



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

Bruxelles, 04-10-2024

Bruxelles, le 04-10-2024

Objet : Convocation à la seconde Assemblée générale annuelle du 30-10-2024

Chère/Cher copropriétaire,

Nous avons le plaisir de vous convier à l'Assemblée générale annuelle qui aura lieu le :

**mercredi 30 octobre 2024 à 18h
par ZOOM**

Pour y participer, vous trouverez les liens nécessaires à la fin de ce document ou sur la plateforme de votre immeuble.

L'Assemblée sera enregistrée et conservée pendant une durée de 4 mois.

L'ordre du jour est le suivant :

01- Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

- Point non soumis à un vote.

02- Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

03- Constat d'approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée générale

- Point non soumis à un vote.

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

En l'absence de contestation endéans les 4 mois à compter de la date de de l'Assemblée générale, le procès-verbal de la dernière Assemblée générale est définitivement approuvé.

04- Rapport du conseil de copropriété

- Point non soumis à un vote.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission (Art. 3.90 §4 du C. civ.)

05- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

- Point non soumis à un vote.

06- Etat des dépenses pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

- Point non soumis à un vote.

Les dépenses communes et privatives sont de :

2018-2019 : 50.314.77 €

2019-2020 : 42.267.18 €

2020-2021 : 47.297.03 €

2021-2022 : 41.085.11 €

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2022-2023 se sont élevées à 59.362,34€.

07- Situation arriéré SIBELGA

- Point non soumis à un vote.

S'étant rendu compte que le compteur avait été saboté et que la copropriété ne recevait plus les factures d'électricité, Sibelga nous a envoyé les arriérés à rembourser, pour un montant de 24.000€.

Le syndic a pu négocier pour réduire ces arriérés à 9.555€ au lieu de 24.000€ initialement.

08- Rapport du commissaire aux comptes

- Point non soumis à un vote.

09- Situation des propriétaires débiteurs

- Point non soumis à un vote.

Les copropriétaires présentent un solde débiteur de 21.602€

Les procédures sont en cours pour les copropriétaires les plus endettés.





ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

10- Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022-2023

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

11- Décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de donner décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété.

12- Budget annuel des charges ordinaires

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Un budget annuel de 50.000€ est proposé soit une augmentation de 3.000€ afin de pallier aux éventuels frais de dépannages tels que ceux rencontrés en 2023.

13- Montant du fonds de roulement

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le fonds de roulement doit correspondre à 5/12 des dépenses pour charges courantes sur un exercice annuel.

Le fonds de roulement actuel est de 15.166,38€ ce qui est légèrement inférieur au ratio préconisé. Etant donné la dette de la copropriété assez élevée, il est proposé d'augmenter le fond de roulement de 5.000€ par an réparti en 12 appels mensuels.

14- Suivi des travaux décidés lors de la précédente assemblée générale

- Point non soumis à un vote.

- L'introduction du Permis d'environnement est en cours par Terre Neuve.
- Les travaux de modernisation du hall d'entrée sont terminés.
- Les caméras sont installées. Le moniteur doit être installé chez [REDACTED] pour consultation des images.
- Les radiateurs des coursives sont débranchés.
- Les dispositions contre les incivilités des occupants notamment pour le Airbnb et dans les garages sont prises.

15- Réfection terrasse appartement 36

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

[REDACTED] nous a signalé que la totalité du dallage de sa terrasse n'était plus étanche et vétuste. Madame demande la réfection de cette terrasse, servant de couverture à l'ensemble de l'immeuble.

Une offre pour la réfection a été obtenue pour un prix de 17.113,60 € HTVA



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

16- Placement d'éclairages automatiques

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Des offres ont été demandées afin de remplacer l'éclairage actuel par des éclairages automatiques.

Offre

DISC22 + détecteur : 180,00 € HTVA/pièce

Bouche-trous : 15,00 € HTVA/pièce

Offre de Kelvin Watts : 2.856,00 € HTVA

17- Sécurisation du hall extérieur

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Des offres ont été demandées pour sécuriser le hall extérieur.

Option 1 : rajout d'un portail sécurisé avec minuterie.

Offre de All access : 8.792,16€ HTVA

Offre de Portomatic : 9.280€ HTVA

Option 2 : rajout d'une caméra à l'intérieur de l'immeuble avec vue sur le hall extérieur.

Offre de Digilink : budget +- 1.000€ sous réserve des aléas sur place.

18- Installation de bornes de recharge

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Une étude pour placer des bornes électriques dans le garage a été effectuée gratuitement pour l'analyse de la faisabilité en tiers investisseur ou en fonds propre.

La société Belcharge présentera son projet.

19- Nouvelle porte de garage

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Des offres ont été demandées pour remplacer la porte de garage.

Offre de All Access : 4.656,51€ HTVA

Options:

Contrat d'entretien porte de copropriété: 159,20€

Garantie 220.000 cycles pour opérateur TS100: 242,47€

Télécommande Intratone à 2 boutons par 20 pièces: 43,65€ par unité

Compteur de cycles (ouverture/fermeture) pour opérateur SEIP: 58,78€

Déverrouillage extérieur de secours: 68,09€

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

Feu d'avertissement clignotant orange à led en 12/24V de chez TAU (2ème feu clignotant placé à l'intérieur pour avertir les conducteurs et les piétons de l'intérieur (y compris le câblage)): 128,81€

Offre de Portomatic : 5.657€ HTVA pour remplacer la porte de garage (en bas de la rampe) + 325€ pour receptrer + 40€ pour 50 télécommandes.

ou

Deuxième portail à la place de la porte de garage actuelle : 8.990€ HTVA

20- Contrat d'entretien de porte de garage

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Proposition d'un contrat d'entretien de la porte de garage.

Offre de All Access :

2 visites par an (159,21€ htva par passage)

Offre de Portomatic :

Un passage par an : € 320,00 htva

Deux passages par an : € 640,00 htva

21- Contrat de traitement contre les nuisibles

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Proposition d'un contrat de traitement contre les nuisibles, dans les parties communes et privatives.

Offre de Extermina : en cours

22- Fibre optique

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Proximus propose de faire les travaux de fibre optique gratuitement

23- Budget des travaux - Fonds de réserve

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le fonds de réserve s'élève actuellement à 14.154,30€.

24- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

- Point non soumis à un vote.

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

25- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

- Point non soumis à un vote.

Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (Art. 3.89 §5 paragraphe 6° du Code civ.).

26- Gestion des poubelles

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de ne plus assurer la sortie des poubelles et de demander à l'ensemble des occupants de sortir leurs poubelles eux-mêmes. Cela permettra de ne plus être confronté à la gestion des poubelles. Toute personne déposant des poubelles ou autre détritrus dans les communs sera identifiée. Les frais de déblayage augmentés des frais administratifs seront mis à charge privative dudit appartement duquel provient la chose. Ce sera mis dans le ROI.

27- Mise en conformité suivant la loi du 4 février 2020

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion."

Il est proposé de mettre les statuts en conformité via un bureau juridique / un notaire.

28- Interdiction de location AirBNB

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de voter pour le maintien de l'interdiction de la location de type AirBNB car impliquant de nombreuses obligations quant à la prévention incendie.

29- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

- Point non soumis à un vote.

30- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

31- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

32- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

33- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

34- Nomination statutaire du commissaire aux comptes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

35- Renouvellement du mandat du syndic

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

36- Mise en conformité contrat de syndic

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour signer la mise à jour annuelle du contrat de syndic.

37- Dates clés

- Point non soumis à un vote.

- Conformité électrique : réception de l'attestation électrique en cours
- Permis environnement : Introduction du permis en cours
- Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire : 2ème quinzaine de février
- Location Airbnb : interdit
- Montant à déclarer sinistre : 1.268,71€
- Ascenseur conforme jusqu'à janvier 2035.

Tous les documents concernant la copropriété ou l'assemblée peuvent être demandés par email.

Si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix muni d'une procuration écrite.

Dans cette éventualité, nous vous demandons de bien vouloir remplir le formulaire de pouvoir ci-joint et de le remettre au mandataire choisi et/ou de nous la renvoyer par mail.

Données pour se connecter à la plateforme pour les votes (voir instructions jointes) :

- URL de connexion : [REDACTED]
- Identifiant portail R [REDACTED]



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

- Mot de passe : [REDACTED]

Données pour se connecter à ZOOM soit via la plateforme de la copropriété (lien direct) soit :

- URL de connexion :
[REDACTED]
- ID de réunion [REDACTED] Code secret :

Vous trouverez joint à la présente également un mode d'emploi vous expliquant comment vous joindre à l'assemblée générale en toute facilité. Imprimez-le et lisez-le attentivement. Cela facilitera beaucoup l'inscription.

Nous insistons sur la nécessité d'activer votre caméra et/ou d'utiliser un téléphone dont nous possédons le numéro, ce afin de contrôler les présences.

Cette Assemblée fait suite à une première Assemblée dont le double quorum n'était pas atteint. La seconde Assemblée sera donc d'office valablement constituée et **les décisions prises le seront pour tous, peu importe le nombre de personnes présentes.**

Veillez agréer, Chère/Cher copropriétaire, nos salutations distinguées.

Fait à Bruxelles, le 04-10-2024,
Votre syndic,
bvba Regimo - Syndim srl



ACP Damuzeau
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES
0833.339.668

PROCURATION

ACP "Damuzeau"
Avenue de Jette 142-144
1090 BRUXELLES

Assemblée générale annuelle du 30-10-2024

Je soussigné(e), [REDACTED], demeurant [REDACTED]
[REDACTED] E agissant en qualité de propriétaire des lots 6/AB33 (392), G33 (46)
de la copropriété Damuzeau située, donne par la présente tous pouvoirs à
.....
demeurant à à l'effet de :

- Assister à ladite Assemblée générale et, cas où le double quorum ne serait pas atteint et si je ne peux pas plus être présent, à la deuxième assemblée générale organisée à sa suite ;
- Me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer ;
- Prendre part en mon nom à toutes délibérations et discussions ;
- Voter pour les différents points en mon nom ;
- Signer tous documents d'administration qu'il serait nécessaire ;
- Substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à ladite Assemblée Générale .

Fait à [REDACTED]
Signature (précédée de la mention manuscrite "BON POUR POUVOIR") :

[REDACTED]

[REDACTED]