

Aux copropriétaires de la résidence
Fond’Roy
Avenue Fond’Roy 1170 Bruxelles

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE FOND' ROY – DU LUNDI 30 JUIN 2025
(BCE : 0823.986.4922)**

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 et ou représentés sont 7 sur 11 formants représentant 2142 quotités sur 1000 quotités. 3129

Le double quorum étant atteint, l'assemblée est valablement constituée et ouverte à 15H00.

Est nommé Président de séance : [REDACTED]

Est nommé Secrétaire : Le syndic RM BY MGS srl représenté par Romain Moortgat. Le gestionnaire de la copropriété.

La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du nouveau syndic RM BY MGS.

2. Comptes :

2.1. Rapport du commissaire aux comptes – approbation des comptes annuels et du bilan arrêté le 31 décembre 2024 (majorité absolue)

Après discussion et vote, il est décidé à la majorité des propriétaires présents ou représentés approuver les comptes et le bilan arrêté au 31 décembre 2024.

[REDACTED]

2.2. Etat du fonds de roulement

Au jour de la séance, le fonds de roulement de 100.000€.

Le syndic informe que, en cas de manque de liquidités, un appel de fonds extraordinaire sera effectué en concertation avec le commissaire aux comptes et le conseil de copropriété.



A183032
1001



2.3. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation.
Le syndic informe qu'un seul copropriétaire présente un arriéré de charges pour un montant total de 49.983,00€. Les démarches de recouvrement se poursuivent conformément aux procédures en vigueur.

3. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)

3.1. Au syndic
A la majorité requise, des copropriétaires présent ou représenté, décidé d'accorder la décharge au syndic Couet & Associés.

3.2. Au commissaire aux comptes
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité des propriétaires présents ou représentés d'accorder la décharge au commissaire aux comptes.

3.3. Au conseil de copropriété
Après discussion et vote, il est décidé à la majorité des propriétaires présents ou représentés d'accorder la décharge au conseil de copropriété.

4. Elections : (majorité absolue)

4.1. Election du conseil de copropriété
Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de nommer [redacted] en tant que membre du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

4.2. Du commissaire aux comptes
L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer [redacted] en tant que commissaire aux comptes pour une durée d'un an.

4.3. Election du Syndic
L'Assemblée élit à l'unanimité, RMS srl, représentée par [redacted] dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année.

5. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire - Proposition du syndic : le mardi 30 juin 2026 à 15h00.

La proposition du syndic est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

6. Information-rappel-suggestion du syndic nécessitant un vote

6.1. Mandat donné au nouveau syndic pour, sous le contrôle des membres du conseil de copropriété, examiner les contrats en cours et, si nécessaire, souscrire immédiatement de nouveaux contrats plus avantageux, sans attendre la prochaine assemblée.
Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

6.2. Mandat donné au nouveau syndic pour, en collaboration avec le conseil de copropriété, négocier les contrats en cours (décision à majorité absolue).
Cette proposition est acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

7. Demande d'un copropriétaire :

7.1. Automatisation de la tonde de la pelouse afin de réduire les coûts.

A la majorité requise, l'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour avancer dans ce dossier (demande devis). Une proposition sera présentée lors d'une prochaine AG.

Voici deux fournisseurs : HUSQVARNA ou BELROBOTICS

7.2. Avoir le détail des tarifs fournisseurs et des contrats en cours. Dans le but que le syndic négocie de nouveaux prestataires. Disposer des modalités de ruptures.

Il est demandé au syndic de transmettre à la concierge une liste des prestataires et des contrats.

Il est également demandé d'envoyer cette liste au conseil de copropriété pour analyse et comparaison.

RAPPEL : les copropriétaires doivent installer des détecteurs de fumées au regard de la nouvelle législation.

7.3. Point de contrôle des prestataires. Afin de vérifier si les prestations facturées sont correctes.
Ibidem

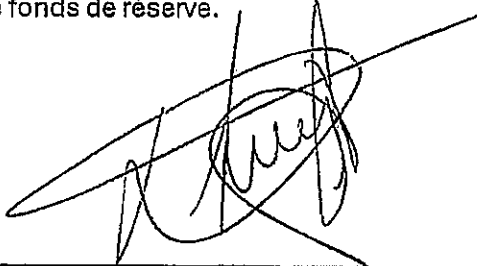
7.4. Sinistre WC J-3 79. Sol humide.

Un compteur de passage a été installé sur le

8. Alimentation du fonds de réserves :

On entend par "fonds de réserve", la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques (placement de caméras, remplacement de certaines pièces au niveau de la chaufferie, ascenseurs,)

Après discussion, il est décidé à la majorité requise des voix présentes et représentées de ne pas alimenter le fonds de réserve.



Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.
Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

