MEGANCK GESTION SYNDIC

Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles
Tél : 02/534.44.48
E-mail : team2@mgsyndic.net

Ouverture des bureaux et permanence téléphonique: 8h30-12h30

PROCÈS-VERBAL DE CARENCE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DE LA RESIDENCE RONCEVAUX - BCE 0824077356

L'an deux mille vingt-quatre le 16 octobre à 15 h 00 se sont réunis les copropriétaires de la résidence ***RONCEVAUX (*BCE 0824077356)** en les bureaux de MGS sprl sis Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles

ORDRE DU JOUR

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).

2. Comptes :
   2.1. Rapport du(es) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au **31 décembre 2023** (majorité absolue)
   2.2. Évolution des charges – Présentation du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (Loi sur la copropriété art 3.89§4, 16°) - projet en annexe de la présente
   2.3. Situation des débiteurs et information sur les contentieux – rappel de la procédure de payement qui s'impose à tous en annexe à la convocation /au procès-verbal
   2.4. Information sur les contrats « énergies » - voir rapport annexe – après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas une nouvelle étude de marché
   2.5. Information sur les recettes engendrées par les panneaux photovoltaïque / la cogénération – rapport non reçu, il sera envoyé dès réception.
   2.6. Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (majorité absolue)
   2.7. Remboursement des soldes créditeurs des propriétaires et des fonds de roulement en cas de mutation

3. Rapport sur l'exercice – Voir rapport des CDC.

4. Décharge et quitus à donner (majorité absolue)
   4.1. Aux membres du conseil de copropriété (mission générale ou spéciale)
   4.2. Au Commissaire aux comptes
   4.3. Au syndic

5. Élections : (majorité absolue)
   5.1. Des membres du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être copropriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié

sur l'exercice de sa mission – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion

5.2. Du commissaire aux comptes ou d'un collège des commissaires aux comptes – les candidats sont priés pour faciliter le vote en cours de séance de confirmer au syndic leur candidature minimum 5 jours ouvrables avant la réunion – Il est fort recommandé d'avoir des compétences comptables pour postuler ce rôle

5.3. Du syndic

6. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Le **19 novembre 2025**

7. Information - rappel - suggestion du syndic nécessitant un vote

7.1. Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc. sous contrôle des membres du CDC – Décision (majorité absolue)

7.2. Adaptation des statuts – état d'avancement du dossier

7.3. Situation sur les travaux liés à un effondrement partiel de la façade arrière et de la cheminée

7.4. Proposition de donner un mandat spécial aux membres du conseil de copropriété pour, par dérogation à la loi, permettre aux membres du conseil de réaliser des travaux d'amélioration dans les communs avec une limitation annuelle à fixer – Décision (majorité absolue)

7.5. PEB

7.5.1. Information générale sur le PEB

7.5.2. Accès aux informations utiles disponibles sur le site de l'ACP et permettant aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet. Dossier qui servira aussi pour le futur certificateur PEB

7.5.3. Information sur la nomination future d'un expert – confirmation du mandat donné à MGS pour faire choix d'un certificateur unique rencontrant toutes les attentes des ACP gérées par MGS - Décision (majorité absolue)

7.6. PARTAGE d'énergie

7.6.1. Information générale

7.6.2. Mandat spécial à donner à MGS qui pourra se faire éventuellement conseiller par un expert pour mettre en œuvre si possible le partage d'énergies et fixer les modalités pratiques de la convention – Décision (majorité absolue)

7.7. Bornes de recharges pour véhicules électriques

7.7.1. Cadre législatif – rappels des obligations des ACP ayant plus de 3 garages

7.7.2. Présentation des alternatives financières

7.7.3. Etude de risques recommandée par le législateur - explication

7.7.4. Vote pour réaliser l'étude de risques et mandater MGS pour choisir un expert – (majorité absolue)

7.7.5. Vote pour réaliser les travaux et mandater MGS qui pourra éventuellement se faire aider par un expert – Décision (majorité 2/3)

7.5.5 Vote pour mandater MGS et/ou un expert pour présenter un dossier complet pour la prochaine AG (majorité absolue)

7.7.6. Choix de l'entreprise – Décision (majorité 2/3)

7.7.7. Financement des travaux – Décision (majorité 2/3)

7.7.8. En cas de décision défavorable mandater le syndic lors du prochain renouvellement du permis d'inclure dans la demande, l'éventuelle pose de bornes de recharges – Décision (majorité absolue)

7.8. Contrôle obligatoire des installations électriques des parties communes tous les 5 ans à l'échéance de la certification en cours
   7.8.1. Information générale et risques en cas d'infraction
   7.8.2. Mandat spécial à donner à MGS pour réaliser le contrôle et les travaux obligatoires – Décision (majorité absolue)

7.9. Pour améliorer la communication interne au sein de la résidence, proposition d'installer dans les parties communes un système interactif permettant d'afficher en ligne les messages du syndic, de la copropriété, des propriétaires :
   7.9.1. Présentation du projet et des budgets
   7.9.2. Décision (majorité 2/3)

7.10. Information sur local vélo complémentaire.

7.11. Information sur situation terrasses F4-F5 et F6-F7

8. Information - rappel - suggestions du syndic ne nécessitant pas de vote et opposables aux propriétaires
   Est jointe à la convocation une annexe reprenant les principales suggestions et/ou nouvelles obligations. Les propriétaires sont invités à en prendre connaissance

9. Travaux à réaliser sur base de l'audit et/ou des travaux demandés par les propriétaires – mode de financement – planification – Décision.

9.2 Solutions à envisager lors des vidanges de toutes les salles de douche de la colonne E qui sont privées de chauffage – mesures à prendre – Décision (majorité 2/3)

10. Alimentation du fonds de réserve – Décision (majorité absolue).

PROCES VERBAL

1. <u>Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et *d'un éventuel scrutateur* (Majorité absolue).</u>

Les propriétaires présents ou représentés sont 1... sur 140, formant ensemble 1300 /275.000 èmes. Le double quorum **<u>n'étant pas atteint</u>**, l'assemblée ne peut valablement délibérer. Les copropriétaires décident de convoquer, conformément aux statuts, une nouvelle assemblée générale, qui se tiendra le **13 NOVEMBRE 2024 A 18 HEURES AU FIRST EUROFLAT HOTEL – Boulevard Charlemagne 50 – 1000 Bruxelles**

Pour mémoire, aucun quorum ne sera plus nécessaire et les décisions pourront être prises. L'ordre du jour reste inchangé et sera donc le même que celui de la convocation pour la réunion du 16 octobre 2024

La seconde assemblée générale se tiendra ainsi le 13 NOVEMBRE 2024 A 18 HEURES

La présente vous est adressée par courrier simple ou recommandé, **<u>et vaut convocation</u>**.
Pour éviter les frais supplémentaires, les annexes jointes à la première convocation ne sont plus annexées.

MGS SCRL
Chaussée de Wavre 1150 - Philippe 150
Tél. 02/544.48.48 - Fax 02/544.48.87
@info@mgssyndic.net

Date d'expédition, le 17 octobre 2024

PROCURATION

Je soussigné(e) (1) : Nom ..... Prénom .....

propriétaire de l'appartement /garage .....
représentant .....quotités
Référence du ou des lots.....
sis dans l'immeuble situé à .....

donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom .....

Ou dans le cas où il ne peut en faire usage, donne par la présente pouvoir à (2) :

Nom ..... Prénom .....

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale des Copropriétaires qui se tiendra en date du : ..... et éventuellement à la seconde séance si le quorum requis lors de la première assemblée n'est pas atteint avec l'ordre du jour ci-annexé (3), pour délibérer valablement, prendre part aux délibérations et aux votes, aux effets ci-dessus, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat promettant ratification.

(4) La présente procuration est générale, valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.
SOIT
(4) La présente procuration n'est pas générale. Ci-après les instructions à respecter par mon mandataire au sujet des différents points repris à l'ordre du jour, étant entendu que la procuration est générale pour les points pour lesquels je ne donne pas les instructions suivantes.

.....
.....
.....
.....
.....

(1) Nom obligatoire sous peine de nullité
(2) Nom obligatoire sous peine de nullité
(3) Biffer si non souhaité
(4) Entourer le texte si option retenue et biffer la mention inutile - parapher à côté (impératif)

La loi du 30/06/1994 modifiée par la loi du 02/06/2010 puis par la loi du 04/02/2020 permet aux copropriétaires de se faire représenter aux Assemblées Générales par un mandataire de leur choix, copropriétaire ou non, à l'exclusion du syndic ou d'une personne employée par celui-ci ou au service de la copropriété. Le nom du porteur de la procuration doit obligatoirement être écrit par le mandataire sur celle-ci. Cette loi du 04/02/2020 précise que :

- Les abstentions, les votes nuls et blancs **ne sont pas considérés** comme des voix émises pour le calcul des majorités
- Nul **ne peut accepter plus de 3 procurations**.
- **Par dérogation**, un propriétaire peut représenter **plus de 3 propriétaires si** le total des voix qu'il dispose lui-même et majoré des procurations qu'il détient **n'excède pas 10% du total des voix** affectées à l'ensemble des lots de la copropriété (**100 % de l'immeuble**).

Veuillez donc vous en assurer auprès de votre mandataire afin d'éviter que votre procuration ne soit nulle, votre mandat devant répondre aux critères stricts et rentrer dans les conditions de la loi.

La loi du 04/02/2020 précise par ailleurs :

- Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres propriétaires présents ou représentés.
- sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée
- le copropriétaire peut se faire assister d'une personne à l'AG à condition d'en avertir le syndic, par voie recommandé, au moins 4 jours avant le jour de l'AG. Cette personne ne peut ni diriger ni monopoliser la discussion pendant l'AG.

Fait à.. ..... le .....
(Signature précédée de la mention « BON POUR POUVOIR »)

Cette procuration a été rédigée et modifiée le 11 novembre 2023 par la société MGS sprl suite à l'entrée en vigueur de la loi du 04/02/2020.