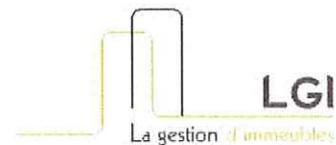


Association des Copropriétaires

Résidence « AQUITAINE »
Sise Avenue Maxime Van Praag 1
A 1180 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.220.242



RAPPORT DACTYLOGRAPHIE DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 07 OCTOBRE 2021

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 07/10/2021, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence « AQUITAINE » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de réunion du Centre de la Paroisse Saint-Marc.

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/09/2021.

La séance est ouverte à 18H22. Monsieur Peeters représente La Gestion d'Immeubles S.A.

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

Les 22 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 42 forment 553/1.000èmes 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. 577-6, 7 et 8) 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 Présidente de séance Mme SANEI.

18H25 Arrivée de Mr FUSARO portant le double quorum à 23 copropriétaires présents et représentés sur 42 et formant 571/1.000ème.

2. Adaptation éventuelle du fonds de réserve

2.1. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 77.411,86€.

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

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, en prend acte et décide de surseoir au vote de cette résolution.

3. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « 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 577-8, § 4 ».

- 3.1.** Décision à prendre quant à sécuriser le hall d'entrée de l'immeuble en verrouillant les portes d'accès.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de placer un clavier codeur sur la 2ème porte du sas d'entrée avec l'attribution d'un code unique par appartement si c'est techniquement réalisable. A défaut, il y aura un code unique pour l'ensemble des occupants. Ceci sous réserve de l'acceptation des services de la Poste en ce qui concerne la distribution du courrier. L'Assemblée Générale donne un mandat au membres du Conseil de Copropriété pour le choix final du fournisseur et ce pour un budget maximal de 5.000,00€.

506/506 quotités pour,
65/571 quotités abstention, (Mr FUSARO 18 Quotités ; Mr DRION 27 Quotités ; M DRION – D'HARVENG 20 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.2.** Décision à prendre quant à placer une boîte aux lettres/colis dans le sas d'entrée de l'immeuble. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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 placer une boîte à colis/lettres au sein du sas d'entrée. Un mandat est donné aux membres du Conseil de Copropriété pour le choix final de la firme qui réalisera le travail et ce pour un budget ne devant pas excéder 3.000,00€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.3.** Information et décision à prendre quant à ajouter des caméras supplémentaires suite aux derniers cambriolages survenus dans l'immeuble pour un montant ne devant pas excéder 10.800,00- € TVAC.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

L'Assemblée Générale, après étude de tous les documents et des offres reçues, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à la majorité requise des copropriétaires présents et représentés, décide de donner un mandat aux membres du Conseil de Copropriété pour le placement de 8 caméras au sein des parties communes. L'Assemblée Générale décide également de placer une batterie UPS sur l'enregistreur. Le travail sera réalisé par l'entreprise Pro Sattelite conformément à son devis 2020/Q/033, pour un montant total ne devant pas excéder 10.390,00€ TVA comprise.

553/553 quotités pour,
18/571 quotités abstention, (Mr FUSARO 18 Quotités)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de répartir le montant des travaux dans les charges courantes ; de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les demandes d'acompte de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

- 3.4.** Information à donner en ce qui concerne la suppression des anciens récepteurs devenus obsolètes et la mise en place du récepteur nouvelle génération INTRATONE. Les nouvelles télécommandes sont au prix de 39,75€ contrairement aux anciennes qui était à 74,20€.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.
Les propriétaires pourvus d'anciennes télécommandes doivent donc se procurer des nouvelles télécommandes Intratone auprès d'Hugo le concierge.

3.5. Rappel quant au fait que le parking arrière n'est accessible qu'aux résidents de l'immeuble. Il est demandé aux résidents de transmettre au syndic la/les plaques d'immatriculation des véhicules susceptibles d'y être stationnés.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.
Il est demandé aux résidents de transmettre au syndic la/les plaques d'immatriculation des véhicules susceptibles d'y être stationnés.

3.6. Décision à prendre quant au placement d'une barrière levante automatique au niveau du parking arrière.
Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés.

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 ne pas réaliser le placement.

4. Rappel quant au respect des statuts (Acte de base, Règlement de Copropriété et Règlement d'Ordre Intérieur).

Dépôt dans les parties communes : Les parties communes, notamment les halls, les escaliers, les paliers, les dégagements, les accès et aires de manœuvre aux garages devront être maintenus libres en tout temps. Il ne pourra jamais y être déposé, accroché ou placé quoi que ce soit.

Tri sélectif des déchets : Le tri des déchets est obligatoire et ce suivant les conteneurs gris/noir (tout-venant), jaunes (papiers et cartons) et bleus (cannettes, conserves, ...). Les sacs insérés dans ces conteneurs doivent être impérativement fermés hermétiquement.

Ceci par respect pour la propreté et l'hygiène au sein de l'immeuble ainsi que par respect pour le travail du concierge. Le non-respect du tri sélectif pourrait, également, avoir pour effet que la voirie ne collecte plus vos déchets. Contrevenir à cette obligation peut également entraîner des amendes aux frais de la copropriété.

ARTICLE 43

Les copropriétaires, leurs locataires, leurs domestiques et autres occupants de l'immeuble, devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et honnêtement et en jouir en « bon père de famille ».

Ils devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille, des gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs.

Ils ne peuvent faire ni laisser faire aucun bruit anormal ; l'emploi des instruments de musique, des appareils de téléphonie sans fil, pick-up et appareils de télévision est autorisé, mais les occupants qui les font fonctionner sont tenus formellement d'éviter que le fonctionnement de ces appareils incomode les autres occupants de l'immeuble et ceci quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans l'immeuble d'appareils électriques produisant des parasites, ces appareils devront être munis de dispositifs supprimant ces parasites ou les atténuant, de telle manière qu'ils n'influencent pas la bonne réception radiophonique ou de télévision.

Chaque appartement ne peut être occupé que par les personnes d'une seule et même famille, leurs invités et leurs domestiques.

ARTICLE 14

Il est interdit aux copropriétaires de donner en location ou de laisser sous-louer une partie des locaux d'habitation, en ce sens qu'un seul appartement ne pourra pas être occupé à la fois par plusieurs familles.

ARTICLE 44

Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers devront contenir l'engagements des locataires d'habiter bourgeoisement et honnêtement, avec les soins du bon père de famille, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement d'ordre intérieur, dont ils reconnaissant avoir pris connaissance, sous peine de résiliation de leurs baux, après constatation régulière des faits qui leur seraient reprochés.

Chaque copropriétaire informe sans délais le syndic d'un changement de locataire pour sa partie privative.

ARTICLE 35

Si une prime ou surprime d'assurance est due du chef de la profession exercée par un des copropriétaires ou du chef du personnel qu'il occupe ou plus généralement pour toutes causes personnelles à l'un des copropriétaires ou locataires, cette surprime sera à la charge exclusive de ce dernier.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée et précise que l'article 44 est valable pour les baux en cours et à venir.

5. Décision à prendre quant à donner mandat au syndic pour introduire une procédure en justice en cas d'infraction quelconque aux statuts de l'immeuble.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'accepter la proposition.

6. Décision à prendre quant à souscrire une assurance protection juridique.

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 souscrire la couverture ARAG (protection juridique) auprès du courtier Meeuwese et Gulbis.

7. Décision à prendre quant à prévoir une pénalité administrative à l'égard de tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou dans le cadre du non-respect des statuts ;

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de prévoir une pénalité de 150€ qui sera imputable à tout occupant qui déposerait des encombrants dans les communs ou tout espace non dédié à l'entreposage des encombrants, poubelles, bocal en verre, ...

Une pénalité administrative sera également imputée en cas de constatation avérée du non-respect du ROI, ceci pouvant aller jusqu'à la résiliation du bail. Les frais seront facturés en frais privatifs propriétaires. Les constatations seront faites par les membres du Conseil de Copropriété, le syndic et le concierge.

8. Décision à prendre quant à appliquer une indemnité forfaitaire supérieure à 50€ en cas d'emménagement et de déménagement.

ARTICLE 41

Les déménagements et emménagements – impliquant notamment le déplacement des meubles de grande dimension – doivent se faire de l'extérieur, de préférence en utilisant un élévateur ou par la cage d'escalier.

Les propriétaires avertiront, en temps opportun et au moins huit jours avant le déménagement, le syndic de tout déménagement relatif à leur appartement afin de constater ensemble les dégâts éventuels occasionnés aux parties communes.

Tout dégât causé, lors d'un déménagement, aux parties communes sera réclamé par le syndic au propriétaire de l'appartement.

A chaque mouvement de déménagement, un forfait de 2.000 FB (50€) sera porté en compte au propriétaire.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de rappeler cet article et de préciser que c'est pour les emménagements et les déménagements liés à l'habitation.

9. Décision à prendre afin d'interdire, dans la Copropriété, la mise en location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, afin d'éviter les troubles causés par les changements répétitifs d'occupants ainsi que quant à prévoir une indemnité forfaitaire de 150€ qui sera imputée en frais propriétaire à tout copropriétaire qui contreviendrait à la présente disposition.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide d'interdire dans la Copropriété la mise en location des appartements sous forme de logements touristiques ou même de courte durée, inférieure à 3 mois, afin d'éviter les troubles causés par les changements répétitifs d'occupants ainsi que de prévoir une indemnité forfaitaire de 150,00€ qui sera imputée en frais propriétaire à tout copropriétaire qui contreviendrait à la présente disposition autant de fois qu'il serait constaté une occupation contraire à cette même disposition et ce par jour d'occupation et suivant l'article 14 détaillé au point 4 du Procès-Verbal.

10. Décision à prendre afin de déterminer les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges et/ou appel de provisions.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de rappeler l'article 80 des statuts en ce qui concerne les charges impayées.

11. Demande aux copropriétaires de transmettre leurs numéros de caves et garages au syndic ainsi que leurs coordonnées téléphoniques et celles d'une personne de contact sur l'agglomération bruxelloise en cas de nécessité d'accès urgent aux parties privatives principales et secondaires.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, se déclare valablement informée.

12. A la demande de Mr Fusaro : « Je reviens chez vous pour demander le permis de modifier les carrelages dans ma terrasse. Il y aura plusieurs possibilités pour faire des modifications qui soit compatible avec le reste du bâtiment. Je vous envoie trois options différents que j'espère vous pourriez évaluer:

1 ere option, caillebotis en bois: on pourrait le mettre même au-dessous de sol
actuel: <https://www.ikea.com/be/fr/p/runnen-caillebotis-teinte-brun-90234226/>

2 eme option en bois.

3 eme option carrelages gris clair, avec le même couleur de ce qu'il y a maintenant, mais il faudra enlever les carrelages qu'il y.

L'Assemblée Générale, s'estimant suffisamment informée et après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de surseoir au vote de ce point et de le reporter à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire.

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 20H47.

Il est rappelé que toute personne ayant reçu ce procès-verbal en application du C.C. Article 577-6 §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 577-9, §2)

Bruxelles, le 7/10/2021.



Romain PEETERS
Gestionnaire



Laurent LEGROS
Administrateur

