



Dossier traité par : de
Comptabilité assurée :

Procès-verbal de l'Assemblée extraordinaire de l'Association des Copropriétaires de la Résidence " Damuzeau "

Le 21/12/2021 à 18h00 en visio-conférence, s'est tenue la deuxième Assemblée Générale extraordinaire. Celle-ci fait suite à la convocation de REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 03/12/2021.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, est représentée par de

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil, il sera rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 et 3.88) et aux stipulations de l'acte de base. La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau.

0. Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'assemblée.

Sont présents :

Copropriétaires : 38

Lots : 54

Voix : 10000

Cop. présents : 7

Lots présents : 19

Voix présentes : 3820

Mandataires : 1

Procurations : 1

Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'ass

by Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



La séance est ouverte à 18h10

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée étant donné qu'il s'agit d'une deuxième AG qui fait suite à une AG dont le double quorum n'était pas atteint. L'Assemblée est donc habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 § 8 et 3.88 §§ 1-2-3-4) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue l'article 3.89 §5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

Résolutions prises :

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

Pas de vote

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1294,00 sur 2586,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne [REDACTED] comme président de séance.

Le syndic assurera le secrétariat.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

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

Description

- Caméra de surveillance - Travaux terminés
- Compteur d'eau - Travaux terminés
- Sol cave - Travaux terminés
- Eclairage porte palière - Travaux terminés
- Eclairage couloirs étage - Travaux terminés
- Ascenseur – Cuvette injectée
- Mise en conformité du tableau électrique - Travaux terminés



- Remplacement portes résistantes au feu - Travaux terminés
- Eclairage garage - Travaux terminés

04- Embellissement entrée

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2017,33 sur 3026,00

Description

Il faut savoir que l'administration communale reçoit de nombreuses plaintes des voisins concernant l'état de l'immeuble, de son entrée et du jardin, de certains appartements insalubres, de l'aspect extérieur de l'immeuble, des dealers logés dans l'immeuble qui créent des soucis de sécurité dans le quartier, des marchands de sommeil, de l'état des caves et garage, ...

La copropriété risque clairement une enquête de l'urbanisme auquel cas, et vu l'état actuel de l'immeuble, l'issue d'une telle enquête ne ferait que peu de doute.

Il faut donc mettre en route ce que nous proposons déjà en 2020 mais qui n'a pas pu être voté à cause du COVID, à savoir l'embellissement de l'entrée, ce qui permettra de relever le standing de l'immeuble et d'écartier les gens qui se mettent à l'abri devant la porte d'entrée.

Cela est possible grâce à un éclairage plus important à l'extérieur et surtout en déplaçant la porte vers la rue, enlever les boîtes aux lettres pour les mettre plus vers la rue et de déplacer la caméra afin d'avoir une vue directe sur les gens qui pourraient encore se mettre là. Cela écarte d'office les "indésirables". Nous joignons à la présente convocation un plan afin d'illustrer les rénovations proposées Budget : 35.000 €

Décision

l'assemblée marque son accord pour un budget de 35.000 € auquel une marge de 15 % est ajouté pour des imprévus

Un groupe de travail est constitué et mandat est donné afin de finaliser les détails de mise en oeuvre, examiner les prix et commander. Celui-ci est constitué de :

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

05- Conformité des ascenseurs

Majorité : 66,67%. Clé : Ascenseurs - soit 5531,94 sur 8296,00

Description

Tous les quinze ans, il y a lieu de faire une analyse de risque. Lors de cette analyse, il est déterminé ce qu'il y a lieu de faire pour mettre l'ascenseur en conformité avec les règles en vigueur au jour de l'analyse. La copropriété a alors trois ans pour se mettre en conformité. La dernière analyse de risque date du 25/01/2005.

Dans le respect de la réglementation, nous avons donc fait réaliser une analyse de risque qui s'est déroulée le 23/01/2020. Des demandes de prix ont ensuite été faites.

Afin de mettre l'ascenseur en conformité, les frais sont de +/- 7.500 € htva.

bv Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



L'ACP doit mettre en conformité avant le 25/01/2023 sans quoi elle risque une mise à l'arrêt par le ministère.

Il est donc proposé de faire en sorte de terminer ces travaux pour au plus tard le 31/12/2022.

Décision

Il est donné accord pour faire faire une étude par un bureau spécialisé afin d'interroger plusieurs fournisseurs et de commander les travaux

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

06- Permis d'environnement parking

Majorité : 50%. Clé : 642 - soit 322,00 sur 642,00

Description

Tous les quinze ans, il y a lieu de renouveler le permis d'environnement. Le permis actuel date du 30 septembre 2008 et il faut introduire une demande de renouvellement un an avant la date d'expiration. Il faut donc introduire la demande au plus tard le 30 septembre 2022.

Il est proposé d'engager un bureau d'architecte spécialisé afin de mettre en route le permis d'environnement dont coût +/- 2.500 à 3.000 € htva.

Décision

Il est décidé de faire le nécessaire afin de pouvoir présenter une demande de renouvellement du permis d'environnement dans les délais dans les budgets proposés.

Le syndic indique qu'il a peut-être une alternative moins onéreuse pour réaliser cette étude et ne manquera pas d'en faire usage.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

07- Caméra garage et dernier étage

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2017,33 sur 3026,00

Description

Nous constatons de nombreux aller/retours dans les garages et constatons également des passages répétés sur le toit de l'immeuble. Dernièrement, des personnes ont organisé une fête et se sont "amusées" en jetant des canettes dans les évacuations des eaux, bouchant le tout et provoquant des frais importants.

Il est dès lors proposé de mettre des caméras supplémentaires afin de diminuer ce type d'évènement et, le cas échéant, de pouvoir identifier les responsables.

L'ensemble peut être mis en place pour un montant de 1.580,00 € htva.



Décision

Il est décidé de commander un appareil plus puissant permettant de placer 16 ports afin de pouvoir le cas échéant étendre la surveillance à l'ensemble des palliers et ascenseur, ainsi que de placer deux caméras dont une au niveau du toit et une au garage.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

08- Alimentation du fonds de réserve

Description

Le fonds de réserve général est de 28.907,32 € et les appels trimestriels sont actuellement de 3.000€ par trimestre. Cela signifie que d'ici le 30/09/2022, il y aura 40.907,32 €.

Il est proposé de procéder à la création de plusieurs fonds de réserve en fonction des travaux votés.

En fonction des votes, le montant des appels est déterminé en séance.

Vu les travaux votés :

- Entrée +/- 35.000 € (à charge de tous)
- Introduction du permis d'environnement +/- 5.000 € (à charge des garages)
- Mise en conformité de l'ascenseur +/- 7.500 € (à charge des appartements)

TOTAL : 47.500 €

Etant donné qu'il y aura lieu de rajouter à cela les frais dans le cadre du permis d'environnement, il est proposé de faire les appels complémentaires.

09- Alimentation du fonds de réserve général

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Les appels sont actuellement de 12.000 € par an.

Décision

il est décidé de continuer les appels de fonds de réserve général de 1000 € par mois auquel des appels complémentaires seront fait afin de financer les travaux décidés. Ces appels seront divisés comme suit en point 10 et 11.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

10- Création et alimentation du fonds de réserve ascenseur

Majorité : 50%. Clé : Ascenseurs - soit 4149,00 sur 8296,00

bv Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Tel : 02 736 20 76

E-mail : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Description

Il est proposé de créer un fonds de réserve ascenseur et de l'alimenter par un appel spécifique. Cela est nécessaire afin de financer la mise en conformité des ascenseurs.

Décision

Des 1.000 € dont question ci-dessus, il est proposé de consacrer 800 € par mois afin d'alimenter le fonds de réserve ascenseur.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11- Création et alimentation du fonds de réserve parking

Majorité : 50%. Clé : 642 - soit 322,00 sur 642,00

Description

Il est proposé de créer un fonds de réserve parking et de l'alimenter par un appel spécifique. Cela est nécessaire afin de financer la demande de permis d'environnement des parking.

Décision

Des 1.000 € dont question ci-dessus, il est proposé de consacrer 200 € par mois afin d'alimenter le fonds de réserve garage.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12- Mise à jour des statuts

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Une mise à jour des statuts doit être faite. Il est proposé de remettre le dossier à un bureau de notaire afin qu'il mette à jour les statuts.

Le projet sera présenté au vote lors de la prochaine assemblée générale.

Pour ce faire, plusieurs éléments doivent également être votés ;

Décision

il est décider de demander à un juriste de mettre à jour les statuts et le ROI.

Il reste le statut du jardin à définir - ce point sera débattu lors de la prochaine assemblée générale de 2022

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

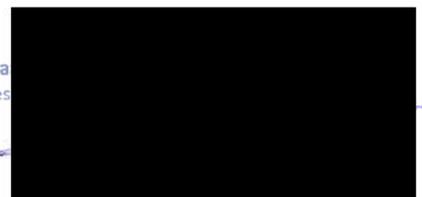
bv Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398





13- Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Il faut fixer officiellement la quinzaine durant laquelle l'assemblée générale statutaire doit être tenue.

Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de choisir la seconde quinzaine du mois de février pour la tenue de leur assemblée générale statutaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14- Montant mise en concurrence

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Décision

L'Assemblée générale fixe à l'unanimité le montant à 5.000 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

15- Montant pour cahier des charges

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Fixation du montant des marchés à partir duquel une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré doit être présentée pour la mise en concurrence.

Décision

L'Assemblée générale fixe à l'unanimité le montant à 150.000 €.

bv Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/DO • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

Web : www.regimo-syndim.be
RC n° 730.390.160



Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

16- Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Conformément aux dispositions de la loi du Code civil, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (Art. 3.89 §5, 3° et 4°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure des frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (155 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 155 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 15,06 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 25,10 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 50,00 € pour les mises en demeure par voie recommandée.

Les tarifs indiqués seront indexés au 01 janvier selon les indices à la consommation du mois qui précède. (indice 2013 actuel = 109,49)

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité



17- Location AirBNB

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

L'assemblée générale doit décider si elle permet la location de type AIRBNB.
Il est proposé de voter pour l'interdiction de ce type de location car impliquant de nombreuses adaptations quant à la sécurité incendie.

Décision

La location de type AIRBNB est donc est INTERDITE.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

18- Montant à partir duquel un sinistre est déclaré

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

La franchise de l'assurance est actuellement de 268,71 €.
Afin de limiter la sinistralité de l'immeuble et ne pas courir le risque de voir les primes et/ou la franchise augmenter, il est proposé de ne déclarer les sinistres qu'à partir d'un certain montant.

Décision

Il est décidé de fixer ce montant à 1.000 € au delà de la franchise

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19- Mise en conformité du contrat syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1514,00 sur 3026,00

Description

Le contrat qui lie la copropriété au syndic est totalement désuet. Tel qu'il est établi, il ne nous donne pas les pouvoirs que prévoit la Loi.
Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour signer le contrat dont les conditions pour la copropriété sont identiques à celles existantes.
Le modèle de contrat peut être consulté sur la plateforme de la copropriété et/ou vous est envoyé sur simple demande.



Décision

Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour signer le contrat tel que proposé et consultable sur le portail de l'immeuble ou au bureau du syndic.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10.

* * *

P.S. : Les propriétaires ont l'obligation d'aviser leurs locataires des résolutions qui les concernent et qui ont été adoptées en Assemblée générale des Copropriétaires.

Fait à Bruxelles , le 21/12/2021

bv Regimo - Syndim srl

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

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



Résultat des votes de l'Assemblée générale - Résumé

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
02) Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance	50,00%	3026	2806	0	220	100,00%	Accepté
04) Embellissement entrée	66,67%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
05) Conformité des ascenseurs	66,67%	3682	3682	0	0	100,00%	Accepté
06) Permis d'environnement parking	50,00%	138	138	0	0	100,00%	Accepté
07) Caméra garage et dernier étage	66,67%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
09) Alimentation du fonds de réserve général	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
10) Création et alimentation du fonds de réserve ascenseur	50,00%	3682	3682	0	0	100,00%	Accepté
11) Création et alimentation du fonds de réserve parking	50,00%	138	138	0	0	100,00%	Accepté
12) Mise à jour des statuts	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
13) Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
14) Montant mise en concurrence	66,67%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
15) Montant pour cahier des charges	66,67%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
16) Procédure de recouvrement de créances	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
17) Location AirBNB	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
18) Montant à partir duquel un sinistre est déclaré	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté
19) Mise en conformité du contrat syndic	50,00%	3026	3026	0	0	100,00%	Accepté