

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 03-06-2026 à 18h dans la salle « Mme Van Anderlecht (appartement du rdc) », avenue de Glycines 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 17-05-2026.

Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

REGIMO, syndic de l'immeuble, est représenté 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 :

COUVREUR - VERDEYEN Nicolas (11 voix) représenté par **MOREELS Valérie**; **DELEPIERE Annick** (43 voix); **DEWINTER Martine** (69 voix); **MOREELS Valérie** (80 voix); **PETRE Mircea** (78 voix); **SUDILA Marie-Claver** (69 voix); **VAN ANDERLECHT - DE KEYSER** (123 voix); **VAN LENTHE Céline** (69 voix)

Sont absents :

ABDELMOULA Faouzi (11 voix); **BLANPAIN Benoît** (22 voix); **BRISART Laurianne** (54 voix); **BUYLE Hervé** (11 voix); **CHEVALIER Christiane** (11 voix); **CORDIEZ Richard** (11 voix); **DE CLOSSET Françoise** (80 voix); **DE JONG Stéphanie** (54 voix); **HOUPE Kristien** (10 voix); **JACQUET Philippe** (18 voix); **KLEEF - VANHAMME Fr./V.** (11 voix); **PANNIER Gaëlle** (11 voix); **PLANQUART Patrick** (99 voix); **SENTRoul DE CLOSSET Patricia** (11 voix); **THEUNIS - DECONINCK** (11 voix); **VAN BENEDEN Ludovic** (22 voix); **ZIP 5555** (11 voix)

Copropriétaires : 25

Voix : 1000

Cop. présents : 8

Voix présentes : 542

Regimo - Parte Group BV

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

TVA – BTW : BE 0756.903.470

IPI – BIV : 506.306

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

Mandataires : 1

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 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 237,50 sur 473,00

Décision

L'Assemblée générale désigne Monsieur Petre 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

Description

Regimo - Parte Group BV

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

TVA – BTW : BE 0756.903.470

IPI – BIV : 506.306

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

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 01/01/2025 au 31/12/2025

Pas de vote

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2025 se sont élevées à 45.167,47 €.

06- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

Le commissaire aux comptes présente son rapport.

07- Situation des propriétaires débiteurs

Pas de vote

08 - Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 361,33 sur 542,00

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, 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 débiton 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 (187,5 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 187,5 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 18,75 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 31,25 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 87,5 € 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 272,00 sur 542,00

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 et du bilan de l'exercice 2025
--

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité de postposer les comptes de l'exercice 2025.

Résultat du voteVote **Pour** à l'unanimité**11 - Décharge au commissaire aux comptes**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

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**

0 voix pour, 542 voix contre, 458 abstentions

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

Détail du vote**Votes contre** : M. COUVREUR - VERDEYEN Nicolas (11); Mme DELEPIERE Annick (43); Mme DEWINTER Martine (69); Mme MOREELS Valérie (80); M. PETRE Mircea (78); Madame SUDILA Marie-Claver (69); M. et Mme VAN ANDERLECHT - DE KEYSER (123); Mme VAN LENTHE Céline (69)**12 - Décharge au conseil de copropriété**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

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**

542 voix pour, 0 voix contre, 458 abstentions

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

Détail du vote**13 - Décharge au syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

Il est proposé de donner décharge au syndic.

Décision

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

Résultat du vote

542 voix pour, **0** voix contre, **458** abstentions

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

Détail du vote**14 - Montant du fonds de roulement**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

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 est correspond au ratio préconisé.

Décision

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

Résultat du vote

542 voix pour, **0** voix contre, **458** abstentions

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

Détail du vote**15- Suivi des travaux décidés lors de la précédente Assemblée générale**

Pas de vote

Description

Remplacement des répartiteurs

Cuvelage des garages

16 - Installation de la fibre

Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 361,33 sur 542,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'installation gratuite de la fibre avec digi uniquement sur la facade avant.

Une demande de plan a la commune sera faite.

Résultat du voteVote **Pour** à l'unanimité**17 - Isolation facade****Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 361,33 sur 542,00****Description**

Ce point avait été inscrit à l'ordre du jour de la dernière assemblée générale. Il avait été convenu qu'une assemblée générale extraordinaire (AGE) serait convoquée si des primes étaient proposées.

À ce jour, nous savons qu'aucune prime ne sera mise en place.

Toutefois, le gouvernement envisagerait de proposer à l'avenir des crédits à taux zéro, mais cette mesure n'est pas encore en vigueur.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le principe des travaux

Les devis reçus seront mis à jour en y intégrant :

la terrasse de M. Plancar, avec isolation ;

les passages ventilés ;

les garages ;

la véranda.

Une Assemblée générale extraordinaire (AGE) sera organisée en septembre.

Une attention particulière devra être portée aux points de jonction afin d'éviter les ponts thermiques.

Résultat du voteVote **Pour** à l'unanimité**18 - Travaux terrasse 4eme****Majorité : 66,67%. Clé : Quotités - soit 361,33 sur 542,00****Décision**

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité

Résultat du voteVote **Pour** à l'unanimité**19 - Budget des travaux - Fonds de réserve****Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00****Description**

Regimo - Parte Group BV

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

TVA – BTW : BE 0756.903.470

IPI – BIV : 506.306

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

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.
Actuellement : 95.991 €

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

20- 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.

21- 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.).

Serrure de la porte entre les poubelles et les garages

Demander un prix pour le dédoublement de la parlophone

22 - Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

Sans observation

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23 - Explication et mandat pour la signature du nouveau contrat RGPD

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Description

Il est proposé de mandater le président de l'AG reçoit pour signer la convention RGPD relative à l'ACP.

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le mandat au président de l'Assemblée générale pour signer la convention RGPD relative à l'ACP.

Résultat du vote

542 voix pour, 0 voix contre, 458 abstentions

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

Détail du vote

24 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

25 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote Pour à l'unanimité

26 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

Décision

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 501,00 sur 1000,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le renouvellement du mandat du syndic Parte Expert, inscrit à la BCE sous le numéro BE0763.362.284 (société agréée IPI du groupe Parte Group NV), jusqu'au 31/12/2027.

Résultat du vote

542 voix pour, 0 voix contre, 458 abstentions

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

Détail du vote**29 - Mise à jour du contrat de syndic**

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 272,00 sur 542,00

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

30- Quelques informations clés**Pas de vote**

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 20h .

* * *

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 03-06-2026,

Secrétaire de séance

Président(e) de séance

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

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%	542	473	0	69	100,00%	Accepté
08) Procédure de recouvrement de créances, Majorité : 66,67	66,67%	542	542	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%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
10) Approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2025	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	542	0	542	0	0,00%	Refusé
12) Décharge au conseil de copropriété	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
13) Décharge au syndic	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
14) Montant du fonds de roulement	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
16) Installation de la fibre, Majorité : 66,67	66,67%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
17) Isolation façade, Majorité : 66,67	66,67%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
18) Travaux terrasse 4eme, Majorité : 66,67	66,67%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
19) Budget des travaux - Fonds de réserve	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
22) Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
23) Explication et mandat pour la signature du nouveau contrat RGPD	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
24) Nomination statutaire conseil de copropriété -	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
25) Nomination statutaire conseil de copropriété -	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
26) Nomination statutaire conseil de copropriété -	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
27) Nomination statutaire du commissaire aux comptes	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
28) Renouvellement du mandat du syndic	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté
29) Mise à jour du contrat de syndic	50,00%	542	542	0	0	100,00%	Accepté