



Agence Immobilière – Consultante Immobilière – Syndic de Copropriétés

Wavre, le 5 octobre 2022

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE STATUTAIRE DE L'ASSOCIATION  
DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LÉOPOLD II » (BCE 0896 238 725)  
AVENUE LÉOPOLD II, 109 A 1080 BRUXELLES.**

---

L'an 2022, le mercredi 5 octobre à 19h, l'ASSOCIATION DES COPROPRIÉTAIRES DE LA RÉSIDENCE « LÉOPOLD II » s'est réunie en Assemblée Générale Statutaire, dans une salle de réunion du Centre Maritime de Molenbeek situé rue Vandenboogaerde 93, 1080 Molenbeek-Saint-Jean suite à la convocation de la srl Dynamic Services, Syndic, faite par courrier en date du 29 août 2022.

La séance est ouverte à 19h10.

Le Syndic, Dynamic Services, est représenté par Mr Hennes Fabrice et Mr Sipura Thibault.

<b>DÉLIBÉRATIONS</b>
----------------------

**1. Vérifications des présences, des procurations, droits de vote et validité de l'Assemblée :**

Il est constaté que 9 Copropriétaires sur 9, soit 1.000 quotités sur 1.000 quotités que compte l'immeuble sont présents ou représentés. L'Assemblée est en nombre pour délibérer valablement sur son ordre du jour.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée :**

L'Assemblée élit unanimement Mme Schmit à la Présidence et le Syndic au Secrétariat de la réunion.

**3. Comptes :**

**3.1 Rapport du Commissaire aux Comptes :**

Mr Ortiz n'a pas vérifié les Comptes. Un rapport par mail sera transmis à tous les Copropriétaires.

**3.2 États des procédures en cours :**

Néant.

### 3.3 Approbations des Comptes au 30 juin 2022 :

Voir point 3.1. Après l'envoi du rapport, les Copropriétaires auront un temps pour donner leur approbation sur les Comptes.

### 3.4 Décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes :

L'Assemblée donne unanimement décharge au Syndic, au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes.

## **4. Suivi des travaux :**

Mr Wallard fait état des travaux dans la Copropriété telle que la grille de sécurité qui intègre complètement la vue de l'allée, remise en peinture de la grille du garage (jaune), la porte cochère en façade sera refixée correctement, les néons dans le garage ont été remplacés par du LED (diminution de 60% de consommation) et les travaux dans le puits de lumière. La suite des travaux comprend les travaux d'évacuation de l'eau dans le puits de lumière, les cornières horizontale et verticale à plusieurs endroits dans la Copropriété. Les travaux avancent step by step avec la société Dialuc. L'Assemblée remercie Mr Wallard pour son investissement dans le suivi des travaux et dans l'entretien de l'immeuble.

## **5. Approbation du Règlement d'Ordre Intérieur :**

Dans l'Article 5 il est demandé de retirer la couleur blanche.

L'article 14 est refusé en Assemblée, mais ce point sera revu pour la prochaine Assemblée.

En général, le mot « en bon père de famille » doit être remplacé par « personne prudente et raisonnable ».

Le R.O.I. est accepté unanimement avec les corrections faites en séance. Ce R.O.I. est annexé au présent PV.

## **6. Toiture privative de Mr Wrobelwski :**

Monsieur informe l'Assemblée du souhait de mettre en commun sa toiture privative. La toiture a été refaite entièrement à ses frais et est couverte par la garantie décennale.

## **7. Mode de financement des travaux, fixation des appels et budget :**

Au 30 septembre 2022, le Fonds de Réserve s'élève à 31.866,02 € et il est alimenté à hauteur de 2.500,00 € par trimestre. Après un tour de table, il est unanimement décidé d'appeler 5.000,00 € sur les 4 prochains trimestres (4T2022-1T2023-2T2023-3T2023) soit 1.250,00 €/trimestre.

Pour information : les travaux encore à facturer sont :

- 5.341€ HTVA solde 40% de réfection façade.
- 4.710€ HTVA réfection arrête verticale.

- 3.750€ HTVA réfection arrête horizontale droite.
- 3.960€ HTVA réfection arrête horizontale gauche.
- 5.380€ HTVA réfection façade arrière.
- ...

## **8. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures :**

8.1 *Prime isolation* : La prime concernant les travaux d'isolation a été versée sur le compte de la Copropriété le 20/09/2022 et s'élève à 14.300 €. Le montant a été placé sur le Fonds de Réserve.

8.2 *Ascenseur* : Kone a été remercié par la Copropriété suite à la mauvaise gestion de l'appareil. Le nouvel ascensoriste ELS a repris la gestion de l'ascenseur pour le tiers du prix de Kone.

## **9. Points demandés par des Copropriétaires :**

- Le Syndic demandera des devis de remplacement de la parlophonie avec et sans filerie.
- Il faudrait changer la temporisation de la porte de la Copropriété et n'avoir qu'un seul code.
- Les couvre-murs de la toiture de Monsieur Ortiz côté terrasse de Mr Molenberghs doivent être refaits (voir avec DIALUC pour un devis).

## **10. Nominations statutaires :**

Le Conseil de Copropriété est composé de Mme De Witte, Mr Wallard et le Commissaire aux Comptes, Mr Ortiz. L'Assemblée approuve unanimement la reconduction de leur mission. Dynamic Services est unanimement reconduit dans ses fonctions de Syndic.

## **11. Lecture du PV, des décisions et signatures de ce PV :**

Fait en fin de réunion.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h25.

<b>REGLEMENT d'ORDRE INTÉRIEUR « R.O.I. »</b>
-----------------------------------------------

**N'oublions pas que la vie en communauté entraîne certaines obligations qui rendront plus agréable la vie pour tous, si chacun y met un peu du sien.**

Il est arrêté entre tous les copropriétaires un **Règlement d'Ordre Intérieur** obligatoire pour eux, leurs ayants droit (locataires) et visiteurs.

**ARTICLE 0 : CADRE GENERAL**

- Les appartements sont destinés exclusivement à l'habitation résidentielle privée.
- Ne sont pas autorisées:
  - les sous-locations;
  - les locations du type " Airbnb";
  - les locations du type " kots à étudiants "

**Article 1 : RESPECT DE L'IMMEUBLE**

- Les occupants devront toujours habiter l'immeuble bourgeoisement et en jouir suivant la notion juridique du « personne prudente et raisonnable ».
- Les appartements doivent être occupés décemment.
- Les parties communes, notamment le hall d'entrée, l'ascenseur, la cage d'escalier, les paliers, les placards et locaux techniques devront être maintenus libres à tout moment.
- Les gaines et placards techniques, s'ils sont accessibles, doivent le rester en vue de faciliter les réparations et entretiens éventuels.
- En aucun cas il ne sera toléré de laisser les vélos, voitures d'enfants et / ou tout autre objet dans les halls, entrée de l'immeuble, les couloirs, cages d'escaliers, ascenseur et placards techniques.
- La porte d'entrée, les portes palières de la cage d'escalier doivent impérativement rester fermées.
- La plus stricte propreté est observée en ces lieux.
- Aucun dépôt de matières dangereuses, insalubres ou incommodantes n'est autorisé dans l'immeuble. Interdiction formelle de stocker des bonbonnes dans tout l'immeuble. En cas d'explosion ou autres détériorations causées par celles-ci, les détenteurs desdites bonbonnes, seront reconnus comme personnellement responsables de tous les dégâts. Tous frais de réparation aux parties communes et / ou privatives seront à leur charge.
- Aucun travail de rénovation, de ménage tel que brossage des tapis / literies, d'entreposage, dépôt temporaire de sacs d'ordures, ne pourront avoir lieu sur les paliers ou à quelque endroit des parties communes.
- Les tapis, nappes ou carpettes ne peuvent être secoués ni battus par les fenêtres. Les occupants devront utiliser des appareils ménagers appropriés à cet effet. De même, les cendres ne peuvent être jetées par les fenêtres ou balcons.
- Afin d'éviter les souillures continues sur les vitres, il convient de se servir des poignées pour ouvrir les portes.

- Les paillassons disposés aux endroits de passage doivent être utilisés surtout en cas de mauvais temps.
- Respecter les « carrés » de verdure en n'y jetant pas de déchets et / ou mégots, et en ne s'asseyant pas sur le bord de fenêtre du rez-de chaussée.
- Il est interdit de fumer dans les parties communes de l'immeuble.
- Les chiens sont tolérés dans la copropriété en présence de leur propriétaire. Les déjections canines devront être ramassées immédiatement, convenablement et jetées dans la bonne poubelle.
- Il est strictement interdit de nourrir les chats errants dans les parties communes et dans le garage.
- Les véhicules roulant au LPG ne peuvent entrer dans les garages intérieurs.

## **Article 2 : ASCENSEUR**

En ce qui concerne l'usage de l'ascenseur, les occupants veilleront au strict respect de la réglementation :

- Le nombre de personnes et poids admissibles dans l'ascenseur sont affichés dans la cabine et doivent être strictement respectés. En outre, les dégradations éventuelles seront à charge de l'utilisateur.
- Par sécurité, il est fortement recommandé que tout enfant de moins de 12 ans soit accompagné d'un adulte.
- Le transport d'objets encombrants pouvant occasionner des dégâts sont interdits dans l'ascenseur. De même, il est demandé de respecter le poids toléré. L'usage d'un lift extérieur est obligatoire.
- Il est interdit de s'en servir en cas d'incendie.
- L'occupant qui constate un dysfonctionnement de l'ascenseur est prié d'en aviser immédiatement l'entreprise responsable de son entretien et/ou le syndic.

## **Article 3 : GARAGES/PARKINGS**

- Les emplacements de garage sont exclusivement réservés au parking de véhicules en état de conduire.
- Les vélos et motos y sont tolérés tout en garantissant les passages et les manœuvres.
- La voie carrossable en face des appartements et des maisons ne peut en aucun cas être obstruée. En cas de nécessité pour déménagements ou travaux qui entraveraient la libre circulation des véhicules, il est nécessaire d'en avertir les occupants des emplacements de parking.

## **Article 4 : SECURITE**

- Les vélos, motos ou voiture des occupants sans emplacement de parking doivent rester sur la voie publique.
- Les occupants sont priés de veiller à ce que les portes d'accès (également de garages) soient toujours soigneusement fermées. Sous aucun prétexte, elles ne pourront rester entre-ouvertes, ni de jour, ni de nuit, et ce, pour des raisons évidentes de sécurité. Toute anomalie sera immédiatement communiquée au Syndic.
- Les occupants sont responsables des personnes qu'ils laissent pénétrer volontairement dans l'immeuble et ils devront impérativement contrôler préalablement leur identité.

- Le marquage jaune au sol aux abords des sorties de parking doit être scrupuleusement respecté pour une question de visibilité et pour permettre l'accès aux camions de poubelle.

#### **Article 5 : ASPECT DE L'IMMEUBLE**

- Afin de sauvegarder l'harmonie de l'immeuble, les rideaux des fenêtres en façade devront être du même style. Les occupants veilleront à ce que cette harmonie soit respectée selon l'Acte de base. Aucun objet ou publicité ne sera déposé sur les façades, aux fenêtres et dans les parties communes.

#### **Article 6 : ASSURANCE**

- Chaque occupant doit contracter personnellement et à ses frais une assurance en responsabilité civile suffisante pour couvrir l'incendie et tous les risques locatifs connexes.

#### **Article 7 : ACCESSIBILITE**

- En cas d'absence prolongée d'un occupant de l'immeuble, il convient que celui-ci en face part au Comité, de manière à ce que celui-ci puisse intervenir rapidement en cas d'accident (fuite, etc.).
- Les occupants devront permettre l'accès à leur logement en cas de travaux.

#### **Article 8 : EMMENAGEMENT – DEMENAGEMENT**

- Pour tout emménagement et déménagement, le Syndic sera prévenu par écrit anticipativement par l'occupant.
- Les nouveaux copropriétaires veilleront à communiquer au Syndic ainsi qu'au Comité leurs noms ainsi que leurs coordonnées téléphoniques et mails.
- Afin de respecter le repos des résidents, il est interdit d'emménager ou de déménager, sans prévenir les copropriétaires, les dimanches et jours fériés, ainsi que tous les jours entre 20h00 et 08h00.
- Les occupants, qu'il s'agisse de propriétaires ou locataires, sont responsables de tous les dégâts occasionnés et les frais de réparation leur seront portés en compte par le Syndic.

#### **Article 9 : PROPETE**

- Il est obligatoire d'emballer les déchets dans des sacs (personnels) avant de les déposer à rue.
- Tout dépôt dans les communs est interdit.
- Le respect du tri est obligatoire.
- Il est strictement interdit d'y jeter des mégots, des liquides, etc.
- Tous les objets encombrants seront obligatoirement évacués par les occupants via les déchetteries Bruxelles-Propreté (voir site Web).

- Nous insistons pour que chacun veille à la propreté des lieux.
- Tout dépôt « d'encombrants » constaté dans les locaux ou les parties communes sera à charge de l'occupant et passible d'une indemnité de 200,00€ par le Syndic outre les frais d'enlèvement.
- Les déchets chimiques seront évacués via le camion « Déchets chimiques ». (Renseignements auprès de Bruxelles-Propreté).

#### **Article 10 : CANALISATIONS de DECHARGES**

- Aucun objet (langes, tampons - serviettes féminines, lingettes, serpillières ...) pouvant empêcher le bon fonctionnement des toilettes ne pourra être jeté dans celles-ci.
- Aucune matière grasse ne peut-être déversée dans les cuvettes des toilettes, évier, baignoire, douche, au risque d'obstruer les canalisations de décharge desquelles toute intervention financière incombera au responsable (ou à tous les occupants si cette responsabilité ne peut être déterminée).

#### **Article 11 : ANIMAUX**

- Posséder un animal est autorisé pour autant que cela n'occasionne pas une gêne conséquente auprès du voisinage. Tout dégât occasionné sera sous la responsabilité du propriétaire.

#### **Article 12 : BOÎTES aux LETTRES et SONNETTES**

- Sur les boîtes aux lettres, on veillera à n'utiliser que les plaquettes nominatives dûment agréées par l'Assemblée et fournies par l'intermédiaire du Syndic.

#### **Article 13 : NUISANCES SONORES**

- Les occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit en aucun moment troublée par leur fait (claquements de porte, musique, démarches exagérées, réception et travaux dans le bruit excessif...), celui de personnes et leur famille ou leurs visiteurs, et ce y compris pendant la journée.
- Le respect de la tranquillité doit être observé entre 22h et 07h ainsi que les dimanches et jours fériés.

**Article 14:**

**INDEMNITES ADMINISTRATIVES EN CAS DE NON RESPECT DU ROI**

~~Le Syndic sera prévenu par le Conseil de Copropriété (ou personne de contact à l'immeuble) qui pourra apporter la preuve des faits.~~

~~Les indemnités administratives suivantes seront adressées par le Syndic à tout contrevenant~~

- ~~1. 200 € d'indemnité pour le transport d'objets, encombrants ou comportement pouvant occasionner des dégâts à la cabine et / ou portes d'ascenseur.~~
- ~~2. 200 € d'indemnité à toute personne déposant des déchets en dehors des moloks, déposant des encombrants ou objets divers dans les parties communes : hall d'entrée, couloirs, locaux techniques, compteurs, cage d'escalier, etc...~~
- ~~3. 200 € d'indemnité pour des bruits intempestifs de voisinage.~~
- ~~4. 200 € d'indemnité pour non respect de la propreté et / ou dégradation dans les communs et leurs équipements (couloirs, entrée, ascenseur, cage d'escalier, garage ...)~~  
~~Les frais de remise en état éventuels seront également portés en compte.~~
- ~~5. 200 € d'indemnité pour ne pas donner l'accès à son appartement pour visite, travaux ou mesures d'hygiène utiles à l'immeuble.~~
- ~~6. 200 € d'indemnité pour travaux bruyants effectués avant 08h00 et après 20h00 et / ou les dimanches et jours fériés.~~
- ~~7. 200 € d'indemnité au cas où le propriétaire ne fournit pas le R.O.I. à son locataire avec copie signée au Syndic à dater de la prochaine Assemblée Générale.~~



**Article 15 : DIVERS**

- Le présent règlement est à la disposition des copropriétaires au bureau du Syndic.
- Les copropriétaires donnant leur bien en location ont l'obligation de communiquer le règlement à leur locataire(s) en leur remettant un exemplaire. Celui-ci sera annexé au bail afin qu'il soit opposable en cas de contestation.
- Une copie du R.O.I. signé par le (s) locataire(s) sera également transmise par le copropriétaire au Syndic dès la signature du bail.
- En cas de litige, seuls les tribunaux de Bruxelles sont compétents.

**Article 16 : MAUVAIS PAYEURS**

*« Tout montant dû par un copropriétaire à l'Association des Copropriétaires à titre de charges, provision sur charges, contribution au fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit, et qui ne serait pas payé au plus tard dans les 30 jours de l'appel de fonds, du décompte périodique ou de la facture, sera majoré, automatiquement et sans mise en demeure préalable, d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% de la somme impayée à l'expiration du délai précité et au surplus, des intérêts de retard calculés au taux de 12% l'an. »*

Faits à Bruxelles, le ..... (propriétaire, locataire)

APPARTEMENT : ..... étage      N° : ..... GARAGE : ..... étage      N° : .....

PROPRIETAIRE : .....

LOCATAIRE(S) : ..... Tél. : .....

NOMBRE de PERSONNES : ..... dont      Adultes : ..... Enfants : .....

Signature du Propriétaire  
Précédée de la mention :  
« Lu et approuvé »

Signature du Locataire  
Précédée de la mention :  
« Lu et approuvé »