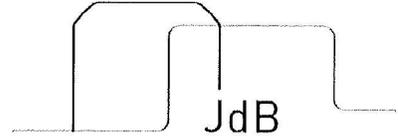


**Association des Copropriétaires  
Résidence « FRANCE »  
Sise Drève de Nivelles 172  
à 1150 Bruxelles  
N°BCE : 0850.092.558**



**PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
26/03/2024**

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 26/03/2024, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « FRANCE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, **Notre Dame du Chant d'Oiseau sise Av. des Franciscains 3A à 1150 Bruxelles**

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 11/03/2024

La séance est ouverte à 18h10 **Monsieur [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 19 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 forment 564./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 Président(e) 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 21 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 formant 618./1.000èmes de la copropriété.

**3. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/09/2023 ;**

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 **30/09/2023**

Arrivée de [REDACTED] ce qui porte le double quorum à 23 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 formant 674/1.000èmes de la copropriété.

#### 4. Présentation du budget de l'exercice 2023-2024 ;

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 123.400,00 €.

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 211.134,04 €.

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 60.000,00 € à financer par 4 appels trimestriels de 15.000,00 € à lancer au 2T2024

540 /674 quotités pour,  
134/674 quotités contre, [REDACTED]

*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.

[REDACTED]

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 : [REDACTED]
- Assesneur 4 : [REDACTED]

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 Représentant pour le parc, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesneur 1 : [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]

L'assemblée générale accepte à l'unanimité que le commissaire aux comptes

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.

Arrivée de [REDACTED] ce qui porte le double quorum à 24 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 formant 723/1.000èmes de la copropriété.

### 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. **Seul le tarif facturé pour les envois recommandés sera adapté à 15 € par recommandé suite aux diverses indexations de la poste.** 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)

## 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 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 à savoir :

- Lors du dernier contrôle par le géomètre, il a été constaté un mouvement des façades. Suite à ce mouvement, un contrôle devra être effectué tous les 4 mois et non plus sur base annuelle comme effectué jusqu'à présent.

- Le conseil de copropriété a voulu obtenir certains compléments d'informations quant aux offres des cabinets d'ingénieurs en stabilité, seul le cabinet BESP donne encore suite à nos demandes.
- Suivi de dossier auprès du géomètre ainsi qu'obtention d'une offre en vue d'établir des plans de structures de l'immeuble.
- Attente d'une réponse de BESP quant à savoir si des recherches d'archives de plans sont nécessaires ou si le plan du géomètre est suffisant.
- Dès réponse obtenue, l'étude sera lancée auprès du bureau BESP

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 plus lieu d'être

## 8.2. Information à donner et décision à prendre quant à la suite à donner au rapport du facilitateur énergétique

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 » ,

En l'absence du facilitateur énergétique, l'Assemblée Générale, après étude de tous les documents s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, prend acte des informations transmises par le syndic

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 plus lieu d'être.

## 8.3. Décision à prendre quant à refaire l'étanchéité et isoler la toiture

Arrivée de [REDACTED] ce qui porte le double quorum à 25 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 37 formant 751/1.000èmes de la copropriété.

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 désigner le cabinet COTTENIER & PARTNERS conformément à son devis du 02/03/2024, pour un montant total ne devant pas excéder 2.178,00 € TVA comprise en vue d'établir un cahier des charges visant à refaire l'étanchéité et isoler la toiture.

8.3.1. 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).

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 isoler les pignons de façades

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 désigner le cabinet COTTENIER & PARTNERS conformément à son devis du 02/03/2024, pour un montant total ne devant pas excéder 2.904,00 € TVA comprise en vue d'établir un cahier des charges visant à isoler les pignons de façades

#### 8.4.1. 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.

#### 8.5. Décision à prendre quant à réaliser une étude pour la rénovation de la chaufferie pour être prêt en cas de pannes importantes après 2025.

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 désigner l'expert HUART conformément à son devis du 27/02/2024, pour un montant total ne devant pas excéder 2.843,50 € TVA comprise en vue d'établir une étude pour la rénovation de la chaufferie pour être prêt en cas de pannes importantes après 2025.

#### 8.5.1. 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.

#### 8.6. Information à donner quant à la mise en conformité urbanistique par [REDACTED]

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 à savoir :

- Chaque propriétaire recevra un courrier recommandé avec les plans de son appartement. Ceux-ci devront être retournés signés pour accord afin que l'architecte puisse introduire le permis de régularisation.
- Tant que l'ensemble des plans ne seront pas retournés signés le dossier ne pourra avancer, cela risque de bloquer la vente de biens dans l'immeuble. Tout éventuel rappel sera facturé en frais privatif.
- Chaque propriétaire sera seul responsable de vérifier l'exactitude des plans reçus. Les propriétaires assumeront seuls les conséquences de disparité pour leur lot respectif

#### 8.7. Décision à prendre quant à installer des caméras de surveillance

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**, refuse ce point

#### 8.7.1. 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

**9. 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  
Contrôle chauffage : M. HUART  
Entretien extracteurs : LE CHIMISTE  
Location conciergerie : MME VALLEE  
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.

**10. 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**.

**11. 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**

**12. 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 27/03/2025 à 17h00

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 20h32



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 26/03/2024

  
[Redacted signature]  
Gestionnaire

  
[Redacted signature]  
Administrateur/Administrateur Délégué