



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

Dossier traité par : MOOS Marie - mm@regimo.com

Comptabilité assurée par : WARDA Sam - compta@regimo.com

Tél. : 02/736 20 76

**Procès-Verbal de l'Assemblée générale annuelle de l'Association
des Copropriétaires de la Résidence "Diamond 91-93" - BCE
0715.451.412 - tenue le 15/03/2022 à 18h30 heures**

Le 15/03/2022 à 18h30, Assemblée générale annuelle s'est réunie virtuellement suite à la convocation de REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, faite par courrier recommandé (ou courrier simple ou mail pour les copropriétaires en ayant fait la demande expresse) en date du 01/03/2021. Tous les copropriétaires ont été dûment convoqués.

La srl REGIMO-SYNDIM, syndic de l'immeuble, est représenté par MOOS Marie.

Après avoir vérifié les présences, les procurations, les droits de vote, constaté la validité de l'Assemblée Générale conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil, il sera rappelé que les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 et 3.88) et aux stipulations de l'acte de base.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue l'article 3.89 §5 6° du Code civil envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs d'envoyer à leurs locataires copie des décisions qui les concernent.

RESOLUTIONS PRISES

01- Vérification des présences, procurations et droits de vote, validité de l'Assemblée.

Sont présents ou représentés :

Sont présents :

BEY GONZALEZ Maria Del Carmen (90 voix); **BROWN Dina** (90 voix); **DA COL Béatrice** (92 voix);
DEVAUX - NIEUBORG (92 voix); **GILLHOFF Nikola** (92 voix); **HACQUIER - LURQUIN** (92 voix)
représenté par **STOHROVA; HELLWIG Dirk** (102 voix)

Sont absents :

DASSEL Robert (90 voix); **HEADLINE** (170 voix); **ZATALOVSKI Ilan** (90 voix)

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

Copropriétaires : 10
Lots : 11
Voix : 1000
Cop. présents : 7
Lots présents : 7
Voix présentes : 650
Mandataires : 1
Procurations : 1
Remarques : 50% des voix représentées

Le syndic informe les copropriétaires que l'assemblée générale est valablement constituée et que le double quorum est atteint et donc que l'Assemblée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C. civ. Art. 3.87 § 5) et aux stipulations de l'acte de base.

02 - Nomination de la / du Président(e) et de la / du secrétaire de séance

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée Générale désigne Monsieur Devaux comme président de séance.

Le syndic assurera le secrétariat.

03- Constat d'approbation du procès-verbal de la dernière Assemblée générale du 13 octobre 2020

Pas de vote

L'approbation définitive du procès verbal de la dernière Assemblée générale est constatée.

04- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

Pas de vote

Néant.

05- Etat des dépenses pour les exercices 2019 - 2020 - 2021

Pas de vote

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2019 se sont élevées à 13.813,20 €.

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2020 se sont élevées à 13.593,45 €.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2021 se sont élevées à 14.857,52 € sans la régularisation Vivaqua à recevoir.

06- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

Le syndic informe que les comptes 2021 n'ont pas encore été contrôlés.

Contact sera pris avec Mme Arpi Ghazaryan d'Headline.

07- Situation des propriétaires débiteurs – Mesures à prendre

Pas de vote

Pas de remarque.

08 - Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale marque son accord à l'unanimité sur la procédure de recouvrement de créances.

09 - Approbation des comptes des exercices 2019 - 2020 - 2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Les comptes 2019 ont été approuvés en 2020.

L'Assemblée générale approuve les comptes 2020-2021 à l'unanimité sous réserve de l'approbation du commissaire aux comptes. Un délai de 2 mois est laissé au commissaire aux comptes pour contrôler les comptes. Sans réponse de leur part, un commissaire aux comptes sera tiré au sort parmi les propriétaires.

10 - Approbation des bilans des exercices 2019 - 2020 - 2021

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Les comptes 2019 ont été approuvés en 2020.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

L'Assemblée générale approuve les comptes 2020-2021 à l'unanimité sous réserve de l'approbation du commissaire aux comptes. Un délai de 2 mois est laissé au commissaire aux comptes pour contrôler les comptes. Sans réponse de leur part, un commissaire aux comptes sera tiré au sort parmi les propriétaires.

11 - Décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au Conseil de Copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Il est proposé de postposer la décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété.

12 - Budget annuel des charges ordinaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le budget annuel en cours est de 14.000 €. Il est proposé de l'arrondir à 15.000 €.

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité un budget de 15.000 €.

13 - Montant du fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de créer un fonds de roulement à concurrence de 500 € par trimestre pendant 12 trimestres.

14- Suivi des travaux décidés lors de la précédente assemblée générale

15 - Mise en conformité électrique des parties communes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le syndic dispose des offres de Flash Elec (3.204,77 € TVAC) et Tité (2.748,01 TVAC).

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de valider l'offre de Tité.

La dépense sera imputée sur le fonds de réserve.

16 - Remplacement des vitrages cassés

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le syndic dispose de l'offre d'Atelier Ferin pour un montant de 2.320 € HTVA (sous réservation augmentation du tarif).

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de valider l'offre d'Atelier Ferin.

La dépense sera imputée sur le fonds de réserve.

17 - Remplacement de l'adoucisseur

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'adoucisseur a plus de 30 ans et certaines pièces ne sont plus disponibles. Il est donc conseillé de le remplacer.

Le syndic dispose de l'offre de Watertech pour un montant de 1.950 € HTVA.

L'Assemblée générale souhaite une offre type Solucalc et mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour choisir l'adoucisseur s'il arrête de fonctionner.

La dépense sera imputée sur le fonds de réserve.

18 - Remplacement de la machinerie ascenseur

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 666,67 sur 1000,00

Décision

Le syndic a demandé le conseil de Lift Expertise pour analyser les nuisances sonores de l'ascenseur. Le bruit provient de l'accouplement situé entre le moteur électrique de la machine de levage et le réducteur à bain d'huile. Cette situation est due à l'usure des éléments mécaniques. Il est conseillé de remplacer la machine de levage par une machine gearless.

Le syndic dispose des offres de :

Electrimek : prix de 9.875 € HTVA avec garantie de 5 ans si conclusion d'un contrat d'entretien

Lift Up : prix de 10.650 € HTVA avec garantie de 5 ans si conclusion d'un contrat d'entretien

Liftinc : 8.500 € HTVA pour une machine non gearless



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de mandater le conseil de copropriété pour valider l'offre finale dans l'objectif de faire la dépense à l'automne 2022.

19 - Renouvellement de la parlophonie par de la parlophonie ou vidéophonie

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Il s'agit d'une ancienne installation Elvox.

L'Assemblée décide à l'unanimité de demander à l'électricien en charge de la mise en conformité de contrôler tout le système de parlophonie.

20 - Budget des travaux - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le montant total des fonds de réserve s'élève à 18.309,58 € au 31/12/2021.

Il est alimenté à concurrence de 4.000 € par an (1.000 € par trimestre).

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de conserver des appels appels de 1.000 € par trimestre.

21- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

Pas de vote

Néant.

22 - Mise en conformité suivant la loi du 4 février 2020

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion."

Les statuts seraient mis à jour.

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

23 - Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire.

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité de choisir la première quinzaine du mois de mars pour la tenue de leur assemblée générale statutaire.

24 - Montant mise en concurrence

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale fixe à l'unanimité le montant à 5.000 €.

25 - Montant mise en concurrence

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale fixe à l'unanimité le montant à 100.000 €.

26 - Montant à partir duquel un sinistre est déclaré

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

La franchise de l'assurance est actuellement de 268,71 €.

L'Assemblée générale décide de fixer à l'unanimité ce montant à 1.000 € hors franchise.

27 - Location AirBNB

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée vote à l'unanimité l'interdiction de la location Airbnb.

28 - Mise en conformité RGPD - Conservation des archives au delà des périodes définies

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

bvba Regimo - Syndim sprl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

Siège social – Maatschappelijke zetel : Avenue Louis Bertrandlaan 102/D0 • Brussel 1030 Bruxelles

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo-syndim.be

RC n° 730.390.160

L'Assemblée générale confirme le point à l'unanimité.

29- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Pas de vote

Sans observation

30 - Nomination statutaire Conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Mme Da Col est élue à l'unanimité.

31 - Nomination statutaire Conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Mme Brown est élue à l'unanimité.

32 - Nomination statutaire Conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

Mme Bey est élue à l'unanimité.

33 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

M. Hellwig est élu à l'unanimité commissaire aux comptes pour l'exercice 2022.

34 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 0,00 sur 0,00

Décision

L'Assemblée générale confirme à l'unanimité le mandat de Regimo-Syndim jusqu'au 30 juin 2023.



ACP Diamond 91-93
Avenue du Diamant 91-93
1030 BRUXELLES
0715.451.412

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h30.

Fait à Bruxelles, le 15/03/202,

Pour le syndic,

Marie Moos