



ACP Glycines
Avenue des Glycines 32
1030 BRUXELLES
0833.338.480

Dossier traité par : Dauchy Lou-Anne - regimo@regimo.com
Comptabilité : finance@regimo.com

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

Le 03-04-2025 à 18h dans la salle « Mme Van Anderlecht (appartement du rdc) », avenue de Glycine 32

1030 Bruxelles, l'ACP Glycines s'est réunie en 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 03-03-2025.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO, syndic de l'immeuble, est représentée par Dauchy Lou-Anne

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 :

BLANPAIN Benoît (22 voix); **COUVREUR - VERDEYEN Nicolas** (11 voix) représenté par **PETRE Mircea**; **DE CLOSSET Françoise** (80 voix) représenté par **VAN ANDERLECHT - DE KEYSER**; **DELEPIERE Annick** (43 voix); **DEWINTER Martine** (69 voix); **JACQUET Philippe** (18 voix) représenté par **PETRE Mircea**; **MOREELS Valérie** (80 voix) représenté par **VAN ANDERLECHT - DE KEYSER**; **PETRE Mircea** (78 voix); **PLANQUART Patrick** (99 voix); **SUDILA Marie-Claver** (69 voix); **VAN ANDERLECHT - DE KEYSER** (123 voix); **VAN LENTHE Céline** (69 voix)

Sont absents :

ABDELMOULA Faouzi (11 voix); **BRISART Laurianne** (54 voix); **BUYLE Hervé** (11 voix); **CHEVALIER Christiane** (11 voix); **CORDIEZ Richard** (11 voix); **DE JONG Stéphanie** (54 voix); **HOUPE Kristien** (10 voix); **KLEEF - VANHAMME Fr./V.** (11 voix); **PANNIER Gaëlle** (11 voix); **SENTROUL DE CLOSSET Patricia** (11 voix); **THEUNIS - DECONINCK** (11 voix); **VAN BENEDEN Ludovic** (22 voix); **ZIP 5555** (11 voix)



ACP Glycines
Avenue des Glycines 32
1030 BRUXELLES
0833.338.480

Copropriétaires : 25

Voix : 1000

Cop. présents : 12

Voix présentes : 761

Mandataires : 2

Procurations : 4

La séance est ouverte à 18h

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est 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 - Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale désigne Monsieur Blanpain comme président de séance et le syndic comme secrétaire.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

02- 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.

03- Rapport du conseil de copropriété

Pas de 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

25

Description

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

04- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

Pas de vote

05- Etat des dépenses pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Pas de vote

Description

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2024 se sont élevées à 40.383 €.

06- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

*Le commissaire aux comptes présente son rapport.
Envoyer au commissaire au compte les factures dans l'ordre en pdf.*

07- Situation des propriétaires débiteurs

Pas de vote

08 - Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 507,33 sur 761,00

Description

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, procédera 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.

by 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

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 (177,34 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 177,34 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 17,81 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 29,68 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 83,10 € 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)

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la procédure de recouvrement de créances.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété (art. 3.85 § 1er - 2°)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Approbation des comptes de l'exercice 2024

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

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

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité les comptes de l'exercice 2024

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Approbation du bilan de l'exercice 2024

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le bilan de l'exercice 2024

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge au commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Description

Il est proposé de donner décharge au commissaire aux comptes.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Décharge au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Description

Il est proposé de donner décharge au conseil de copropriété.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la décharge au conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Décharge au syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

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

Description

Il est proposé de donner décharge au syndic.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la décharge au syndic.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

15 - Budget annuel des charges ordinaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Description

Un budget annuel indicatif de 42.000 € est proposé.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité un budget annuel indicatif de 42.000 €

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

16 - Montant du fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

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 16.348 € ce qui correspond au ratio préconisé.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le maintien du fonds de roulement.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

17- Suivi des travaux décidés lors de la précédente Assemblée générale

Pas de vote

Description

Placement d'un système de télérelève : faire une relance

Nettoyage des feuilles dans la cour et sur le toits des garages

18 - Isolation facade

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 507,33 sur 761,00

Description

Devis :

- DetD Isolation : 48.224,10 € htva
- Mf contractors : 64.512 € htva

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité de postposer le point à une prochaine AGE si on a des nouvelles des primes.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

19 - Cuvelage des caves

Majorité : Unanimité

Description

Afin de stopper les infiltrations en sous-sol, il est proposé de faire un cuvelage des caves et/ou garage. La réfection de la moitié du dallage de la cour ainsi que la maçonnerie du garage.

1er devis Batit Protect : 8.453,71 € HTVA
2eme devis Batit protect : 12.722,31 € HTVA

Devis Hydrockx : 10.180 € HTVA

Décision

*L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le devis de la société hydrocks.
Une recherche de fuite complémentaire sera organiser pour finaliser leurs offre. Ainsi qu'une recherche de fuite dans les garages en sous sol.
Le montant sera imputé sur le fonds de réserve.*

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

20 - Budget des travaux - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Description

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

25

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.
Montant actuel du fonds de réserve : 89.900 €

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité des appels de fonds de réserve à un montant de 4.000 € /an, soit 1.000 € trimestre.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

21- 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.

- Liftinc : l'ascenseur se bloque tout le temps.
- Faire une affiche pour l'ascenseur pour demander d'attendre qu'il fasse clic avant d'ouvrir.
- Demande de contrat pour 2 passage par an, ainsi qu'un contrat pour le jardiner devant tonte et le sterput
- Les locataires de l'appartement du 2ème dépose des encombrants.

22- 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.).

23 - Mise à jour du règlement d'ordre intérieur (ROI)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

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."

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la mise en conformité des statuts via le conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

24 - Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

Demande à la société de nettoyage de faire le pallier du 4ème

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

25 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Monsieur Petre comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

26 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Monsieur Planquart comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

27 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

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

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Madame Moreels comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Monsieur Planquart comme commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 381,50 sur 761,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le renouvellement du mandat du syndic jusqu'au 31/12/2026.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

30 - Mise à jour du contrat de syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

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 approuve à l'unanimité la mise en conformité du contrat de syndic.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

31- Quelques informations clés

Pas de 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

LD



ACP Glycines
Avenue des Glycines 32
1030 BRUXELLES
0833.338.480

Entretien des extincteurs : Le chimiste
Quinzaine de l'Assemblée annuelle : deuxième quinzaine de mars
Conformité de l'ascenseur : attestation de régularisation délivrée en 2020. Prochaine analyse de risques à faire avant le 11/2035
Conformité électrique : 2017
Validité du permis d'environnement : à vérifier
Montant à partir duquel un sinistre est déclaré : 640€
Location Airbnb interdite.

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

* * *

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 03-04-2025,

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

Pour l'ACP "Glycines",
Dauchy Lou-Anne
Regimo srl

Résultat des votes de l'Assemblée générale - Résumé

Point	Majorité	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
01) Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
08) Procédure de recouvrement de créances	66,67%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
09) Introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété (art. 3.85 § 1er - 2°)	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
10) Approbation des comptes de l'exercice 2024	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
11) Approbation du bilan de l'exercice 2024	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
12) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au conseil de copropriété	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
14) Décharge au syndic	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
15) Budget annuel des charges ordinaires	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
16) Montant du fonds de roulement	50,00%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
18) Isolation facade	66,67%	761	761	0	0	100,00%	Accepté
19) Cuvelage des caves	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
20) Budget des travaux - Fonds de réserve	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
23) Mise à jour du règlement d'ordre intérieur (ROI)	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
24) Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
25) Nomination statutaire conseil de copropriété -	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
26) Nomination statutaire conseil de copropriété -	Unanimité	761	0	0	761	0,00%	Refusé
27) Nomination statutaire conseil de copropriété -	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
28) Nomination statutaire du commissaire aux comptes	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
29) Renouvellement du mandat du syndic	Unanimité	761	761	0	0	100,00%	Accepté
30) Mise à jour du contrat de syndic	Unanimité	761	0	0	761	0,00%	Refusé