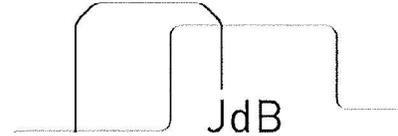


**Association des Copropriétaires  
Résidence « FRANCE »  
Sise Drève de Nivelles 172  
1150 Bruxelles  
N° d'enregistrement : BCE 0850.092.558**



**PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
30/03/2023**

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 30/03/2023, 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 sise Av. des Franciscains 3A, 1150 Bruxelles**

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 14/03/2023

La séance est ouverte à 18h13 [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 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 607/1.000èmes 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. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) 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 Présidente 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).

Arrivée de [REDACTED] ce qui porte le double quorum à 22/37 et 635/1.000 copropriétaires présents et/ou valablement représentés

**3. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2022 ;**

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 30/09/2022

#### 4. Présentation du budget de l'exercice 2022-2023 ;

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 110.000,00 €

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 177.244,59 €

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 la majorité requise, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 40.000,00 € à financer par 4 appels trimestriels de 10.000,00 € à lancer au 2T2023

583 / 1.000 quotités pour,   
52 / 1.000 quotités contre, 

*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).

### 7.1. 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 :

- Assesneur 1 : [REDACTED]
- Assesneur 2 : [REDACTED]
- Assesneur 3 : M. van Haverbeke
- Assesneur 4 : [REDACTED]
- Assesneur 5 : [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 les Commissaires 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 l'unanimité des copropriétaires présents et représentés** le contrat de syndic du 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.

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 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)

Arrivée de [REDACTED] ce qui porte le double quorum à 23/37 et 668/1.000 copropriétaires présents et/ou valablement représentés.

## 8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

### 8.1. Information à donner et décision à prendre quant à la stabilité de l'immeuble

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « 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 3,89 § 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 donner mandat au conseil de copropriété en collaboration avec le syndic pour le choix d'une offre d'un ingénieur en stabilité pour un montant total ne devant pas excéder 20.000,00 € TVA comprise ainsi qu'un montant supplémentaire de 10.000,00 € TVA comprise en plus pour les éventuelles études complémentaires.

#### 8.1.1. Décision à prendre quant au financement des travaux

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.

[REDACTED]

**8.2. Décision à prendre quant à procéder à une étude en vue de la rénovation de la chaufferie, le placement de panneaux photovoltaïque, le placement de bornes de recharges pour véhicule électrique et l'isolation de la toiture**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « 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 3,89 § 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 faire réaliser un audit énergétique par Bruxelles environnement.

**8.2.1. Décision à prendre quant au financement des travaux**

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 à la mise en conformité de l'ascenseur.**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « 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 3,89 § 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 faire réaliser mise en conformité de l'ascenseur par l'entreprise LIFTINC conformément à son devis du 20/01/22 pour un montant total ne devant pas excéder 4.200,00 € TVA comprise.

**8.3.1. Décision à prendre quant au financement des travaux**

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.

**8.4. Décision à prendre quant à donner mandat au Conseil de Copropriété en vue d'être associé aux discussions avec les entrepreneurs lors des visites des entrepreneurs concernant les différents devis en cours et à venir, en particulier la stabilité du bâtiment et ceux liés à l'énergie au sens large.**

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 ayant été abordé au point 8.1

**9. Information à donner sur les purges préventives de façades**

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.

**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 : Ethias  
Assurance RC : AXA  
Courtier d'assurance : Meuwese & Gulbis  
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 modifier la répartition financière des sinistres non pris en charge par l'assurance et répartir ceux-ci en charges courantes.**

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « 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 3,89 § 5 ».

L'Assemblée Générale s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de répartir les sinistres de la manière suivante :

La franchise (3.000,00 € - abex 906) est à imputer au(x) responsable(s) de la cause, qu'elle soit privative ou commune. Les sinistres non déclarés (afin de ne pas impacter négativement la sinistralité de l'immeuble) sont à répartir sur les charges courantes

**12. Décision à prendre quant à imposer le remplacement de la tuyauterie privative dans les cuisines, salles de bain, toilette en cas de rénovation.**

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 imposer le remplacement de la tuyauterie privative dans les cuisines, salles de bain, toilette en cas de rénovation. A défaut, tout sinistre sera intégralement à charge du/des responsables de la cause.

**13. 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 cette proposition**.

**14. 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 3,93 §3.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et 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 surseoir au vote de cette proposition**



14.1. **Décision à prendre quant de donner mandat au Conseil de Copropriété du France agissant en coopération avec le syndic, pour la mise à jour d'un nouveau règlement d'ordre intérieur, avant la prochaine AG de mars 2024.**

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.**

15. **Décision à prendre quant à fixer la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire**

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 fixer la date de la tenue de sa prochaine Assemblée Générale Ordinaire au 26/03/2024

16. **Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire. (Reprendre les demandes écrites et arrivées dans les délais, soit au minimum trois semaines avant le premier jour de la quinzaine de la tenue de l'assemblée générale).**

17.

17.1. **A la demande de [REDACTED] décision à prendre et information à donner quant aux infiltrations de façades.**

Ce point n'a plus lieu d'être ayant déjà été abordé au point 9

17.2. **A la demande de [REDACTED] décision à prendre quant au changement de la société de nettoyage**

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.**

17.3. **A la demande de [REDACTED] décision à prendre quant au placement d'un un système (réglable à la porte donnant aux escaliers de la cave) cette porte reste souvent ouverte.**

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.**

17.4. **A la demande de [REDACTED], décision à prendre quant à l'Adoucissement l'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 **de surseoir cette proposition.**

17.5. **A la demande de [REDACTED] décision à prendre quant à annuler les conditions pour le fond de réserve vis-à-vis des dégâts du bâtiment faites il y a plus de 10 ans fai [REDACTED]**

Ce point n'a plus lieu d'être ayant déjà été abordé au point 11

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 23 h23

[REDACTED]

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §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 3,92 §3)

Bruxelles, le 30/03/2023



[Redacted signature]

Gestionnaire



[Redacted signature]

Administrateur/Administrateur Délégué