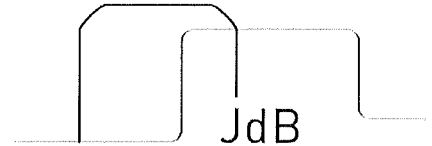


Association des Copropriétaires
Résidence « DEUX MAISONS 20-22 »
Sise Chemin des deux Maisons 20-22
A 1200 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0801.667.287



**PROCES-VERBAL DACTYLOGRAPHIE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 27/05/2025**

Ce rapport dactylographié reprend, in extenso, le procès-verbal original de l'Assemblée Générale rédigé en séance. Celui-ci est conservé dans le registre des procès-verbaux avec la liste des présences et consultable au siège du Syndic.

Le 27/05/2025, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « DEUX MAISONS 20-22 » se sont réunis en Assemblée Générale extraordinaire, **dans la salle de réunion LE SHALOM sise Rue Madyol, 5 – 1200 Bruxelles**

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 12/05/2025

La séance est ouverte à 17h10 **Monsieur Thomas BRAUN** représente le Bureau JdB SRL.

La liste des présences et procurations est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

Les 12 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 22 forment 541/1.000èmes de la copropriété. L'Assemblée Générale est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art. 3,87, 3,88, 3,90, 3,91) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, l'Assemblée passe à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après avoir entendu les rapports de gestion et après délibérations, l'Assemblée prend les décisions suivantes :

1. Constitution du bureau de séance ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, l'Assemblée Générale décide, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, de nommer comme Président de séance **M. Niemants**

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la procédure.

3. Information sur la situation comptable, le transfert de dossier entre syndic et le mode d'appel de fonds.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic

4. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

4.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, désigne comme membre complémentaire dans son Conseil de Copropriété : Mme Tasiaux

4.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction : **M. Morlie**

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage par le Commissaire aux comptes qui fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

5. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

5.1. **Décision à prendre quant à autoriser le syndic à déposer les plans de régularisation des façades à l'urbanisme**

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide **d'accepter cette proposition**.

5.2. **Information sur l'état d'avancement des travaux du chauffage :**

5.2.1. Information à donner sur les travaux récents réalisés sur les chaudières

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, prend acte des informations données par le syndic

5.2.2. Décision à prendre quant aux lignes directrices à appliquer lors des futurs travaux sur les circuits de chauffage au niveau privatif

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, prend acte des informations données par le syndic et décide de refaire à l'identique et de remplacer les tuyaux communs en cas de travaux privatifs

5.2.3. Information à donner quant aux dates en vue du remplacement des tuyaux de la colonne C au niveau de la chaufferie

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des Copropriétaires présents et/ou représentés)

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de laisser ce point en suspens.

5.3. **Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés**

Ce point n'a pas lieu d'être.



Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 3,88 §1) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3,89 § 5 » ,

6. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau : VIVAQUA
Gaz : TOTAL ENERGIES
Electricité : TOTAL ENERGIES
Entretien ascenseurs : LIFT UP
Contrôles légaux ascenseurs : VINCOTTE
Assurance immeuble : AG INSURANCE
Courtier d'assurance : SOWAMA BROKERS
Entretien chauffage : SENEK WEZEMBEEK
Répartiteurs : TECHEM
Entretien adoucisseur : EURODYNAMICS
Entretien extincteurs : SICLI
Entretien jardin : B DELATOUR
Entretien porte de garage : PORTOMATIC
Entretien des communs : CLEAN POWER
Syndic : BUREAU JDB

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

7. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent existant dans la copropriété.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés).

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide **d'accepter cette proposition**.

8. Suite aux dispositions de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre quant à désigner un expert technique en vue de réaliser un audit technique du bâtiment.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)

Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale **décide** de désigner l'expert IMMOPASS en vue de réaliser un audit technique du bâtiment pour un montant total ne pouvant dépasser 1.815,00 € TVA comprise. Cette somme sera ajoutée au charges courantes.

9. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

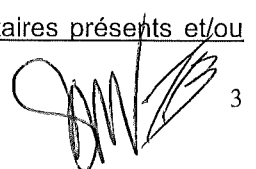
Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 3,93 §3.

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des présents et représentés)

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, décide de nommer Ejuris en vue d'effectuer la mise à jour du ROI pour un montant ne devant pas excéder 1.150,00 € TVA comprise. Cette somme sera ajoutée au charges courantes.

10. Décision à prendre quant à fixer la date de la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés)



3

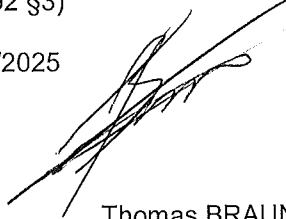
Après en avoir débattu, **à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés**, l'Assemblée Générale décide de fixer la date de la tenue de sa prochaine Assemblée Générale Ordinaire au 8/10/2025 à 17h00.

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.
La séance est levée à 18h37.

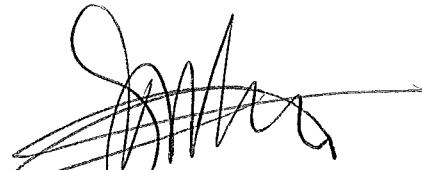
Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 3,87 §12 est tenue d'informer le titulaire d'un droit réel ou personnel sur le lot par envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal.

Toute demande d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale ne peut être demandée par un copropriétaire au juge que si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu (C.C. Article 3,92 §3)

Bruxelles, le 27/05/2025



Thomas BRAUN
Gestionnaire



Maureen DE WEVER
Administrateur/Administrateur Délégué