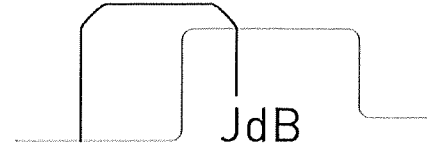


Association des Copropriétaires
Résidence « ALLEMAGNE »
Sise Avenue des Eperviers 119
1150 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.097.211



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02/03/2022

Le 02/03/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «ALLEMAGNE» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Bureau JdB

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/02/2022

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 27/10/2021 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 3ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

La séance est ouverte à 18h46 **Monsieur Thomas BRAUN** représente le Bureau JdB SRL.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 16 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 41 forment 492/1000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés,** de nommer comme Président de séance **M. Baudry**

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés,** prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la(es) procédure(s).

3. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/08/2019, au 30/08/2020 et au 30/08/2021 ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, refuse d'approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/08/2019, du 30/08/2020 et du 30/08/2021

4. Présentation du budget de l'exercice 2021-2022

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 136.153,86€, sans devoir réajuster l'appel du 09/10/11 2021 déjà appelé pour un montant de 22.500 €

Les 3 prochains appels de fonds seront de 34.038,47 € / trimestre.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

5.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 26.873 ,69 €

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 26.873 ,69 €

5.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 69.932,71 €.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 10.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 2500 € à lancer au 01/04/2022

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

6. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

6.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne **décharge** aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'TBDW', followed by a small number '2'.

- 6.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge** au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 6.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge** au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

7. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

7.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : M Baudry
- Assesseur 2 : Mme Coremans
- Assesseur 3 : M Casagrande qui est également élu comme représentant de l'immeuble au niveau du parc.

7.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

La société Darel sprl représentée par Gerard Wolf

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage la société externe fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

7.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** le contrat de syndic de Bureau JdB SRL. **est reconduit** pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données du Bureau JdB SRL. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.bureau-jdb.be

8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

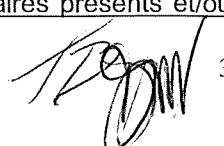
Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

8.1. Décision à prendre quant au remplacement du concierge

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de continuer à faire entretenir les communs par la société FACE-ART.

8.1.1. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

 3

Ce point n'a plus lieu d'être.

8.2. Décision à prendre quant au changement d'assurance de l'immeuble.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de conserver l'assurance actuelle chez ETHIAS et de désigner Meuwese et Gulbis comme courtier.

8.3. Décision à prendre quant au placement d'une barrière levante à l'entrée et à la sortie de l'esplanade de parking.

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à la majorité requise**, décide de faire réaliser les travaux suivants : placement d'une barrière levante à l'entrée et à la sortie de l'esplanade de parking par l'entreprise PORTOMATIC conformément à son devis du 29/06/2015 pour un montant total ne devant pas excéder 32.658,60 € TVA comprise à répartir entre les 3 pavillons. Ce montant sera indexé aux couts actuels.

436 / 1.000 quotités pour,
56 / 1.000 quotités contre, M Strobants

8.4. Décision à prendre quant à la rénovation de la façade suite à la chute d'une pierre

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, refuse de faire les travaux.

8.5. Décision à prendre quant à désigner un architecte pour l'établissement d'un cahier des charges pour la rénovation des terrasses et/ou façades.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude des documents et en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** décide de donner mandat au conseil de copropriété en vue de désigner un cabinet d'expert pour la rédaction d'un cahier des charges pour la prochaine Assemblée Générale. Dans la mesure du possible, il est demandé au conseil de désigner un architecte en concertation avec les immeubles voisins.

8.6. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

9. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer une quinzaine pour la période durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinaires.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)



Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de fixer la période de la tenue de ses prochaines Assemblées Générales Ordinaires la 1^{ère} quinzaine du mois de février

10. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau : VIVAQUA
Electricité : ENGIE
Entretien ascenseurs : OTIS
Contrôles légaux ascenseurs : SOCOTEC
Téléphone ascenseur : PROXIMUS
Calorimètre : ISTA
Assurance immeuble : ETHIAS
Entretien des égouts : ALFA SERVICES
Location conciergerie : M MOROVATI
Syndic : BUREAU JDB
Enlèvement des poubelles : PROBRU

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

11. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 577-10, §2.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de sursoir au vote de cette résolution.

12. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire.

12.1. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à l'installation de plot à vélo dans le fond des galeries de garages.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil pour placer des plots dans la descente des garages.

12.2. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à mettre fin au contrat de location de la conciergerie

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil pour mettre fin au contrat suite aux nombreuses nuisances et plaintes à l'égard du locataire actuel.

M. Casagrande, M. Larson, Mme Schmidt, M. Moure et Mme Vidova se plaignent d'avoir été agressés par le locataire

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

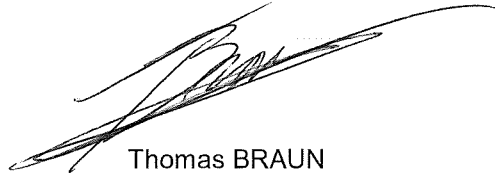
La séance est levée à 21 h 32

 5

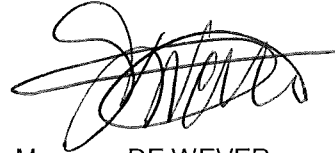
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 577-9, §2)

Bruxelles, le 21/03/2022



Thomas BRAUN
Gestionnaire



Maureen DE WEVER
Administrateur/Administrateur Délégué