



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 : Cédric Sarens - finance@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 08/11/2023 à 18h**

Le 08/11/2023 à 18h, l'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 25/10/2023.

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); **GILLHOFF Nikola** (92 voix); **HACQUIER - LURQUIN** (92 voix); **HEADLINE** (170 voix); **HELLWIG Dirk** (102 voix)

Sont absents :

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

DASSEL Robert (90 voix); **DEVAUX - NIEUBORG** (92 voix); **ZATALOVSKI Ilan** (90 voix)

Copropriétaires : 10
Voix : 1000
Cop. présents : 7

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 319,00 sur 636,00

Décision

L'Assemblée générale désigne Madame Bey comme présidente de séance et le syndic comme secrétaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

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

L'arriéré d'Headline a été recouvert.

05- Etat des dépenses pour l'exercice 2022

Pas de vote

*Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2021 se sont élevées à 17.730,48 €.
Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2022 se sont élevées à 16.685,62 €.*

06- Rapport du commissaire aux comptes

Pas de vote

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

M. Hellwig contrôlera les comptes dans les 4 semaines.

07- Situation des propriétaires débiteurs

Pas de vote

Propriétaires débiteurs : 1.851,99 € (Headline)

08 - Procédure de recouvrement de créances

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 485,33 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité la procédure de recouvrement de créances.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

09 - Introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété (art. 3.85 § 1er - 2°)

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

10 - Approbation des comptes 2022

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour approuver les comptes 2022 après réception du rapport de M. Hellwig.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

11 - Approbation du bilan 2022



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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour approuver le bilan 2022 après réception du rapport de M. Hellwig.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

12 - Décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale postpose à l'unanimité la décharge au commissaire aux comptes, au syndic et au conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

13 - Budget annuel des charges ordinaires

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité un budget annuel de 17.500 €.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

14 - Montant du fonds de roulement

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le maintien de l'augmentation du fonds de roulement.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Pas de vote

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

16 - Renouvellement de la vidéophonie

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 485,33 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'offre de Wrzesinski à 3.086,11 €. Un questionnaire sera envoyé à tous pour les postes privés.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

17 - Remplacement de l'adoucisseur

Majorité : 2/3. Clé : Quotités - soit 485,33 sur 728,00

Décision

*Watertech : 1.950 € HTVA (indexation à prévoir).
Solucalc : 3.533 € HTVA.*

975,08 € de sel en 2023.

Une offre sera demandée à Calceo. Il sera tenu compte du stock de sel pour le remplacement.

L'Assemblée générale mandate à l'unanimité le conseil de copropriété pour prendre la décision finale entre Calceo et Solucalc.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

18 - Audit énergétique de l'immeuble

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité l'audit gratuit de l'IBGE.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

19 - Budget des travaux - Fonds de réserve

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00



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

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité un appel direct de 3.000 € et le maintien des appels de fonds de réserve à un montant de 4.000€ /an, soit 1.000 € / trimestre à partir du 2ème trimestre 2024.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

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

Pas de vote

Rapport conformité gaz de M. Hellwig et Mme Gillhoff.

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

Pas de vote

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

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale choisit à l'unanimité la première quinzaine du mois de novembre pour la tenue de leur Assemblée générale statutaire.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

23- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

Pas de vote

Sans observation

24 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

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



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

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Madame Da Col comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

25 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Mme Brown comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

26 - Nomination statutaire conseil de copropriété -

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Madame Bey comme membre du conseil de copropriété.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

27 - Nomination statutaire du commissaire aux comptes

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale nomme à l'unanimité Hellwig comme commissaire aux comptes.

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

28 - Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités - soit 365,00 sur 728,00

Décision

L'Assemblée générale approuve à l'unanimité le renouvellement du mandat du syndic jusqu'au 31/03/2025.

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

Résultat du vote

Vote **Pour** à l'unanimité

29- Quelques infos clés :

Pas de vote

Quinzaine de l'Assemblée annuelle : première quinzaine du mois de novembre.

Conformité du/des ascenseur(s) : valable jusqu'au 23/03/2036.

Conformité électrique : valable jusqu'au 27/07/2047.

Montant à partir duquel un sinistre est déclaré : 1.000 € hors franchise.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h43.

Fait à Bruxelles, le 08/11/2023,

Secrétaire

Présidente de séance

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