéder aux escaliers de secours, ...

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

7.1 **Cogénération**

- Exposé simplifié du principe de la Cogénération par Monsieur Sorin (documentation sera transmise par mail distinct dans les prochains jours)
  - Présentation de la recommandation du Conseil de copropriété et du syndic qui ont étudié les différentes alternatives, visités des installations et rencontrés les différents intervenants
  - En cas d'accord, élection d'un Comité spécial « Cogénération » composé des membres du CDC et des éventuels propriétaires en vue de finaliser la commande et sécuriser le contrat - Décision (majorité 2/3)
- 7.2 A la demande de M. Parmentier – proposition de placer un adoucisseur d'eau – avantages et inconvénients – devis informatif en annexe – discussion – décision (2/3)
- 7.3 Demande d'un propriétaire de munir d'extracteurs les ventilations en toiture – contraintes techniques – Décision (majorité 2/3)
- 7.4 Demande d'un propriétaire de prévoir la mise en peinture de l'ensemble des paliers –  
– Décision (majorité 2/3)

8. Alimentation du fonds de réserve – Proposition du Conseil de copropriété de stopper jusqu'à la prochaine AG l'alimentation du fonds de réserve jugé suffisante et pour éviter une imposition sur celui-ci - Décision (majorité absolue) –

9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : **le mercredi 12/10/2022 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 16/11/2022 (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 <sup>1</sup> sur 135, formant ensemble <sup>2500</sup> /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 **17 NOVEMBRE 2021 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 13 octobre 2021.

**La seconde assemblée générale se tiendra ainsi le 17 NOVEMBRE 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 14 octobre 2021

**MGS SPRL**

Chaussée de la 1<sup>ère</sup> 150  
1170 Bruxelles

Tel 02/534 44 48 - Fax 02/534 45 87

**DANS LE CADRE DES MESURES PRISES POUR LUTTER CONTRE LE COVID, A PARTIR DU 15 OCTOBRE, LES SALLES DE RÉUNION DEVRONT APPLIQUER DES MESURES PLUS STRICTES A BRUXELLES QUE NOUS DEVRONS RESPECTER.**  
**LES PERSONNES DEVRONT VENIR DE PREFERENCE SEULES (NON ACCOMPAGNEE) ET LE COVID SAFE SERA EXIGE.**  
**NE SOUHAITANT PAS UNE NOUVELLE FOIS REPORTER L'AG NOUS RECOMMANDONS AINSI AUX PROPRIETAIRES DE TRANSMETTRE UNE PROCURATION MOTIVEE**

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'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 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