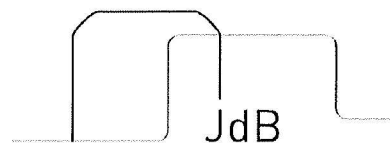


**Association des Copropriétaires  
Résidence « FRANCE »  
Sise Drève de Nivelles 172  
1150 Bruxelles  
N° d'enregistrement : BCE 0850.092.558**



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29/03/2022**

Le 29/03/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « FRANCE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion N.D du Chant d'Oiseau

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 15/03/2022

La séance est ouverte à 18h21 [REDACTED] 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 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 658/1.000èmes 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 [REDACTED]

**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 30/09/2020 et au 30/09/2021 ;**

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**, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2020

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**, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/09/2021

#### 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 124.000,00 €.

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 20.053,02 €.

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 20.053,02 €

##### 5.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 152.459,93 €.

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 32.000,00 € à financer par 4 appels trimestriels de 8.000,00 € à lancer au 2T2022

*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.

6.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne 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, donne 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 la majorité requise**, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : [REDACTED]  
575/ 917 quotités pour, [REDACTED]  
83 / 1000 quotités abstention, [REDACTED]
- Assesseur 2 : [REDACTED]  
570 / 912 quotités pour, [REDACTED]  
88 / 1000 quotités abstention, [REDACTED]
- Assesseur 3 : [REDACTED]  
401/ 771 quotités pour, [REDACTED]  
28/771 quotités contre, [REDACTED]  
229/1000 quotités abstention, [REDACTED]

### 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 : [REDACTED]

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui 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 la majorité requise** 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.

363 / 836 quotités pour, [REDACTED]  
131 / 836 quotités contre, [REDACTED]  
164 / 1000 quotités abstention, [REDACTED]

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](http://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 à la réparation des anti-pigeons en toiture

[REDACTED]

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée par le syndic du fait que l'IBGE n'autorise plus le placement d'anti-pigeons et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** refuse cette proposition.

#### 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).

Ce point n'a pas lieu d'être

#### 8.2. Décision à prendre quant à la suite à donner au dossier de stabilité de l'immeuble.

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

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée par après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de demander offre à un expert en stabilité et une société spécialisée dans les fondations et de convoquer une assemblée générale extraordinaire en vue d'analyser les offres reçues.

#### 8.2.1. 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).

Ce point n'a pas lieu d'être

#### 8.3. Décision à prendre quant au rafraîchissement du palier et des portes du rez-de-chaussée.

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 cette proposition

#### 8.4. Décision à prendre quant à la sécurité incendie 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 **d'accepter cette proposition** et demande au syndic des offres pour la prochaine assemblée générale.

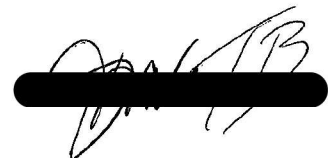
#### 8.5. Information à donner quant à l'entretien et la vérification de la toiture du bâtiment.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou 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 faire réaliser les travaux suivants : l'entretien et la vérification de la toiture du bâtiment et demande au syndic des offres pour la prochaine assemblée générale

#### 8.6. Décision à prendre quant à l'affaissement de l'entrée de l'esplanade des parkings. (en concertation avec les immeubles Luxembourg et Italie)

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 en vue de trouver une solution commune avec les deux immeubles voisins

**8.7. Décision à prendre quant aux infiltrations dans la galerie des garages (en concertation avec les immeubles Luxembourg et Italie)**

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 en vue de trouver une solution commune avec les deux immeubles voisins

**9. Décision à prendre quant à accepter le principe de mise en conformité des statuts du parc et à donner mandat à l'assemblée du parc en vue de désigner un expert pour cette mise en conformité.**

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 accepte cette proposition et décide de donner mandat à l'assemblée du parc en vue de désigner un expert afin de procéder à la mise en conformité des statuts du parc.

**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  
Mazout : Proxifuel  
Entretien ascenseurs : Liftinc  
Contrôles légaux ascenseurs : Socotec  
Assurance immeuble : AG Insurance  
Assurance RC : AXA  
Courtier d'assurance : M. Joël de Barquin  
Entretien chauffage : TEM  
Entretien adoucisseur : Watertech  
Entretien extracteurs : Le Chimiste  
Location conciergerie : Mme Vallée  
Syndic : Bureau JdB

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. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.**

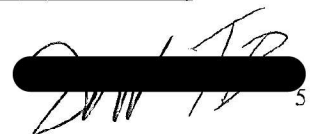
Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter de cette proposition.

**12. 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)

 5

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 demander à l'ensemble des copropriétaires de faire part de leurs remarques au syndic quant au projet du conseil dans les 3 prochains mois.

**13. Décision à prendre afin de déterminer les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges et/ou appel de provisions.**

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

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide **de surseoir au vote de cette proposition**.

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 49

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 17/03/2022

A handwritten signature in black ink, partially obscured by a thick black horizontal bar. Below the signature is another thick black horizontal bar.

Gestionnaire

A handwritten signature in black ink, partially obscured by a thick black horizontal bar. Below the signature is another thick black horizontal bar.

Administrateur/Administrateur Délégué