



Dossier traité par Daniel BORGERS
Tél. dir. : 02/737.90.53
E-mail : daniel.borgers@regimo.com

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Statutaire de l'Association
 des Copropriétaires de la Résidence « MARNIX 19A » - BE 0831.443.220
 tenue le lundi 24 juin 2019 dans l'ancienne conciergerie
 Exercice 2018/2019.**

L'an 2019, le lundi 24 juin à 20.00 heures, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « MARNIX 19A » - avenue Marnix, 19A à 1000 Bruxelles, s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire dans l'ancienne conciergerie de l'immeuble suivant convocation envoyée aux copropriétaires le 6 juin 2019.

La sprl Regimo-Syndim est représentée par Monsieur Daniel Borgers, gérant.

La séance est ouverte à 20.30 heures.

DÉLIBÉRATIONS

1. Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

Il est constaté que 19 Copropriétaires sur 23 sont présents ou représentés, soit 7.550 quotités sur 9.945 quotités que compte l'immeuble.

Sont présents :

[REDACTED]

Sont représentés par :

[REDACTED]

Il est constaté que 4 Copropriétaires sur 6 sont présents ou représentés, soit 220 quotités sur 385 quotités que comptent les garages.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl
 Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)
 Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles
 TVA – BTW : BE 0876 247 322
 IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76
 Fax : 02 735 93 93
 E-mail : regimo@regimo.com
 RC n° 730.390.160

Sont présents : [REDACTED]

Sont représentés par :

[REDACTED].

Le syndic informe les copropriétaires que l'Assemblée Générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint. L'Assemblée est dès lors 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.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art. 577-10 & 4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

2. Nomination du Président de l'Assemblée et du secrétaire.

La séance est présidée par [REDACTED].

Le syndic est nommé secrétaire.

3. Constat d'approbation du procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2018.

Aucune contestation n'étant parvenue au syndic dans le délai légal et aucun recours n'ayant été effectué, le procès-verbal de l'assemblée générale du 26 juin 2018 est définitivement approuvé.

4. Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours.

Il y a actuellement une procédure en cours contre [REDACTED]

[REDACTED] respecte jusqu'à présent son plan de paiement, mais avec un retard d'un mois.

Afin de préserver les droits de l'Association des Copropriétaires, il a été procédé au renouvellement de la transcription du commandement immobilier.

5. Comptes :

a. Etat des dépenses pour l'exercice du 01.01.2018 au 31.12.2018.

Le tableau récapitulatif des frais de l'exercice 2018 remis lors de la signature de la liste de présences laisse apparaître que les dépenses de l'année 2018 se sont élevées à 55.406,16 €.

b. Rapport du Commissaire aux Comptes.

Le rapport du Commissaire aux comptes, [REDACTED], a également été remis lors de la signature de la liste de présence.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

Il ressort de celui-ci que [REDACTED] propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2018.

PS : Le montant total des charges de l'année 2018 s'élève bien à 55.406,16 € et non à 55.466,16 € comme repris dans son rapport (faute de frappe).

c. Situation des propriétaires débiteurs – Mesures à prendre.

Outre [REDACTED] dont le dossier fait l'objet d'une procédure judiciaire, deux appartements doivent encore respectivement 386,90 € et 282,40 €. Des rappels leur ont été envoyés.

d. Procédure de recouvrement de créances.

« Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et, au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an. »

L'Assemblée générale confirme cette procédure à l'unanimité.

e. Approbation des comptes du 01.01.2018 au 31.12.2018.

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de l'année 2018.

f. Approbation du bilan au 31.12.2018.

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan au 31.12.2018.

g. Décharge et quitus au syndic, au Conseil de Copropriété et au commissaire aux comptes.

L'Assemblée générale donne, à l'unanimité, décharge au syndic, au Conseil de Copropriété et au commissaire aux comptes.

h. Budget annuel des charges ordinaires :

S'agissant de décomptes trimestriels reprenant les dépenses réelles du trimestre concerné, il n'y a pas d'appels de provisions.

Compte tenu de l'indexation des contrats, et de l'augmentation probable de l'énergie, le budget annuel peut être estimé de 55.000 à 60.000 €.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

i. Fonds de Roulement.

Il ressort du tableau récapitulatif des frais de l'année 2018 que le Fonds de Roulement doit correspondre à 4,5 mois de charges, soit 20.770,31 €.

Le Fonds de Roulement étant actuellement de 20.000 €, il est proposé d'augmenter trimestriellement le Fonds de Roulement de 250 €, ce qui est accepté à l'unanimité.

6. Rapport du Conseil de Copropriété.

a. Général (Rapport de [REDACTED]).

- Missions habituelles : surveillance générale de l'immeuble, assistance au syndic et aux résidents de l'immeuble,
- Débordement de la décharge des cuisines C inondant l'ancienne conciergerie : recherche et prise des mesures conservatoires (éponger en pleine nuit,). Débouchage professionnel dès le lendemain matin.
- Incident du va-et-vient de l'électro-aimant de la porte située rue de Hornes. Réparation effectuée par le serrurier Rouzzeeuw.
- Accueil et informations aux nouveaux occupants : tri sélectif des poubelles (feuillet multilingue), évacuation des encombrants à la déchetterie,
- Rappel des indemnités d'emménagements et de déménagements (forfait de 50 € par emménagement/déménagement).

b. Présentation et évolution du dossier urbanistique par [REDACTED]

[REDACTED] a eu l'occasion, préalablement à l'Assemblée, d'informer les propriétaires de l'évolution du dossier de défense de l'ACP « MARNIX 19A » quant aux demandes de permis d'environnement et d'urbanisme des maisons voisines (20-21-22). La mobilisation des copropriétaires menée par [REDACTED] a été renforcée par Me [REDACTED] dans le cadre de l'assurance protection juridique. Après deux Commissions de concertation à la Ville de Bruxelles, une décision est attendue pour début juillet 2019. Une future enquête publique est déjà prévue fin août-début septembre 2019.

7. Suivi des travaux décidés lors d'Assemblée Générale précédentes.

- Réfection du sol des locaux poubelles à la cave.

Un acompte ayant été versé précédemment à l'entreprise Dialuc, ces travaux seront effectués en automne 2019.

- Ascenseur : Analyse de risques.

Les analyses de risques actuelles des ascenseurs datant de novembre 2014, et étant valables pour 15 ans, des nouvelles analyses de risques seront effectuées pour les 4 ascenseurs d'ici la fin de l'année par la société SGS.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

8. Proposition de travaux.

- Proposition de demander à la société LIFT EXPERTISE d'examiner les différentes alternatives pour la mise en conformité des ascenseurs.

L'Assemblée décide d'attendre les résultats des analyses de risques avant de se prononcer.

- Proposition de remplacer la chaudière commune.

Compte tenu que l'approvisionnement en gaz se fera en gaz riche dès 2021 et vu l'ancienneté de la chaudière atmosphérique, il sera demandé des offres pour remplacer la chaudière des communs.

L'Assemblée mandate le Conseil de Copropriété pour choisir l'offre qui présentera le meilleur rapport qualité/prix.

- Proposition de demander des devis pour la mise en place d'une motorisation de la porte de garage.

Après un échange de vues, il est demandé :

- que la porte du garage soit entretenue, graissée et dérouillée.
- des offres pour la motorisation de cette porte.

- Remplacement de la deuxième partie haute du tuyau d'évacuation d'eau de la colonne du bloc A – côté façade Hornes.

A l'unanimité, les copropriétaires du bloc A décident de remplacer la partie haute de l'unique tuyau d'évacuation d'eau de la colonne du bloc A – côté façade Hornes.

9. Budget travaux – Fonds de réserve.

Etat et approvisionnement du Fonds de Réserve.

Pour information, 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 des voix de ne pas constituer ce Fonds de Réserve obligatoire.

Il ressort du tableau récapitulatif des frais de l'année 2018 que l'approvisionnement du Fonds de Réserve devrait être au minimum de 2.770,31 €.

Cependant, compte tenu des frais importants et inéluctables de mise en conformité des ascenseurs, il serait prudent d'appeler un montant supérieur.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

Après un échange de vues, l'Assemblée décide d'appeler :

- 250 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Bloc A
- 450 € par trimestre pour le Fonds de Réserve travaux ascenseur Blocs B/C

et de revoir la situation lors de la prochaine Assemblée.

10. Mise en conformité des statuts suivant la loi du 18 juin 2018 :

"Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.";

L'Assemblée générale mandate le Conseil de Copropriété pour se renseigner auprès de bureaux juridiques pour mettre en conformité les statuts. La mise en conformité sera soumise à la relecture du Conseil de copropriété et à l'approbation d'une prochaine assemblée.

11. Location Airbnb :

La législation interdit la location de biens immobiliers sur des courtes périodes dans une copropriété sauf accord de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité l'interdiction de la location Airbnb dans l'immeuble.

12. Mise en conformité RGPD – conservation des archives.

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité l'autorisation pour le syndic de conserver les archives de la copropriété, y compris au-delà de 10 ans, au siège de l'ACP « MARNIX 19A », dans la Résidence MARNIX.

13. Evaluation des fournisseurs de la copropriété.

- Service d'entretien : donne plus ou moins satisfaction.
- Energie : le contrat est passé de Engie Electrabel à Total Lampiris qui propose des conditions plus avantageuses.
- Assurances (DAS – AG) : Le courtier de l'immeuble, Monsieur [REDACTED], propose de changer de compagnie d'assurance (de AG Insurance à AXA), cette dernière présentant de meilleures conditions de prime annuelle, mais surtout une diminution de la franchise actuelle.

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

14. Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'assemblée.

- a. Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

Néant.

- b. Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale. (Loi du 30.06.1994 - Art. 577-8 paragraphe 4 - 8° du Code Civil).

Néant.

15. Nominations Statutaires.

- a. Conseil de Copropriété.

L'Assemblée Générale nomme le Conseil de Copropriété suivant :



- b. Commissaires aux comptes.

L'Assemblée générale reconduit à l'unanimité le mandat de Monsieur [REDACTED] comme commissaire aux comptes.

- c. Renouvellement du mandat du Syndic.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme la sprl Regimo-Syndim – TVA BE 0876.247.322 – comme syndic de l'immeuble et ce jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire. Le préavis à donner en cas de non reconduction du mandat du syndic est de 3 mois.

L'Assemblée souhaite que ce soit Monsieur Daniel Borgers - IPI n° 100.398 - qui s'occupe personnellement de la gestion de l'immeuble (Contrat intuitu personae).

Il est précisé que la nouvelle adresse du syndic est :

Regimo-Syndim Sprl
Avenue Louis Bertrand, 98 à 1030 Bruxelles
Téléphone : 02/736.20.76
e-mail : daniel.borgers@regimo.com

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160

16. Lecture du procès-verbal des décisions et signatures de celui-ci.

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h30.

Pour l'ACP "MARNIX 19A"
REGIMO – SYNDIM – Syndic
Daniel BORGERS

REGIMO

bvba Regimo Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afspraak)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

Fax : 02 735 93 93

E-mail : regimo@regimo.com

RC n° 730.390.160