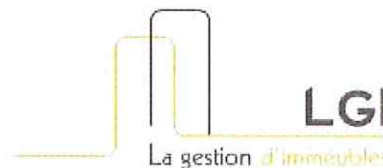


Association des Copropriétaires
Résidence "AQUITAINE"
Sise Avenue Maxime Van Praag, 1
1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 11/03/2022

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 11 Mars 2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « Aquitaine » se sont réunis en Assemblée Générale dans la salle de réunion de Paroisse Saint-Marc sise Avenue De Fré 74 à 1180 Uccle.

Les convocations ont été adressées par le Syndic suivant lettre du 22 février 2022.

La séance est ouverte à 19h04. Monsieur PEETERS représente La Gestion d'Immeubles s.a.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 26 Copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 646/1.000èmes 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 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 présents et représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Présidente de séance Mme SANEI.

2. Examen des comptes arrêtés au 31 décembre 2021 et décision à prendre quant à leur approbation.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 31/12/2021.

3. Décharges à donner

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

- 3.1. 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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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.

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. 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 :

- Assesseur 1 : Mme SANEI.
- Assesseur 2 : Mr STRUYVEN.
- Assesseur 3 : Mr GRIESS.

4.2. 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(s) Commissaire(s) aux comptes en nommant à cette fonction :

Mr DE WIN.

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le(s) Commissaire(s) aux comptes qui fera part de ses/leurs remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il(s) fera(ont) rapport.

4.3. 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 de La Gestion d'Immeubles S.A. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. 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 de La Gestion d'Immeubles S.A. ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.gestionimmeubles.be

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

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 ».

19H10 Arrivée de Messieurs DRION et DRION – D'HARVENG portant le double quorum à 28 copropriétaires présent et/ou valablement représentés sur 42 et formant 693/1.000èmes.

- 5.1. Information à donner concernant l'analyse de risques effectuée sur les ascenseurs en 2020. Décision à prendre quant à procéder à la levée des remarques de cette analyse. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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, décide de demander 2 offres comparatives auprès d'autres ascensoristes afin de concurrencer Schindler. Un devis sera également demandé à un électricien pour la partie électrique.

- 5.2. Décision à prendre quant à mandater un conseiller technique pour l'étude du dossier de mise en conformité des ascenseurs suite à la dernière analyse de risques. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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 ne pas mandater d'expert.

- 5.3. Décision à prendre quant à mandater le bureau d'architecture Medori pour réaliser un cahier des charges et un appel d'offres en ce qui concerne la réfection des façades et terrasses. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale.

- 5.4. Informations à donner concernant les voitures électriques et leurs prises de recharge. Information quant à la notice rédigée par Bruxelles Environnement au sujet des conditions d'installation ainsi que les exigences en matière de conformité électrique et SIAMU (pompiers).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée des règles en vigueur. Il est demandé aux copropriétaires qui souhaitent installer ce type de recharge de le signaler au syndic au préalable. Il sera également fait appel à la commune pour l'étude d'une installation dans le quartier. Au vu du flou qui persiste quant à l'installation de bornes rapides, l'Assemblée Générale refuse ce type de placement. Il est rappelé que l'installation individuelle de prise de recharge doit être assurée par le propriétaire concerné.

6. **A la demande de Mr Fusaro : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:**

**1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol
actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>**

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y. »

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, décide de reporter cette décision à l'étude de la réfection des terrasses de toute la Copropriété.

7. **A la demande de Mme Bodson : « Faisant suite à nos divers échanges, je vous confirme que mon mari et moi sommes désireux d'installer des garde-corps extérieurs au niveau des portes-fenêtres du salon et de la cuisine. »**

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 d'accepter le placement d'une vitre amovible fixée sur des profilés au niveau des châssis et dans la même teinte que ces derniers. Ceci sous l'entière responsabilité des propriétaires et sous réserve que l'esthétique visuel ne soit pas modifié.

8. **Informations à donner sur les contrats en cours dans la copropriété :**

AIB Vinçotte, Proximus, Schindler, Bruxelles Propreté, Engie, Vivaqua, Meuwèze et Gulbis, Caloribel, Eurodynamics, Curnet, DSB, Lambotte, Mr. Hugo Lopes Salazar, Partena, Mensura, La Gestion d'Immeubles sa.

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, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés, prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

9. **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.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

10. **En vue de permettre au syndic de négocier les meilleures tarifications à travers des contrats cadres pour les marchés de l'énergie, décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout en fonction des opportunités du marché et après avoir réalisé un appel d'offres.**

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide d'accepter cette proposition.

11. **Rappel quant au respect des Statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).**

11.1. Rappel quant à l'interdiction d'effectuer des barbecues au sein de l'immeuble. Ceci conformément à la section 7 article 33 §1 et 3 du règlement de police de la commune d'Uccle.

§1. Il est interdit d'incommoder le voisinage par des fumées, odeurs, suie ou émanations quelconques ainsi que par des poussières ou projectiles de toute nature.

§3 Les barbecues sont autorisés dans les cours, jardins, terrasses privés uniquement s'il est fait usage de fourneaux fixes ou mobiles, adaptés à la configuration des lieux, et pour autant qu'ils ne représentent pas un risque pour la sécurité et qu'ils n'incommodent pas le voisinage.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte.

L'Assemblée Générale **MET EN DEMEURE** les copropriétaires et locataires qui effectuent des Barbecue de ne plus en effectuer sans quoi des mesures seront prises à leur encontre.

Il est rappelé que les dépôts d'encombrants sont strictement interdits. Si vous êtes amené à devoir vous débarrasser d'encombrants, Bruxelles Propreté (0800/981.81) organise régulièrement des points de ramassage, et sous simple demande, elle organise des rendez-vous pour enlever les encombrants à domicile. Ce service est gratuit jusqu'à 3M³ par an.

Il est demandé aux copropriétaires qui ont des locataires de bien vouloir leur transmettre les informations qui précèdent.

12. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve.

12.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la date de clôture des comptes est de 45.000,00€. Décision à prendre quant à maintenir le fonds de roulement en l'état ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés).

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale en prend acte et décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 45.000,00€.

12.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la date de clôture des comptes est de 77.375,36 €. Décision à prendre quant à l'alimentation de ce fonds ;

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 6.000,00€ à financer par 1 appel à lancer au 1T2022.

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.

13. Présentation du budget de l'exercice et décision à prendre afin de fixer ce budget.

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 123.000,00€.

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 20H53.

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 11/03/2022.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

AQUITAINE

	dépenses 2013	dépenses 2014	dépenses 2015	dépenses 2016	dépenses 2017	dépenses 2018	dépenses 2019	dépenses 2020	dépenses 2021	budget 2022
003 Ascenseur	€ 10.123,48	€ 10.256,46	€ 10.209,32	€ 10.422,94	€ 9.920,07	€ 10.771,79	€ 11.282,75	€ 11.804,08	€ 12.619,65	€ 12.700,00
004 Chauffage			€ 233,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
005 Concierge	€ 26.474,08	€ 30.728,46	€ 30.550,29	€ 36.467,52	€ 28.297,55	€ 29.984,74	€ 32.144,36	€ 34.356,08	€ 34.602,68	€ 34.700,00
006 eau	€ 14.996,14	€ 17.904,10	€ 21.141,27	€ 17.212,16	€ 15.883,84	€ 15.695,31	€ 13.164,04	€ 26.294,43	€ 8.261,53	€ 18.000,00
007 Entretien	€ 9.926,64	€ 8.925,36	€ 4.801,13	€ 4.885,94	€ 6.284,73	€ 4.883,06	€ 4.385,15	€ 5.659,79	€ 4.397,09	€ 5.000,00
008 Electricité	€ 10.126,71	€ 7.653,70	€ 7.937,12	€ 7.919,22	€ 8.428,01	€ 9.007,10	€ 7.270,25	€ 7.389,88	€ 7.949,54	€ 8.000,00
009 Gérance et admin	€ 9.033,96	€ 9.121,56	€ 9.121,56	€ 9.256,57	€ 9.421,32	€ 9.611,48	€ 9.835,96	€ 9.910,52	€ 9.951,40	€ 10.000,00
010 Jardin	€ 5.779,95	€ 5.602,30	€ 5.282,86	€ 4.835,16	€ 4.835,16	€ 4.835,16	€ 4.835,16	€ 4.668,18	€ 5.923,48	€ 6.000,00
011 garage		€ 273,88	€ 735,51	€ 989,94	€ 771,47	€ 341,85	€ 410,47	€ 626,39	€ 1.519,41	€ 1.500,00
019 Assurances	€ 11.484,35	€ 11.641,85	€ 11.737,35	€ 12.069,90	€ 12.234,98	€ 12.573,28	€ 13.121,16	€ 13.503,78	€ 15.767,47	€ 16.000,00
020 Frais Propriétaires	€ 24.772,89	€ 17.095,79	€ 51.121,54	€ 1.605,14	€ 35.793,62	€ 22.484,85	€ 16.087,55	€ 8.286,60	€ 5.401,56	€ 5.500,00
021 Frais pro asc								€ 1.311,83	€ 0,00	€ 0,00
023 Frais pro garages		€ 1.034,45	€ 1.994,63	€ 1.171,99	€ 2.745,14	€ 383,60	€ 2.611,92	€ 1.111,10	€ 810,00	€ 1.000,00
001 Frais privatifs occ	€ 217,23	€ 52,50	€ 218,74	€ 388,57	€ 101,07	€ 303,47	€ 157,53	-€ 808,67	€ 1.581,24	€ 1.600,00
002 Frais privatifs pro	€ 2.416,52	€ 2.099,41	€ 2.133,16	€ 1.446,28	€ 1.801,96	€ 2.362,21	€ 2.900,04	€ 3.204,45	€ 3.675,53	€ 3.000,00
TOTAL	€ 125.351,95	€ 122.389,82	€ 157.217,68	€ 105.461,05	€ 136.518,92	€ 123.237,90	€ 118.206,34	€ 127.318,44	€ 112.460,58	€ 123.000,00
001 Appel de fonds	€ 40.000,00	€ 160.000,00	€ 40.000,00	€ 57.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTAL GENERAL	€ 165.351,95	€ 282.389,82	€ 197.217,68	€ 162.461,05	€ 136.518,92	€ 123.237,90	€ 118.206,34	€ 127.318,44	€ 112.460,58	€ 123.000,00

