

Association des Copropriétaires
Résidence « Régence 12-14 »
Sise Avenue des Gerfaux 2-4
1170 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.141.652



**PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 23/11/2021**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 23/11/2021 les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Régence 12-14 » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en la salle St-Clément sise Rue du Loutrier 57 à 1170 Bruxelles

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 28/10/2021 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 quel que soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant la lettre du 02/11/2021

La séance est ouverte à 18h49, Monsieur Thomas BRAUN représente le Bureau JdB SPRL.

La liste des présences et procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux. Les 55 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 118 forment 528,8 /1000èmes de la copropriété.

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

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 se déclare valablement informée.

3. Information sur les arriérés des copropriétaires et situation financière ;

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 les procédures.

4. A la demande du conseil de copropriété, compte rendu du conseil de copropriété sur la Consommation eau et électricité des parties communes ;

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 conseil de copropriété.

5. Rapport du Conseil pour l'exercice 2019 / 2020 et 2020 / 2021 ;

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 du conseil et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le conseil de copropriété.

6. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/04/2020 et au 30/04/2021 ;

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 **30/04/2020**.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et après avoir entendu le rapport des vérificateurs aux comptes, à la majorité requise, refuse d'approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du **30/04/2021**. **Le syndic informe l'assemblée que ce refus n'est pas justifié.**

437.3 / 1000 quotités pour,
91.5 /1000 quotités contre, .

7. 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 247.600 €.

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

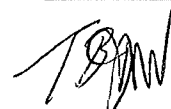
Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

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

8.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 0 €

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

 2

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 0.€

490.80 / 1000 quotités pour,
17.5 / 1000 quotités contre,

8.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 565.724,57 €.

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 44.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 11.000€ à lancer au 4T2021

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.

9. Décharges à donner

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

9.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à la majorité requise, **donne décharge** aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

466,3 / 982.5 quotités pour,
45 / 982.5 quotités contre,
17.5 quotités abstention,

9.2. 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.

466,3 / 982.5 quotités pour,
45 / 982.5 quotités contre,
17.5 quotités abstention,

9.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés/à la majorité requise, **ne donne pas décharge** au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

425.8/ 945 quotités pour,
45 / 945quotités contre.
55 quotités abstention, .



10. 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).

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

Après avoir fait sortir le syndic de l'assemblée et donné des informations, le conseil a procédé au vote par bulletins de votes qu'il a lui-même distribués. L'assemblée générale décide **à la majorité requise** que le contrat de syndic du Bureau JdB SRL **n'est pas reconduit**.

347,6 / 1000 quotités pour Fabrice Fierens,
97,5 / 1000 quotités pour le Bureau JdB,
83 / 1000 quotités pour le syndic S. G.

La majorité requise désigne le syndic Fabrice Fierens comme nouveau syndic à dater du 01/05/2022 et donne mandat au conseil de copropriété pour signer le nouveau contrat.

L'assemblée prend acte que le bureau JdB se chargera de gérer les affaires courantes et conservatoires jusqu'à la fin de son mandat.

Les Bulletins de votes écrits ne peuvent être consignés avec le PV de l'assemblée, le conseil de copropriété les ayant récupérés malgré en avoir été informé autrement.

10.1.1. **A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que toute la correspondance adressée aux fournisseurs soit envoyée systématiquement en CC au Conseil.**

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour.
72,75 quotités abstention,

10.1.2. **A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que toutes les décisions et / ou les confirmations, adressées par le Syndic à autrui, soient écrites pour être prises en considération.**

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour.
72,75 quotités abstention,

10.1.3. **A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que toutes les factures soient accompagnées de l'offre retenue et du bon de commande y compris pour les travaux en régie.**

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,



72,75 quotités abstention,

10.1.4. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce qu'à la demande du Conseil, une mise en concurrence soit réalisée pour des travaux dont le montant cumulé annuel est estimé à plus de 500 € TVAC.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.5. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à récupérer sur les factures à payer, les sommes dues par le fournisseur, après une mise en demeure préalable sans effets.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.6. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que tout acte non « strictement conservatoire » se fasse en concertation préalable par le Conseil

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.7. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à transmettre tous les recommandés adressés à l'ACP et au nom de L'ACP, en copie aux membres du Conseil.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.8. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que dans le cadre de sa mission de contrôle de l'action du Syndic, les factures, non récurrentes sur 3 mois, doivent être approuvées par le Conseil avant paiement, dans le respect de la Loi.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,



10.1.9. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que la convention précise que les honoraires sont établis pour un immeuble de 102 appartements et 57 box.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.10. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce qu'une convention annuelle, compte tenu, des décisions des AG, soit signé entre le Syndic et la copropriété à chaque renouvellement de mandat.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.11. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que le conseil de copropriété soit tenu informé préalablement de tout engagement pour des montants définis par les assemblées générales

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.12. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce qu'une indexation négative soit prise en considération.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

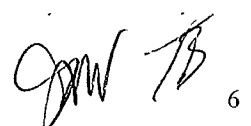
456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.13. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que les honoraires du syndic prévoient 5 réunions du Conseil de copropriété.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention

 6

10.1.14. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que la gestion technique ait pour objet : L'approvisionnement, l'entretien, la conservation des parties communes, le suivi du maintien en état de fonctionnement des installations techniques, la rénovation et l'adaptation de l'immeuble aux techniques nouvelles.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.15. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à mettre en place et adapter les règles suivant les décisions prises lors des assemblées générales statutaires annuelles, ainsi que dans les documents adéquats.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.16. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que la représentation de la copropriété en qualité de maître d'ouvrage, lors d'exécution de gros travaux (plus de 50.000 € HTVA) et, une coordination de sa part, soient facturées au taux de 2.5 % du montant des travaux HTVA.

Cette coordination comprendra : Cahier des charges, appel d'offres, comparatifs, bon de commande, suivi de chantier, PV de chantier, réception provisoire et définitive, administration et comptabilité.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution


456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.17. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que le contrat du syndic entre en vigueur le 01 mai de l'année concernée et se termine le 30.04 de l'année suivante.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,



10.1.18. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce qu'il n'y ait pas d'honoraires à payer pour la reprise de la gérance de l'ancien Syndic.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.19. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que si le mandat de syndic n'est pas renouvelé par l'assemblée générale statutaire annuelle celui-ci prendra fin, sans indemnité de rupture, à son échéance contractuelle soit le 30.04 de l'année concernée.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.20. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à ce que les frais de gestion « sinistres » et la présence aux expertises seront à charge du courtier.

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.21. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre pour que le Syndic ne puisse imposer un fournisseur à la Copropriété sans l'accord préalable de l'assemblée générale

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

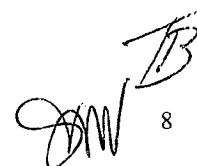
456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,

10.1.22. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre pour que le « Registre des décisions » soit séparé de l'assemblage des PV des AG. Le registre des décisions ne doit reprendre que les décisions adoptées par les AG

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, **la majorité requise**, approuve cette résolution

456,05 / 927,25 quotités pour,
72,75 quotités abstention,


8

10.2. 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 :
- Assesseur 2 :
- Assesseur 3 :

10.2.1. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à désigner un membre du conseil comme « secrétaire / porte-parole » de la copropriété uniquement dans le cadre des relations verbales et écrites avec le syndic et les autres copropriétés.

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, approuve cette résolution et nomme à cette fonction

10.2.2. A la demande du conseil de copropriété, désignation d'un membre du conseil de copropriété pour la consultation et le traitement des images caméra dans le respect du règlement général sur la protection des données

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 la majorité requise, approuve cette résolution et nomme à cette fonction

391,05 / 945,25 quotités pour,
83 / 945,25 quotités contre,

54,15 quotités abstention, /

10.3. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à la majorité requise, désigne les Commissaires aux comptes en nommant à cette fonction :

1

445,55 / 961,75 quotités pour,
45 / 961,75 quotités contre, /
38,25 quotités abstention, /

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle ils feront rapport.

10.3.1. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à La préparation et l'assistance à une mission, tous les 4 mois de contrôle des comptes.

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

Ce point n'a plus lieu d'être, c'est déjà le cas



11. 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 ».

11.1. Décision à prendre quant au renouvellement des couvres murs des bandeaux de terrasses

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, ce point sera discuté avec le nouveau syndic.

11.1.1. 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 plus lieu d'être.

11.2. Décision à prendre quant à l'installation de compteurs de passage dans les boxes de garage

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 sursoir au vote de cette résolution, ce point sera discuté avec le nouveau syndic.

522.3 / 1000 quotités pour,
6.5 / 1000 quotités contre, i

11.2.1. 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 plus lieu d'être.

11.3. Décision à prendre quant à la suite à donner à l'inventaire amiante de la société COSEAS

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**, décide de sursoir au vote de cette résolution, ce point sera discuté avec le nouveau syndic.

11.3.1. 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 plus lieu d'être.



11.4. Décision à prendre quant au choix de la société chargée du curage des égouts

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**, décide de faire réaliser l'entretien du système d'égouttage par l'entreprise Hoogsteyn pour un montant total ne devant pas excéder 402,80 € TVA comprise.

11.4.1. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à désigner M Hoogsteyn pour le curage des égouts et le mettre aux valves

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**.

11.4.2. 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 plus lieu d'être

11.5. Décision à prendre quant à la réparation des dallages 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 donner mandat au conseil de copropriété pour la réparation des dallages des parkings pour un montant total ne devant pas excéder 1.240,20€ TVA comprise.

Le syndic actuel se décharge de toute responsabilité quant à l'exécution de ces travaux

459,3 / 993 quotités pour,
62,5 / 993 quotités contre,
7 quotités abstention,

11.5.1. 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).

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.

11.6. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à la remise en état des cheminée d'aération en surface.

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**, décide de sursoir au vote de cette résolution, ce point sera discuté avec le nouveau syndic.

11.6.1. 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 plus lieu d'être.

11.7. Décision à prendre quant à l'affectation des gains de la cogénération.

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

L'Assemblée Générale, après avoir reçu les informations du syndic, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide d'adopter la même résolution qu'au Régence 10 – 11 à savoir de répartir les gains issus de la cogénération de la manière suivante : Restituer les 15 % de gain d'énergie à travers les propriétaires et non pas les locataires, l'accord du Versailles 9 sera nécessaire pour appliquer cette décision.

11.8. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à libérer les « Silos », les locaux compteurs de gaz et les pieds d'escalier, de tout matériel et objets ainsi que préserver un local exclusivement aux archives de 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 **de surseoir au vote de cette proposition**. Ce point sera abordé avec le nouveau syndic.

11.9. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à la conservation des archives de la copropriété durant une période de 15 ans.

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**.

11.10. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant au choix du Notaire Dubuisson (Bruxelles) pour la mise à jour de l'acte de base, du règlement général de copropriété et le règlement d'ordre intérieur : La rédaction des nouveaux statuts, la passation de l'acte notarié si possible avec Régence 10 - 11 et Versailles 9.

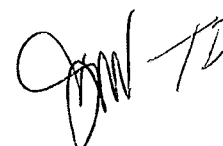
Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le conseil de copropriété, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de travailler avec le notaire Dubuisson.

11.10.1. 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).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de financer les mises à jour des statuts 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 aux dates convenues. Les honoraires du notaire n'ont pas été communiqués par le conseil.



11.11.A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à TEM : Remarques Réception des travaux « Garantie totale » et eau adoucisseur perdue.

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 procédure. Ce point sera abordé avec le nouveau syndic.

11.12.A la demande du conseil de copropriété, en vue de mieux maîtriser les consommations d'eau des communs, décision à prendre quant à l'installation de compteurs de passages, eaux froide et eaux chaude dans la chaufferie (vers Régence 12 / 14) et dans les conciergeries.

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, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de reporter ce point.

11.13. Décision à prendre quant au remplacement d'ISTA par la société TECHEM dans l'établissement des décomptes chauffage et eau.

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 poursuivre avec la société ISTA.

Le syndic rappelle que cette décision doit être concertée et être en concordance avec le Régence 10-11 et le Versailles 9

11.14.A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à peindre la poutre galerie avant.

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, décide de reporter ce point et de l'aborder avec le nouveau syndic.

11.14.1. 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 plus lieu d'être.

12. Décision à prendre quant à la mise à jour des contrats et heures prestées des concierges pour se conformer aux nouvelles législations en vigueur.

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 reporter ce point à une prochaine assemblée générale.



13. **Décision à prendre sur le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.**

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 de ceux qui peuvent être décidés par le Syndic ».

Ce point n'a plus lieu d'être.

14. **Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer le montant des marchés et/ou travaux à partir duquel une mise en concurrence sur base d'un cahier des charges précis (établi par un architecte ou un expert) est requise.**

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 refuser cette proposition et de procéder au cas par cas.**

15. **Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en accord 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 cette proposition.**

16. **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)

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide **de reporter ce point à une prochaine assemblée générale**

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

- 17.1. A la demande de _____ décision à prendre quant à l'inondation de notre cave, appartement du rez-de-chaussée et galerie cave : travaux et intervention assurance ?

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 reporter ce point et de l'aborder avec le nouveau syndic**

- 17.2. A la demande

- 17.2.1. Décision à prendre quant à repeindre le lambris en couleur clair dans le hall d'entrée,

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 reporter ce point à une prochaine assemblée générale**

- 17.2.2. Décision à prendre quant à rafraîchir les paliers des entrées d'appartements et les portes d'ascenseurs.

 14

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 reporter ce point à une prochaine assemblée générale

17.2.3. Décision à prendre quant à rénover le dallage d'accès à l'immeuble par l'avenue des Gerfauts.

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 reporter ce point à une prochaine assemblée générale

17.2.4. Décision à prendre quant à installer une barrière à l'entrée de l'avenue des Gerfauts.

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 reporter ce point à une prochaine assemblée générale

17.2.5. Décision à prendre quant à isolation thermique pour 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 de reporter ce point à une prochaine assemblée générale

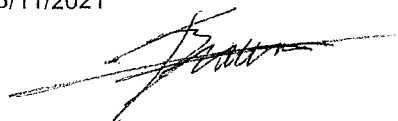
L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

La séance est levée à 22 h 40

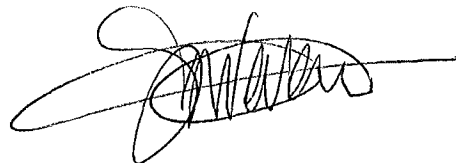
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

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 23/11/2021



Thomas BRAUN
Gestionnaire



Maureen DE WEVER
Administrateur/Administrateur Délégué