

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

L'an deux mille vingt-deux le 12 octobre à 16h00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence **RONCEVAUX (BCE 0824077356)** en les bureaux de MGS sprl sis Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

### ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).
2. Comptes :
  - 2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au **31 décembre 2021** (majorité absolue)
  - 2.2. Evolution des charges –
    - a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-8§4 18°) - projet en annexe de la présente
    - b) Approbation du budget extraordinaire : voir point travaux
  - 2.3. Situation des débiteurs
  - 2.4. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – non nécessaire selon le syndic - Majorité absolue
3. Rapport du syndic et du Conseil de copropriété sur l'exercice
4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)
  - 4.1. Au conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
  - 4.2. Au syndic
  - 4.3. Au Commissaire aux comptes
5. Elections : (majorité absolue)
  - 5.1. Election du conseil de copropriété fusionné avec le team technique : il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission - Proposition d'élire :
    - Madame POMPLUN
    - Monsieur CARRION
    - Monsieur SORIN
    - Monsieur SMIT
    - Le Docteur PFOERTNER
    - Monsieur AVIDIEV

- 5.2 Des Commissaires aux comptes
- 5.3 Du syndic

6. Information - rappel - suggestion du syndic

- 6.1. Adaptation des statuts – Etat d'avancement du dossier confié au Notaire Indekeu – Dossier relancé par le syndic et toujours en cours
- 6.2 Confirmation du mandat au Syndic, en accord avec le CDC, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. – Décision (majorité absolue)
- 6.3 Rappel de l'obligation de laisser les séparations de terrasse dégagées entre appartement pour des raisons de sécurité incendie
- 6.4 Obturation des panneaux d'accès aux colonnes techniques : certains propriétaires ont après travaux de rénovation obturés l'accès aux gaines technique, s'il est nécessaire d'intervenir et ouvrir les murs pour y intervenir, le syndic suggère que les frais de placement d'une nouvelle trappe sera privatif.
- 6.5 Demande d'un propriétaire de placer une unité de Cogénération avec ou sans Tiers investisseur – rappel de l'impossibilité technique actuelle de placer une Cogénération compte tenu de l'étroitesse de la cheminée d'évacuation des gaz
- 6.6 Prix du gaz et de l'électricité et mesures d'économie
- 6.7 Appels privatifs directs aux fournisseurs et information a transmettre au SYNDIC
- 6.8 Fuites permanentes d'eau à la cave et depuis un appartement
- 6.9 Troubles du voisinage provoqués par Madame Teixeira Cardoso

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

- 7.1 Placement de panneaux photovoltaïques en fonds propres ou via un Tiers Investisseur – nécessité préalable de rénover la toiture - proposition de réactiver le groupe de travail en vue de présenter un dossier complet lors d'une prochaine AG ordinaire ou extraordinaire – Décision (majorité absolue)
- 7.2 Exposé du syndic sur le partage d'énergie et communauté énergétique si Panneaux Photovoltaïques - Utilisation éventuelle de l'électricité produite pour préchauffer l'eau de chauffage ou sanitaire – Décision
- 7.3 Mise en peinture des paliers – présentation du dossier – choix du fournisseur – planning des travaux – Mode de financement – Décision (majorité 2/3)
- 7.4 Sécurisation de l'immeuble – présence de clochards et de drogués - proposition que les portes à front de rue se ferment automatiquement à partir d'une heure à définir – Décision
- 7.5 Demande d'un propriétaire pour créer un local vélos complémentaire - Décision
- 7.6 Demande d'un propriétaire que la clé d'accès de l'immeuble soit la même pour accéder à la Porte intérieur entre le parking et l'immeuble - Décision

8. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue) –

9. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : **le mercredi 11/10/2023 (1<sup>ère</sup> séance) & le mercredi 15/11/2023 (2<sup>ème</sup> séance)**

## PROCES VERBAL

### 1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 0 sur 135, formant ensemble 0 /275.000 èmes. Le double quorum **n'étant pas atteint**, l'assemblée ne peut valablement délibérer. Les copropriétaires décident de convoquer, conformément aux statuts, une nouvelle assemblée générale, qui se tiendra le **16 NOVEMBRE 2022 A 18 HEURES AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles**

Pour mémoire, aucun quorum ne sera plus nécessaire et les décisions pourront être prises. L'ordre du jour reste inchangé et sera donc le même que celui de la convocation pour la réunion du 12 octobre 2022

**La seconde assemblée générale se tiendra ainsi le 16 NOVEMBRE 2022**

La présente vous est adressée par courrier simple ou recommandé, **et vaut convocation**.

Pour éviter les frais supplémentaires, les annexes jointes à la première convocation ne sont plus annexées.

Date d'expédition, le 13 octobre 2022

1170  
Tél 02534.44.44  
@ info@me  
150  
net

PROCURATION

Je soussigné(e) (1) : Nom ..... Prénom.....

propriétaire de l'appartement /garage .....  
représentant .....quotités

Référence du ou des lots .....  
sis dans l'immeuble situé à .....

donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom.....

Ou dans le cas où il ne peut en faire usage, donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom.....

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du : .....  
et éventuellement à la seconde séance si le quorum requis lors de la première assemblée n'est pas atteint avec l'ordre du  
jour ci-annexé (3), pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets  
ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à  
l'exécution du présent mandat promettant ratification.

(4) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.  
SOIT

(4) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des  
différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne  
donne pas les instructions suivantes,

.....  
.....  
.....  
.....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité

(2) Nom obligatoire sous peine de nullité

(3) Biffer si non souhaité

(4) Entourer le texte si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales  
par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au  
service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci. Cette loi  
du 02/06/2010 précise que :

- Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul des majorités
- Nul ne peut accepter plus de 3 procurations.
- Par dérogation, un propriétaire peut représenter plus de 3 propriétaires si le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient n'exécède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (100 % de l'immeuble).

**Veillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.**

La loi du 18/06/2018 précise par ailleurs :

- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.
- sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée
- le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à l'AG à condition d'en avertir le syndic, par voie recommandée, au moins 4 jours avant le jour de l'AG. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'AG.

Fait à....., le .....  
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

**Résidence RONCEVAUX**  
**Square Ambiorix 40 - Bd. Charlemagne 45,**  
**1000 – Bruxelles**

**Rapport du vérificateur aux comptes**

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes pour la période du **01/07/2021** au **31/12/2021**

reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à BRUXELLES le 06/10/2022

Nom et signature du vérificateur

KAREN AUDIEV

