



Résidence BELLE-VUE  
Avenue Eugène Plasky n° 164 à 1030 Schaerbeek  
B.C.E. : 0665.660.421

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU MERCREDI 24 OCTOBRE 2018 A 18H00

L'an deux mille dix-huit le vingt-quatre octobre, les copropriétaires de la Résidence « BELLE-VUE » sise Avenue Eugène Plasky n° 164 à 1030 Bruxelles se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire en nos bureaux situés Rue Gérard n° 50 à 1040 Bruxelles suite à la convocation du 25 septembre 2018.

La liste des propriétaires présents, représentés et absents figure sur un tableau ci-annexé. Ce tableau reprend le résultat des votes et indique les majorités obtenues et le nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenu (Art. 577-6 §10). Ce tableau fait partie intégrante de ce procès-verbal.

ORDRE DU JOUR

- 1) Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée
- 2) Désignation du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale
- 3) Comptabilité :
  - a) Situation financière de la copropriété et arriérés de charges
  - b) Approbation des comptes pour l'exercice du 01.09.2017 au 31.08.2018
  - c) Budget prévisionnel
- 4) Alimentation du fonds de réserve
- 5) Informations sur la nouvelle Loi sur la copropriété
- 6) Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic
- 7) Elections statutaires :
  - a) Conseil de copropriété
  - b) Commissaire aux comptes
  - c) Mandat du syndic et adaptation du contrat aux nouvelles dispositions légales (RGPD et Loi du 18/06/2018 qui entrera en vigueur le 01/01/2019)
- 8) Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir la deuxième quinzaine du mois d'octobre : Proposition : le mercredi 16 octobre 2019 à 18h00.

\* \* \* \* \*

## POINT UN

### Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

L'Assemblée est valablement constituée avec 11 propriétaires présents ou représentés sur 14 représentant 7 842 quotités sur 10 000.

## POINT DEUX

### Désignation du président et du secrétaire de l'Assemblée Générale

La candidature de Mr MAHIEU en qualité de président de l'Assemblée est acceptée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés ; Le syndic est désigné comme secrétaire.

## POINT TROIS

### Comptabilité :

#### a) Situation financière de la copropriété et arriérés de charges

Le syndic informe les copropriétaires qu'en date du 31/08/2018, la copropriété disposait d'un fonds de réserve de 15 783,30 €.

La prime énergie « toiture » de 4 471 € sera versée dans le fonds de réserve.

Il n'y a pas de procédure judiciaire en recouvrement de charges.

#### b) Approbation des comptes pour l'exercice du 01.09.2017 au 31.08.2018

Mme MAHIEU Nadine, commissaire aux comptes, a procédé à la vérification des comptes dans les bureaux du syndic en date du 04 octobre dernier.

Elle a obtenu réponse à toutes ces questions et propose à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes.

*« Je soussignée Nadine MAHIEU certifie avoir reçu tous les documents nécessaires à la vérification des comptes de la résidence. Les comptes de la copropriété ont été établis de manière sincère et donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété. Je propose donc à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes relatifs à la période du 01/09/2017 au 31/08/2018 et de donner décharge au syndic pour cet exercice. »*

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les comptes du 01/09/2017 au 31/08/2018 sont approuvés.

#### c) Budget prévisionnel

Le budget 2018-2019 pour les dépenses ordinaires est estimé à 32 060 €.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, ce budget est accepté.

Les copropriétaires sont invités à poursuivre le paiement de leurs provisions mensuelles.



## POINT QUATRE

### Alimentation du fonds de réserve

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, il est décidé de ne pas alimenter le fonds de réserve.

## POINT CINQ

### Informations sur la nouvelle Loi sur la copropriété

Le syndic donne quelques informations sur la modification des dispositions légales en matière de copropriété (Loi du 18 juin 2018) :

#### 1. Nouvel Article 577-2 §10

Cet article introduit la possibilité pour les copropriétaires ou pour les opérateurs de service d'utilité publique le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications.

Une procédure précise doit être respectée au préalable.

#### 2. Un Règlement d'Ordre Intérieur (R.O.I.) est désormais obligatoire (Art. 577-4 §2)

Le syndic est tenu d'établir et de tenir à jour le R.O.I. Ce document contient au moins :

1° Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'Assemblée Générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'Assemblée Générale pour les marchés et contrat nécessitant une pluralité de devis ;

2° Le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renoncement éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

3° La période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'Assemblée Générale Ordinaire de l'association des copropriétaires.

#### 3. Règles à suivre par un copropriétaire qui souhaite se faire assister lors d'une Assemblée Générale (Art. 577-6 §1<sup>er</sup>)

Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'Assemblée Générale et participe à ses délibérations. Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandée, au moins 4 jours ouvrables avant le jour de l'Assemblée Générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'Assemblée Générale.

#### 4. Qui paie décide (Art. 577-6 §6)

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

#### 5. Une procuration reste valable pour la 2<sup>e</sup> Assemblée si la première n'a pas atteint le double quorum requis.

#### 6. Modifications de majorité à atteindre pour certaines décisions prises par l'Assemblée :

- Les travaux rendus obligatoires suite à des dispositions légales sont votés à la majorité absolue (50+1 voix des copropriétaires présents et représentés) ;
  - Les autres travaux sont décidés à une majorité de 2/3, soit 66,67% des copropriétaires présents et représentés (anciennement 75%) ;
  - L'Assemblée peut donner mandat au conseil de copropriété si le vote atteint au moins 2/3 des voix, soit 66,67% des copropriétaires présents et représentés ;
  - Lorsqu'un copropriétaire souhaite réunir ou diviser son(s) lot(s), l'Assemblée Générale des copropriétaires doit l'avoir décidé au préalable à une majorité des 4/5 des voix, soit 80,00% des copropriétaires présents et représentés.
7. Lors de l'Assemblée Générale Ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.
  8. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale les travaux extraordinaires prévus pour les années à venir.
  9. Si une décision de l'Assemblée Générale concerne les locataires, les propriétaires bailleurs ont l'obligation de la communiquer à leur(s) locataire(s) (droit du locataire de contester la décision de l'Assemblée Générale).
  10. L'association des copropriétaires devient un créancier privilégié pour les charges de copropriété impayées de l'exercice en cours et le précédent.
  11. L'association des copropriétaires est invitée à constituer un fonds de réserve à concurrence de minimum 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent à moins que l'Assemblée Générale n'ait décidé d'y déroger par un vote pris à la majorité des 4/5<sup>e</sup> des voix des copropriétaires présents et représentés.
  12. Les copropriétaires sont tenus de communiquer au syndic leur changement d'adresse ou les changements intervenus dans leur statut personnel ou réel de leur(s) lot(s).

## POINT SIX

### Décharges au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les décharges sont données au conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

## POINT SEPT

### Elections statutaires :

#### a) Conseil de copropriété

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, le conseil de copropriété se composera de :

- Mr MAHIEU en qualité de président
- Mme RECH en qualité d'assesseur
- Mr VANDENBUSSCHE en qualité d'assesseur

#### b) Commissaire aux comptes

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, Mme MAHIEU Nadine est réélue en tant que commissaire aux comptes.

c) Mandat du syndic et adaptation du contrat aux nouvelles dispositions légales (RGPD et Loi du 18/06/2018 qui entrera en vigueur le 01/01/2019)

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, l'immobilière Le Col-Vert sprl est réélue en qualité de syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

Compte tenu des modifications légales intervenues (Loi du 18 juin 2018 et RGPD), les copropriétaires mandatent le conseil de copropriété pour signer le contrat adapté du syndic.

**POINT HUIT**

Fixation de la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire devant se tenir la deuxième quinzaine du mois d'octobre : Proposition : le mercredi 16 octobre 2019 à 18h00.

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, cette date est retenue.

Tous les points ayant été examinés, la séance est levée à 19h00.

Signatures du président de l'Assemblée, du secrétaire et des propriétaires présents à la fin de l'Assemblée Générale :



**LISTE DES PRESENCES**

Légende : "P" (Présent) - "R" (Représenté) - "A" (Absent)

Noms	Lot	Quotités	P-R-A	Mandataire
ASPERSLAG Madeleine	7 D	617	P	
CHANTRAINE c/o PIETTE	6 D	732	R	Mme Rech
DA SILVA TEIXEIRA Carlos	4 G	713	P	
DESLOOVERE Olivier	7 G	828	A	
GIUSEPPA Carletta	3 D	617	P	
LOBO-SANCHEZ	3 G	713	A	
MAECK Annick	4 D	617	P	
MAHIEU-LAMBERT	2 G	828	P	
PAYNE-RECH	5 D	617	P	
PERNET Greet	2 D	617	R	Mr Mahieu
RAUMA Paivi	1 G	828	P	
ROMANIELLO-CARAMUTA	6 G	828	R	Mr Mahieu
SCHUURMAN Didier	1 D	617	A	
TORREBADELLA Jordi	5 G	828	P	
	-----	-----	-----	
	14	10.000	7.842	

**CALCUL DU QUORUM**

Quorum : L'A.G. ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes, ou bien si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée représentent plus de trois-quarts des quotes-parts dans les parties communes

	Qtés	Nbre	
Propriétaires Présents (P) :	5.665	8	
Propriétaires Représentés (R) :	2.177	3	
	-----	-----	
Total double quorum :	7.842	11	--> Le quorum est atteint
Propriétaires Absents (A) :	2.158	3	
	-----	-----	
	10.000	14	