



ACP Damuzeau  
Avenue de Jette 142-144  
1090 BRUXELLES  
0833.339.668

Dossier traité par : [REDACTED] regimo@regimo.com  
Comptabilité : finance@regimo.com

## Procès-verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'Association des Copropriétaires de la Résidence " Damuzeau "

Le 30-10-2024 à 18h par « Zoom », l'ACP Damuzeau s'est réunie en deuxième séance de Assemblée générale annuelle suite à la convocation de REGIMO, 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 04-10-2024.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO, syndic de l'immeuble, est représentée par [REDACTED]

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.

**Copropriétaires : 37**

**Lots : 54**

**Cop. présents : 8**

**Lots présents : 21**

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

*Remarques : 2me AG, quorum automatiquement atteint, l'assemblée peut se tenir*

La séance est ouverte à 18h

Le syndic informe les copropriétaires que l'Assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum n'est pas nécessaire vu qu'il s'agit de la deuxième séance. 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 1719,00 sur 3436,00**

#### **Décision**

*L'Assemblée générale désigne [REDACTED] comme président de séance et le syndic comme secrétaire.*

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

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

**Pas de vote**

#### **Description**

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.

*L'approbation définitive du procès-verbal de la dernière Assemblée générale est constatée.*

#### 04- Rapport du conseil de copropriété

Pas de vote

##### Description

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

Pas de vote

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

Pas de vote

##### Description

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€.

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

*Electricité des communs : 2.369€ au lieu de 832€ en 2022 ( dû à la réactivation du compteur électrique )*

*L'augmentation est liée à une augmentation du prix de l'électricité et aux nombreux dépannages.*

*Frais privatifs : 1.040€ au lieu de 760€*

*Enlèvement d'encombrants: 1.702€ en 2023.*

*Travaux tuyauterie: 1.336€ en 2023.*

#### 07- Situation arriéré SIBELGA

Pas de vote

##### Description

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

**Pas de vote**

*Le syndic lit le rapport lors de la séance.*

## 09- Situation des propriétaires débiteurs

**Pas de vote**

### Description

Les copropriétaires présentent un solde débiteur de 21.602€  
Les procédures sont en cours pour les copropriétaires les plus endettés.

Les copropriétaires les plus endettés :

██████████ 7.076,23€  
██████████ 2.772,85€  
- ██████████ : 2.048,18€

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

### Décision

*L'Assemblée générale approuve les comptes et le bilan de l'exercice 2022-2023*

### Résultat du vote

**Vote Pour** à l'unanimité

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

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

### Description

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

### Décision

*L'Assemblée générale approuve la décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété.*

### Résultat du vote

**Vote Pour** à l'unanimité

## 12 - Budget annuel des charges ordinaires

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

### Description

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.

### Décision

*L'Assemblée générale approuve un budget annuel de 48.000€*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

## 13 - Montant du fonds de roulement

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

### Description

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.

### Décision

*L'Assemblée générale approuve le maintien du fonds de roulement.*

### Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

### **Pas de vote**

### Description

- 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 : 2/3. Clé : Quotités - soit 2290,67 sur 3436,00

**Description**

[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

**Décision**

*L'Assemblée générale refuse les travaux.*

**Résultat du vote**

Vote Contre à l'unanimité

**16 - Placement d'éclairages automatiques**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2290,67 sur 3436,00

**Description**

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

[REDACTED]  
DISC22 + détecteur : 180,00 € HTVA/pièce

Bouche-trous : 15,00 € HTVA/pièce

Offre de [REDACTED] : 2.856,00 € HTVA

**Décision**

*L'Assemblée générale refuse les travaux et le point sera postposé à la prochaine Assemblée générale.*

*Une offre de la part de VDC Rénovation sera obtenue pour la prochaine Assemblée.*

**Résultat du vote**

1280 voix pour, 2156 voix contre, 0 abstentions

Proposition rejetée (37,25% Pour - 62,75% Contre)

**Détail du vote**

Votes contre [REDACTED]

**17 - Sécurisation du hall extérieur**

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2290,67 sur 3436,00

#### Description

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.

#### Décision

*L'Assemblée générale refuse les travaux.*

#### Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

### **18 - Installation de bornes de recharge**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

#### Description

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.

#### Décision

*L'Assemblée générale refuse le projet.*

*Il est demandé de rajouter l'interdiction des voitures électriques dans le parking*

#### Résultat du vote

Vote Contre à l'unanimité

### **19 - Nouvelle porte de garage**

**Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 2290,67 sur 3436,00**

#### Description

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€  
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

#### **Décision**

*L'Assemblée générale postpose la décision à la prochaine Assemblée générale.*

*Une demande à Rollvolet sera faite pour une offre de nouvelle porte sectionnelle.*

*La société VDC Rénovation remettra une offre pour la sécurisation de la porte d'accès entre les communs et le parking pour sécuriser l'accès au bâtiment.*

Monsieur [REDACTED] quitte la séance.

#### **Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

### **20 - Contrat d'entretien de porte de garage**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

#### **Description**

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

#### **Décision**

*L'Assemblée générale postpose le point à la prochaine Assemblée générale.*



**Résultat du vote**

Vote **Pour** à l'unanimité

**21 - Contrat de traitement contre les nuisibles**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

**Description**

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

Offre de Extermina : en cours

**Décision**

*L'Assemblée générale approuve l'offre de Extermina pour le contrat contre les nuisibles.*

*Il est demandé un rapport des passages effectués par Animal pest control et la copropriété réclamera des note de crédit sur toute l'année 2024 en cas de non-justification.*

**Résultat du vote**

2778 voix pour, 0 voix contre, 658 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

Abstentions : [REDACTED]

**22 - Fibre optique**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

**Description**

Proximus propose de faire les travaux de fibre optique gratuitement

**Décision**

*L'Assemblée générale mandate le conseil pour la validation du projet.*

[REDACTED] quitte la séance.

**Résultat du vote**

2778 voix pour, 0 voix contre, 658 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

Abstentions [REDACTED]

**23 - Budget des travaux - Fonds de réserve**

**Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

**Description**

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 17.154,30€ avec des appels de 3.000€ par trimestre.

**Décision**

*L'Assemblée générale approuve le maintien de l'augmentation des appels de fonds de réserve*

**Résultat du vote**

**1060** voix pour, **0** voix contre, **2376** abstentions

**Proposition acceptée** (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

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

**Pas de vote**

**Description**

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**

**Pas de vote**

**Description**

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 : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00**

**Description**

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

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoór : 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

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.

#### Décision

*L'Assemblée générale refuse le point.*

#### Résultat du vote

0 voix pour, 1060 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition rejetée (0,00% Pour - 100,00% Contre)

#### Détail du vote

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Description

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.

#### Décision

*L'Assemblée générale postpose la mise en conformité des statuts via un bureau juridique ou un notaire.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

### 28 - Interdiction de location AirBNB

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Description

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.



ACP Damuzeau  
Avenue de Jette 142-144  
1090 BRUXELLES  
0833.339.668

#### Décision

*L'Assemblée générale approuve le maintien de l'interdiction de location Airbnb.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

### 29- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

#### **Pas de vote**

*Le nettoyage n'apporte pas satisfaction actuellement. Il sera demandé des nouvelles offres de nettoyage à proposer lors de la prochaine AG.*

### 30 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Décision

*L'Assemblée générale nomme [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

### 31 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Décision

*L'Assemblée générale nomme [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

**32 - Nomination statutaire conseil de copropriété -**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

**Décision**

L'Assemblée générale nomme [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété sous réserve d'acceptation de sa part.

**Résultat du vote**

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

[REDACTED]

**33 - Nomination statutaire conseil de copropriété -**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

**Décision**

L'Assemblée générale nomme [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété.

**Résultat du vote**

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

[REDACTED]

**34 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

**Décision**

L'Assemblée générale nomme ACP Conseil comme commissaire aux comptes.

**Résultat du vote**

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions  
Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

**Détail du vote**

[REDACTED]

### 35 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Décision

*L'Assemblée générale approuve le renouvellement du mandat du syndic jusqu'au 31 décembre 2025.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

### 36 - Mise en conformité contrat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 1719,00 sur 3436,00

#### Description

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

#### Décision

*L'Assemblée générale mandate le conseil de copropriété pour signer la mise à jour annuelle du contrat de syndic.*

#### Résultat du vote

1060 voix pour, 0 voix contre, 2376 abstentions

Proposition acceptée (100,00% Pour - 0,00% Contre)

#### Détail du vote

### 37- Dates clés

#### Pas de vote

#### Description

- 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.



ACP Damuzeau  
Avenue de Jette 142-144  
1090 BRUXELLES  
0833.339.668

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

\* \* \*

**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 30-10-2024,

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

Pour l'ACP "Damuzeau",

