

Procès-verbal des résolutions de l'assemblée générale annuelle 2025**PREALABLES****1 Accueil des propriétaires**

À la suite de la convocation du 17 mars 2025, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale (AG) au bureau du syndic, Avenue Heydenberg, 14 à 1200 Bruxelles.

Les convocations ont été expédiées par lettre recommandée, sauf pour les propriétaires qui ont préalablement autorisé l'envoi des convocations par courrier ordinaire ou par voie électronique.

Collecte des informations de contact : Il est impératif que les propriétaires nous communiquent, par écrit, toute modification de leurs coordonnées ainsi que celles de leurs locataires, qu'ils détiennent des appartements, des garages ou des caves. Nous vous encourageons vivement à nous fournir votre adresse électronique, ce qui permettra de réduire les coûts et d'assurer une réception plus fiable des convocations pour les futures assemblées générales. Un formulaire est mis à la disposition des membres de l'assemblée à cet effet.

Points à l'ordre du jour : Les propriétaires ont la possibilité de soumettre par écrit une demande d'ajout d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire, à condition de le faire au moins trois semaines avant la date prévue pour la tenue de ladite assemblée.

Il est également de la responsabilité des propriétaires de tenir informé le syndic de toute modification éventuelle de leurs coordonnées ainsi que de celles de leurs locataires.

Madame Kelin Victoria Vargas, Stagiaire IPI n° 518863, assure le secrétariat de l'assemblée.

2 Vérification des quorums

L'assemblée est valablement constituée puisque 4 propriétaires sur 5 sont présents ou représentés, pour constituer ensemble 1000 quotités votives sur 1000 quotités de l'immeuble. 1 procuration a été validée.

La liste des présences, dûment signée, et les procurations sont annexées au procès-verbal original pour y être consignées au registre des assemblées.

La séance est ouverte officiellement à **17H00**.

3 Désignation du président de séance

Son rôle est d'assurer la tenue de l'assemblée générale en dirigeant les débats et en veillant que les débats portent uniquement sur les points à l'ordre du jour.

DECISION (pourcentage requis > 50% des quotités)

L'assemblée désigne **Mme DELAFORTRIE** pour présider la séance, et ce à l'unanimité.

EXERCICE DU 1/01/2024 AU 31/12/2024**4 Evaluation des contrats**

- **Assurance** : Allianz, numéro de contrat : ZCN200455540 -Meuwèse & Gulbis
- **Electricité** : Total Energies N° cliente : E232161273
- **Vivaqua** : N° de client : 1000334429

DECISION (pourcentage requis > 50%)

Les contrats en cours apportent satisfaction et sont reconduits jusqu'à la prochaine échéance et ce à l'unanimité.

5 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice clôturés au 31 12 2024

Les propriétaires ont reçu les décomptes, la liste des dépenses, le tableau de répartition des charges et le bilan.

Les livres comptables, factures et extraits de compte ont été vérifiés par Mme DELAFORTRIE, commissaire aux comptes, qui fait son rapport à l'assemblée.

Les dépenses

- De l'exercice 2023 se sont élevées à **7.702,39€**
- De l'exercice 2024 se sont élevées à **9.296,86€**

Le montant au fonds de réserve est de **2.502,51 €**.

DECISION : (pourcentage requis > 50%)

L'assemblée approuve les comptes et ce à l'unanimité.

ELECTIONS STATUTAIRES**6 Election du commissaire aux comptes**

Mr Cuvelier se présente comme commissaire aux comptes.

DECISION (pourcentage requis > 50%)

L'assemblée **approuve le candidat** et ce à l'unanimité.

PROJETS**7 Approbation de la réfection et la rénovation des égouts.**

Deux devis seront demandés et envoyés par e-mail aux propriétaires.

DECISION (pourcentage requis > 50% des quotités)

L'assemblée **approuve le principe de** la réfection et la rénovation des égouts et ce à l'unanimité.

8 Mainlevée des transcriptions immobilières sans objet

Il est demandé à l'assemblée d'autoriser le syndic à demander mainlevée de toutes transcriptions immobilières (transcriptions de saisies ou de commandements préalables à saisies), requises par des tiers, qui seraient devenues sans objet.

Une autorisation générale est demandée, pour éviter que des saisies demandées par d'autres mais non menées à terme suite au paiement des dettes, ne posent problème pour les recouvrements futurs par la copropriété. La mainlevée est valable trois ans.

DECISION (pourcentage requis > 50%)

L'assemblée **approuve** la résolution de mainlevée des transcriptions immobilières sans objet à l'unanimité.

9 Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges

Approbation des modifications apportées à l'article 3.85 §1er, 2e alinéa, du règlement de copropriété, conformément aux nouvelles obligations légales.

Sanctions pour retard de paiement : Tout retard dans le paiement des charges entraînera, de plein droit et sans mise en demeure préalable, l'application des pénalités suivantes :

- Une indemnité forfaitaire équivalente à **15%** des sommes impayées.
- Un intérêt de retard de **7%** l'an, calculé sur les montants impayés, majoré des frais éventuels de recouvrement, jusqu'au règlement intégral.

DECISION (pourcentage requis > 50%)

L'assemblée **approuve** les clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, et ce à l'unanimité.

10 Répartition des frais de facturation EAU

Il convient de discuter de la répartition des facturation EAU, d'un montant total de **4.129,25 €**, déjà réglés en partie mais non répercutés sur les propriétaires.
La répartition pourra se faire **soit en fonction des quotités**.

DECISION (pourcentage requis > 50% des quotités)

L'assemblée **approuve** la répartition des frais d'eau en **fonction des quotités** et ce à l'unanimité.

BUDGET**11 Approbation du budget annuel de 12.000€**

DECISION

L'assemblée **approuve** un budget annuel de 12.000€ et ce à l'unanimité.

12 Approbation d'un appel de fonds de réserve de 4.000€

DECISION

L'assemblée **refuse** un appel de fonds de réserve.

CLOTURE**13 Communication des ayants droits, non soumis aux votes**

Le syndic n'a reçu aucune communication des ayants droits.

14 Points à porter à l'ordre du jour de la prochaine l'assemblée

•
•

15 Signature du procès-verbal des résolutions prises par les propriétaires

Le procès-verbal des résolutions prises est contresigné par le Président, le secrétaire, et les propriétaires présents.

A défaut d'objets à l'ordre du jour, la séance est clôturée à 18h15

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (3.92 §3).

Fait à Bruxelles, le 2 avril 2025

Résidence (ROGIER 58 ACR)
LISTE DES PRESENCES au 02/04/2025

Nom	N° Lots		Quotités	Total	Procuration	Signature
M. CUVELIER Maurice	CAV	C5	7			
	DIV	JARI	6			
	REZ	ARR	195	208		
Mme DELAFORTRIE Sarah	APP	2	143			
	CAV	C4	8	151		
M. FAELLI Adrien	CAV	C3	14			
	DIV	COU	11			
	REZ	AV	170	195		
M. ROLIN Geoffrey	APP	1	187			
	BUR	1	25			
	CAV	C2	7	219		
M. Mme VERHOEVEN-DEJONGE	APP	3	219			
	CAV	C1	8	227		

Nbre propriétaires : 5

1000 quotités