

Association des copropriétaires
de la résidence
LOUISE 216
Avenue Louise 216
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 0849.869.062



Citya Bruxelles S.A.
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 07.05.2024 A 20:15 HEURES DANS LA SALLE DE COOK & BOOK**

		/	(soit 46%)
		/	10 000 quotités (soit 26%)
28	copropriétaires présents et représentés sur 39, totalisant	7 180 /	10 000 quotités (soit 72%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 22.04.2024.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur LAURANT pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Mr Aimé KPEMOU, représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 20.00 heures sous la présidence de Monsieur Vandenberghe et en présence du syndic CITYA BRUXELLES représenté par Aimé KPEMOU gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4,2	Approbation comptes et bilan 31,12,2023	50%	5 735	0	320	100,00% accepté
5,1	Décharge Conseil des copropriétés	50%	5 735	0	320	100,00% accepté
5,2	Décharge Commissaire aux comptes	50%	5 735	0	320	100,00% accepté
5,3	Décharge au syndic	50%	5 735	0	520	100,00% accepté
6,1,1	Conseil copropriété : Mr VANDENBERGHEN	50%	6 135	0	120	100,00% accepté
6,1,2	Conseil copropriété : Mr BOERNER	50%	4 365	0	1 890	100,00% accepté
6,1,3	Conseil Copropriété M, FRECHOU	50%	6 135	0	120	100,00% accepté
6,,1,4	Conseil Copropriété M, GOKSEL	50%	6 135	0	120	100,00% accepté
6,1,5	Conseil Copropriété Mme HOVER	50%	6 235	0	20	100,00% accepté
6,1,6	Conseil Copropriété M, LAURANT	50%	5 935	0	320	100,00% accepté
6,1,7	Conseil Copropriété M, ROMANO	50%	3 965	0	2 290	100,00% accepté
6,2,1	Commissaire aux comptes M, VANDENBERGHEN	50%	5 935	0	320	100,00% accepté
6,2,2	Commissaire aux comptes Mme LAURANT	50%	5 735	0	560	100,00% accepté
6,3	Renouvellement mandat syndic CITYA	50%	0	6 295	200	0,00% refusé
6,4	Choix d'un nouveau syndic	50%	6 295	0	200	100,00% accepté
6.4.1	Mandat CC signature contrat new syndic	67%	6 495	0	0	100,00% accepté
6.5	Mandat Syndic / CC gestion contrats	50%	6 700	0	0	100,00% accepté
7,1	Désagrément liés au restaurant	50%	6 700	0	0	100,00% accepté
8,1	Interdiction de Airbnb	50%	4 940	1 280	480	79,42% accepté
8,2	Interdiction de sanct pour non paiement	50%	6 700	0	0	100,00% accepté
9,1	Demande de Mr Al Atef cloison parking	67%	3 380	2 295	1 305	59,56% refusé
9,2	Demande de Mr Leroy cloison parking	67%	5 145	2 035	0	71,66% accepté
10,1,1	Dotation annuel fonds de réserve	50%	7 180	0	0	100,00% accepté
10,1,2	Financement travaux votés fds réserve	50%	7 180	0	0	100,00% accepté
10,2	Approbation budget 2024	50%	7 180	0	0	100,00% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le Conseil de Copropriété fera rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Le dossier contentieux suivant est ouvert :

Désagréments liés au restaurant « Doux Lounge » :

Il est proposé au point 7.1 d'aller en appel de la décision de justice concernant le litige avec le restaurant Doux Lounge

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svl l'usage	79.150,00	79.551,00	
Frais "propriétaires" svl l'usage	50.850,00	73.248,62	
TOTAL	130.000,00	162.799,62	22.799,62
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			17,54%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"			
2 000 01 Frais & travaux divers			19.170,31
Création nouveau local chaufferie	19.170,31		
2 000 06 Sinistres			16.874,49
Sinistres non couverts ou non déclarés	16.874,49		
2 000 08 Honoraires			5.162,17
Etude et suivi rénovation chaufferie	5.162,17		
2 200 01 Honoraires avocat			14.307,15
TOTAL			55.514,12

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3.000 TRAVAUX SVT DECISION AG			
Travaux chaufferie et désamiantage		101.377,83	
Travaux Immeuble		60.923,27	
TOTAL			162.301,10

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	44.266,82
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	80.000,00
Intérêts de retard	467,58
Primes	32.742,95
Total des apports	113.210,53
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant point 3.6	162.301,10
Total des prélèvements sur l'exercice	162.301,10
Solde à la clôture de l'exercice	-4.823,75

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01.01.2023 au 31.12.2023)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame et Monsieur LAURANT et VANDENBERGHEN, qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, feront rapport à l'Assemblée.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

107.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du Conseil de Copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. M. VANDENBERGHEN - Majorité absolue

6.1.2. M. BOERNER - Majorité absolue

6.1.3. M. DE FRECHOU - Majorité absolue

6.1.4. M. GOKSEL - Majorité absolue

6.1.5. Mme HOUVER - Majorité absolue

6.1.6. M. LAURANT - Majorité absolue

6.1.7. M. ROMANO - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. M. VANDENBERGHEN - Majorité absolue

6.2.2. Mme LAURANT - Majorité absolue

6.3. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire. Eu égard au non renouvellement le mandat de Citya se terminera au 30.06.2024.

6.4. Mandat du syndic : en cas de non reconduction du mandat de SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe choix d'un nouveau syndic – Majorité absolue

Le nouveau syndic élu au 01.07.2024 est Baltimo (BCE 0870 912 124 - avenue des Rossignols 5 à 1310 La Hulpe)

6.4.1. En cas de non reconduction du mandat de SA Citya Bruxelles - Mandat au Conseil de Copropriété pour signer le contrat avec le nouveau syndic - Majorité des 2/3**6.5. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue****6.6. Marché de l'énergie : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

7. Action(s) en justice intentée(s) ou à tenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification**7.1. Désagréments liés au restaurant « Doux Lounge » Décision d'aller en appel de la décision de justice concernant le litige avec le restaurant Doux Lounge » - Majorité absolue**

Nous recommandons d'aller en appel pour la dernière décision de justice relative au dossier du Doux Lounge.

Tout d'abord parce que nous devons être cohérents avec notre intention de départ.

Ensuite, nous pourrions amener de nouveaux éléments au juge dès lors que nous avons eu deux décisions favorables pour nous de la part de l'IBGE (fermeture totale).

Il faudra ainsi l'appel de la décision de justice.

8. Ordre intérieur

8.1. Interdiction de Airbnb au sein de la copropriété – Majorité absolue

En Région de Bruxelles-Capitale, les hébergements touristiques chez l'habitant et les chambres d'hôtes sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014).

Le 1er février 2017, une taxe sur les hébergements touristiques a été instaurée pour l'exercice d'imposition 2017 (ordonnance du 23 décembre 2016).

Eléments importants en matière de copropriété dans le texte de loi :

Art. 7. § 7° :

lorsque l'immeuble constitue une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.

Dans un souci de quiétude maximale au sein de la résidence, il est proposé que les locations RBNB soient interdites.

8.2. Introduction dans le règlement de copropriété des sanctions suivantes en cas de non-paiement des charges et appels de fonds dans les délais fixés par le syndic : Débiton de plein droit et sans mise en demeure (1) d'une indemnité équivalente à 20% des sommes non payées à l'échéance et (2) des intérêts conventionnels au taux applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales (loi du 2 aout 2002) depuis la date d'exigibilité jusqu'à complet paiement - Majorité absolue

9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**9.1. Demande de Mr El Air Atef – cloisonnement emplacement parking – Majorité des 2/3**

A noter : sur cette place de parking, il y a les différents boîtiers communs de Proximus (cuivre et fibre) et également dans le fond une porte / servitude nécessaire à Sibelga lorsque ceux - ci doivent faire des travaux.

L'assemblée générale donne un accord de principe à El Air Atef de présenter le projet au conseil de copropriété pour vérification du projet et validation.

9.2. Demande de Mme Leroy – cloisonnement emplacement parking 14 – Majorité des 2/3

Je reviens vers vous afin d'introduire ma demande auprès de la prochaine AG des copropriétaires concernant mon souhait de cloisonner l'emplacement de parking dont je dispose dans l'immeuble.

Malgré mes efforts de vendre ou louer mon emplacement et ce, depuis 3 ans déjà, il m'est impossible de trouver un acquéreur.

Les raisons qui justifient ce manque d'intérêt sont :

- la petitesse de l'ascenseur (les pannes récurrentes dont il a été l'objet), l'anxiété de beaucoup par rapport à la claustrophobie qu'il engendre.

- les grandes difficultés de manoeuvre dans un sous-sol exigü. Un des derniers candidats a mis près d'une heure pour ressortir et esquinté les deux flans de sa voiture. (!)

- la disposition de l'espace avec la partie avant tronquée partant en pointe vers le mur

Au même titre que d'autres emplacements dans les sous-sols je souhaiterais pouvoir cloisonner mon emplacement afin de pouvoir l'utiliser comme lieu de stockage.

Le cloisonnement consisterait à monter deux parois munies d'une porte centrale.

Vous trouverez en annexe les photos de l'emplacement ainsi qu'un devis déjà réalisé il y 3 ans que l'entrepreneur est toujours disposé à mettre en oeuvre.

L'idée étant de faire une structure légère, hermétique et sobre.

Les travaux n'handicaperont en rien la bonne gestion et la circulation au niveau du sous-sol et devraient se faire sur une période de 3 jours maximum.

Suite à l'avis favorable de fermeture de la place de parking de madame Leroy parking 14, sous réserve que MR Berger parking 13 le fasse également et après analyse et vérification des plans auprès du conseil de copropriété, autant pour Madame Leroy que Monsieur Berger, la copropriété autorise monsieur Berger à également fermer sa place de parking.

Pour ce, il est demandé à madame Leroy et Monsieur Berger de se coordonner de façon à avoir les mêmes matériaux, les mêmes dimensions (hauteurs) et même couleur. Les travaux devront se faire en conformité avec la législation et dans les règles de l'art, aux frais exclusifs des propriétaires concernés

10. Comptabilité du nouvel exercice**10.1. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**

10.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours - Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 30.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

10.1.2. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

10.2. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble - Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.2.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	102.500	83.600	4	20.900	-18,44%
Frais "propriétaires" svt l'usage	27.500	46.400	4	11.600,00	68,73%
Total des dépenses "ordinaires"	130.000	130.000		32.500,00	0,00%
Apport fonds de réserve	80.000	30.000	4	7.500,00	-62,50%
TOTAL	210.000	160.000		40.000,00	-23,81%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22.30

Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Propriétaire	4,2	5,1	5,2	5,3	6,1,1	6,1,2	6,1,3	6,1,4	6,1,5	6,1,6	6,1,7	6,2,1	6,2,2	6,3	6,4	8,1	9,1	9,2
AGAR/SILEX						A					A			C		A		
BERLIST (BERGER)														C			C	
BOERNER Jean-Claude																	C	C
COCOCCIA Luca - BOSSIO Elodie														C		C		
DEMETS Marc														C		C		
DEVUE Peter														C			A	
D'URSEL Thibault																	C	C
E&K CONSULTING														C				
EL AIR Atef	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A	A	C				
FLON-FEVRY														C				
GOKSEL Ilhan														C			A	

407.

HABIB Camilia						A						A			C		A		
HOUVER Claudine						A						A			C			C	C
JANSSENS Florent													A		C			C	C
LECLERC Viviane	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C		A		
LEFEBVRE Jérôme															C		C		
LONCKE Nancy															C				
MASSON Didier						A					A	A	A	A	C		A		
MIGARD Marc															C				
OLIDEN GUEVARA - SEGURA LABADIA					A							A			C		C		
PATANE	A	A	A	A		A						A			A	A	C	A	
REZAZADEH AZAR Afshin															C				
RIESZ-BRITTI C/O IMMO2A															C				
ROMANO Edoardo															C			A	
Thoumsin / de Fréchou						A						A			C			C	C
VAN DEN BOSSCHE - NGONO NGA												A			C		C		
VANARDOIS Louis															C				
VANDENBERGHEN Arnaud															C				

Etabli le 07-05-2024
 Aimé KPEMOU
 Gestionnaire
 CITYA BRUXELLES
 Agence de Woluwe - tél. 02/763.05.55

Monsieur LAURANT
 Président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cf. article 3.92 § 2)
 La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2ème quinzaine du mois d'avril

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.
 Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance.