

ACP Allemagne

Avenue des Eperviers 119
1150 Woluwe-Saint-Pierre

BCE : 0850.097.211 (A012)

N° compte courant : BE47 0689 3699 6280

N° compte épargne : BE77 0882 8977 2842

<https://eurofa.box.com/v/Allemagne-Public>



1/11

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 27 mars 2024

Le **27 mars 2024 à 18:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, ALLEMAGNE à WOLUWE-SAINT-PIERRE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Centre Communautaire du Chant d'Oiseau - Salle Rossignol
40 Avenue du Chant d'Oiseau
1150 Woluwe St Pierre.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Elle restera annexée dans le registre des procès-verbaux.

Le Syndic remercie les propriétaires présents et signale que le double quorum est atteint avec **21** copropriétaires présents ou représentés sur **41**, totalisant **618** quotités sur **1000**. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : BAUDRY - CABY (26/1000), BUSIAU (30/1000), CASAGRANDA-LEEMPOELS (82/1000), COREMANS (26/1000), CORNET (26/1000), DE BARSY (26/1000), EOCHÉ - DOUILLARD (26/1000), FONTAINE (26/1000), GRABDA-WIESLAWA (26/1000), HEYMANS-THIERY (4/1000), KEMPENJULVE FERRANDO (26/1000), KURUCZ (26/1000, représenté par BAUDRY - CABY), LARSSON DE CASTRO (26/1000), LEEMPOELS (26/1000, représenté par CASAGRANDA-LEEMPOELS), MOURE GARCIA-SCHMIDT (26/1000, représenté par BUSIAU), NIMAL (26/1000), RECLOUX-VERBOMMEN (26/1000), STEENBEKE (26/1000, représenté par BUSIAU), STROOBANTS (30/1000), STROOBANTS-GROVEN (56/1000), TERSELEER-BRUYÈRE (26/1000), VIDOVA (26/1000)

Sont arrivés au cours de l'assemblée : LARSSON DE CASTRO (26/1000) (à 18:30, résolution 3)

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : DECARNONCLE-DESMEDT (30/1000), EIFFLING (26/1000), FONTYN - WERA c/o OP-TREVI (26/1000), FRERI SALVATORE (26/1000), GERARD - THEYS (26/1000), GIGOT FRÉDÉRIC (30/1000), HEUSSCHEN-KARLSSON (4/1000), KARASSO Evangelia (4/1000), MAO-FENG (26/1000), MATAGNE (26/1000), MULINDA MANDA (26/1000), MULLER-DEJOND (4/1000), RAPAILLE (26/1000), RENIER (4/1000), RIZZO (4/1000), RUBBERS (4/1000), SULON-ENGELMANN (8/1000), TILOT (30/1000), VIGNERON - BOSSEAUX (26/1000)

Point n° 1 : Nomination d'un(e) président(e) de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer Mr Baudry comme président(e) de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	618	618	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 2 : Nomination d'un(e) secrétaire de séance

Il est proposé à l'Assemblée de nommer le Syndic Eurofa comme secrétaire de séance.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	618	618	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/09/2018 au 31/08/2023 et du bilan arrêté au 31/08/2023

Il est fait lecture du rapport du commissaire aux comptes ACP Conseil, représenté par Mr Cliquet pour l'exercice 2022-2023.

Ce rapport est disponible sur la plate-forme Internet dédiée à la copropriété.

Suivant les recommandations du commissaire aux comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes de charges et le bilan en leur forme, teneur, imputation et répartition.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Décharge entière et définitive au commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au commissaire aux comptes pour l'exercice écoulé.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes (simple)

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire ACP Conseil représentée par Mr Cliquet comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2023/2024.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Décharge entière et définitive au conseil de copropriété

Le conseil de copropriété fait rapport de sa mission.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au conseil de copropriété.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Election du conseil de copropriété

Les personnes ci-dessous se présentent en qualité de membres du conseil de copropriété jusqu'à la prochaine AGO :

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.1 : Mr BAUDRY

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.2 : Mme BUSIAU

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.3 : Mr CASSAGRADA

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.4 : Mmme CORMANS

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Décharge entière et définitive au Syndic

Le Syndic fait rapport de sa mission concernant l'exercice écoulé.

Il est proposé à l'Assemblée de donner décharge entière et définitive au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 27-03-2024

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic - Signature de l'avenant à la convention

Il est proposé à l'Assemblée de renouveler le mandat de Syndic de la société EUROFA, représentée par Mr Roland Moreau de Bellaing (IPI 103396) ou Mme Laurence Ohmann (IPI 512660), jusqu'à la prochaine AGO et de donner mandat au conseil de copropriété pour la signature de l'avenant à la convention.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/09/2023 au 31/08/2024

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2022-2023 et le budget proposé pour l'exercice 2023-2024. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 125.000 € en charges courantes.

Le budget sera appelé par trimestre, en début de chaque trimestre.

Le montant total de l'appel doit être payé sur le compte courant de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 26.873,89 €
 Le Syndic informe l'Assemblée que ce montant est suffisant.
 Il est proposé à l'Assemblée de ne pas augmenter le fonds de roulement permanent.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Parc Europe : Informations et décisions

Le syndic informe qu'une mise en conformité légales des statuts du parc en regard avec la loi du 18 juin 2018 va être effectué en commun avec les 12 ACP.

Il est proposé d'imputer le budget approuvé de 7.500 € lors de l'AG du 20-06-2023 à cette mise en conformité global permettant à l'ACP de se mettre totalement en règle.

Il est proposé en attente de cette mise en conformité de mandater le conseil de copropriété pour représenté l'ACP Allemagne au réunion du parc et de leur donner mandat pour l'approbation de travaux en cours d'exercice pour un budget globale de 10.000 € en supplément du budget prévisionnel du Parc Europe.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Projet de réfection et d'isolation des façades : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver la phase d'étude de l'atelier d'architectes Medori pour un montant de 2.000 € HTVA par ACP en cas d'accord de l'ACP Belgique et l'ACP PAYS-BAS, pour une étude commune.

L'assemblée allimentara son fonds de réserve en prévision des travaux évalué à ce jour à 750.000 €

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est REFUSEE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	0	644	0

Ont voté contre : BAUDRY - CABY (26 / 1000) BUSIAU (30 / 1000) CASAGRANDA-LEEMPOELS (82 / 1000) COREMANS (26 / 1000) CORNET (26 / 1000) DE BARSY (26 / 1000) EOCHÉ - DOUILLARD (26 / 1000) FONTAINE (26 / 1000) GRABDA-WIESLAWA (26 / 1000) HEYMANS-THIERI (4 / 1000) KEMPENJULVE FERRANDO (26 / 1000) KURUCZ (26 / 1000) LARSSON DE CASTRO (26 / 1000) LEEMPOELS (26 / 1000) MOURE GARCIA-SCHMIDT (26 / 1000) NIMAL (26 / 1000) RECLOUX-VERBOMMEN (26 / 1000) STEENBEKE (26 / 1000) STROOBANTS (30 / 1000) STROOBANTS-GROVEN (56 / 1000) TERSELEER-BRUYÈRE (26 / 1000) VIDOVA (26 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Projet de réfection et d'isolation de la toiture : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de confier au bureau ALGOTRA, représenté par Mr Goldberg, une mission d'établissement d'un cahier des charges et une mission d'appel d'offres, pour un budget de 4.000 €.

L'ACP Belgique ayant déjà donné son accord pour cette mission, le syndic demandera l'établissement d'une étude commune en vue d'éventuel économie d'échelle.

Le cahier des charges devra tenir compte de la possibilité de placer des panneaux photovoltaïque en toiture.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

L'Assemblée provisionnera son fonds de réserve en prévision des travaux estimé à 90.000 €

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Point n° 15 : Projet de réfection des étanchéités de l'air de Parking : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de confier au bureau ALGOTRA, représenté par Mr Goldberg, une mission d'établissement d'un cahier des charges et une mission d'appel d'offres, pour un budget de 1.500 €.

L'ACP Belgique ayant déjà approuvé cette mission, l'étude sera soumise à l'accord de l'ACP Pays-Bas.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

L'Assemblée provisionnera son fonds de réserve en prévision des travaux estimé à 210.000 € soit 70.000 € par copropriété.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : ISTA - Placement de compteurs avec relevés à distance : Informations et décisions

Le Syndic informe l'Assemblée de l'absence de compteur d'eau avec relevé à distance au sein de l'ACP et du travail effectué en vue de la régulation des consommations depuis 2017.

Il est proposé à l'Assemblée de ratifier l'offre ISTA pour le placement des compteurs d'eau qui sera effectué le vendredi 19 avril

Ces frais seront imputés en charges courantes.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Conformité électrique : Informations et décisions

Le syndic informe que l'arrêté royal du 5 mars 2023 implique que les installations électriques des parties communes doivent désormais être considérées comme installations non-domestiques (ce qui ne concernent pas les unités d'habitation), comme c'était déjà le cas pour les locaux techniques. Les contrôles électriques des parties communes doivent à présent avoir lieu tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

Le syndic informe que le rapport de conformité électrique de l'ACP, fait état de plusieurs infractions aggravantes et d'une non-conformité des installations, nécessitant de donner suite immédiatement.

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour la validation d'une offre de mise en conformité électrique pour un budget maximum de 15.000 €.

Le syndic Eurofa devra présenter au conseil de copropriété un minimum de 2 devis à cet effet.

Le montant de la mise en conformité sera imputé au fonds de réserve

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Conformité ascenseur : Informations et décisions

Le syndic informe l'ACP qu'en application de l'arrêté royal du 09/03/2003 modifié par les arrêtés royaux du 17/03/2005, du 13/05/2005 et du 10/12/2012 relatifs

à la sécurité des ascenseurs - la dernière analyse de risque de l'appareil atteste de défauts n'assurant plus une utilisation sûre de l'appareil.

Il est proposé à l'Assemblée de confier à la société LIFT EXPERTISE l'établissement d'une étude dans un projet de mise en conformité et de rénovation de l'ascenseurs, pour un budget de 2.000€ TVAC.

Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

L'assemblée alimentera son fonds de réserve en prévision des travaux

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Indemnité de relance - ROI : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'inscrire dans le ROI le point suivant concernant les indemnité administrative de relance aux copropriétaires.

Indemnité administrative de première relance aux copropriétaires (à charge du copropriétaire concerné) - 15,00€ HTVA
 Indemnité administrative de deuxième relance aux copropriétaires (à charge du copropriétaire concerné) - 50,00€ HTVA
 Indemnité administrative de troisième relance aux copropriétaires (à charge du copropriétaire concerné) : lettre d'huissier - 80,00€ HTVA + Frais d'huissier
 Ouverture d'un dossier contentieux chez l'avocat (à charge du copropriétaire concerné) - 200,00€ HTVA

La lettre d'huissier et/ou d'avocat sera adressée au copropriétaire concerné.

Les frais d'indemnité de relance seront facturés à la copropriété et refacturés ensuite par la copropriété, au copropriétaire concerné.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Chaufferie BAP : Informations et décisions

Le syndic informe l'ACP des travaux réalisés en chaufferie depuis la prise en fonction de la société Herzet&CO et du fait que l'ACP a utilisé 7.348,27 € du budget de 12.500 € approuvé lors de la dernière AG. Il est proposé d'approuver l'ensemble des offres de travaux complémentaires en chaufferie de la société herzet&Co, comprenant la mise en conformité électrique de la chaufferie (Devis S00172), la mise en conformité de la fumisterie (Devis 2023-216), le placement d'une régulation climatique (Devis S00171), le remplacement du vase d'expansion (Devis S00137) et la mise en place d'un découplage hydrolique (Devis S00136) pour un montant total de 49.576,50 € soit 16.5205 € TVAC par ACP. Une demande de garantie de 2 ans au niveau des travaux sera effectuée auprès de la société Herzet&Co avant validation. Il est proposé pour financer ses travaux d'approuver un budget total de 17.500 €. Ces montants seront imputés au fond de réserve de l'ACP. Les travaux seront réalisés par ordre de priorité.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Permis d'environnement : Informations et décisions

L'ACP est informé que le permis d'environnement de l'ACP n'a pas été renouvelé à temps par l'ancienne gestion. Sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, 1D, 2, 1C, l'ACP est en défaut de régularisation et risque une amende administrative de minimum 50 € à maximum 62.500 €. Un dossier de régularisation avait été entamé par l'ACP Pays-Bas via l'entremise de l'architecte Mr Aerts mais le dossier déposé à l'époque était incomplet. Il est proposé à l'assemblée de mandater le bureau Eurofa et l'architecte Bob Aerts pour le dépôt du dossier de renouvellement conjointement au ACP Belgique et Pays-Bas. Les frais de procédure estimés à un montant de 750 € TVAC par ACP, seront imputés en charges courantes. Le syndic indique que le permis d'environnement rappelle l'obligation de se conformer à l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (et ses arrêtés d'exécution et qu'il sera donc nécessaire de prévoir la vérification de l'état des lieux de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 22 : Mise en conformité des statuts ACP Allemagne et BAP : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée conformément au point 12 de valider la mise en conformité des statuts de l'ACP Belgique et du BAP dans le projet global de la mise en conformité du Parc Europe.

Il est proposé dans le cadre de la mise en conformité des statuts, de modifier l'affectation de la conciergerie en appartement, permettant une éventuelle mise en vente de celle-ci dans le futur sans nouvelle modification des statuts.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 23 : Fibre optique : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée générale que les raccordements à la fibre optique devront se faire dans un respect des parties communes conformément au plan d'implantation proposé à proximus après consultation sur place avec le conseil de copropriété.

Toutes dégradations aux parties communes, donnera lieu à une remise en état au frais du propriétaire.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 24 : Traitements des rats et souris : Informations et décisions

Le syndic informe qu'un contrat préventifs et curatifs anti rat et souris a été mis en place avec la société clean vermine d'un montant annuelle de 360 € HTVA.

Il est proposé à l'assemblée d'approuver un budget de 2.000 € pour procéder à divers travaux afin de limiter au maximum l'accès au rats (pose de grilles à mailles, fermetures de divers trou d'accès,...).

L'ACP Belgique ayant déjà donné son accord, ces travaux seront validés sous réserve de l'approbation de l'ACP Pays-Bas.

Ces frais seront imputés en charges courantes

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 25 : Curage des égoûts : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de valider l'offre de curage de la société Ken-Do-It pour un montant de 503,50 € TVAC par curage.

Une évaluation sera effectuée avec la société Ken-do It après 6 mois afin de contrôler la nécessité de procéder à un curage semestriel ou annuel.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : Locaux Vélos : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de fixer un jour précis auquel il sera demandé à tous les résidents de faire évacuer, temporairement, tout objet leur appartenant du local vélo.

Les objets toujours présents à la dite date seront considérés comme encombrants et évacués par une société spécialisée.

Un nettoyage approfondi du local vélo sera réalisé avant de permettre aux résidents d'y apposer à nouveau leurs vélos.

Ces frais seront imputés en charges courantes.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : Assurances : Informations et décisions

Le syndic informe des montants actuels des franchises de l'ACP en cas de sinistres :

Dégâts des eaux : 1.139,07 €

Catastrophe naturelle : 1.534,89 €

Franchise générale : franchise légale 311,88 €

Il est proposé à l'assemblée de définir des seuils en dessous duquel l'ACP n'effectuera aucune déclaration à l'assurance afin d'éviter l'augmentation des franchises et améliorer le taux de sinistralité de l'ACP.

Dégâts des eaux : 2.000 €

Catastrophe naturelle : 2.500 €

Pour tous sinistres dont l'offre de remise en état serait supérieur à 1.000 €, le propriétaire devra fournir un second devis, dont l'un au moins aura été établi par une entreprise référencée par le syndic de l'ACP.

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour approuver le changement d'assurances de l'ACP en cours d'exercice.

Le montant des nouvelles primes ne pourra être supérieur aux coûts actuels sous réserve d'une revalorisation du bâtiment, et les couvertures devront être au minimum équivalentes aux polices actuelles.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 28 : Placement de borne de recharge électrique : Informations

Le syndic informe l'Assemblée des prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharge pour véhicule électrique connectés au réseau de distribution transmis par SIBELGA. SIB23 CCLB 120

Conformément à cette circulaire, aucune installation sur les compteurs privatifs n'est autorisée.

Cette documentation est disponible sur la plateforme public des copropriétaires.

Chaque propriétaire est invité à suivre les prescriptions de SIBELGA et à formuler une éventuelle demande de placement d'installation commune auprès du Syndic dans le cadre d'une autre Assemblée Générale.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 29 : Placement de barrières au niveau du parking : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point, mais d'approvisionner le fonds de réserve en conséquence, au vu notamment de la réglementation bornes de recharges à partir du 01 janvier 2025.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 30 : Murets de soutènement + Butée bétons parking et abords de l'ACP : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le retrait des butées en bétons et d'approuver un budget de 3.500 € pour la remise en état des murets et des différentes dalles au niveau de l'air de parking et des abords de l'ACP.

L'ACP Belgique ayant déjà donné son accord, ces interventions seront sous réserve de l'approbation Pays - Bas

Eurofa présentera au différent conseil plusieurs devis pour ses interventions

Ces frais seront imputés en fond de réserve

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 31 : Mandat au conseil de copropriété pour approuver des travaux en cours d'exercices : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour l'approbation de travaux en cours d'exercice pour une enveloppe globale de 7.500 € HTVA
Ces montants seront imputés en charge courante.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 0
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant				

Point n° 33 : Banc en plastique : Informations et décisions (à la demande de Mme Calinescu)

Il est proposé à l'assemblée d'approuver un budget de 500 € TVAC pour le placement d'un banc dans le hall d'entrée de l'ACP allemande en collaboration entre Eurofa et le conseil de copropriété.
Ces frais seront imputés en charge courante

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 0
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant				

Point n° 34 : Procédure d'accès aux garages aux pieds des colonnes de chauffage : Informations et décisions (à la demande de Mr Heymans)

Il est proposé à l'assemblée d'inclure une procédure à cet effet dans le ROI de l'ACP dans le cadre de la mise en conformité des status.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 0
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant				

Point n° 35 : Annulation des frais de rappels de Mr Heymans (à la demande de Mr Heymans)

Il est proposé à l'assemblée d'approuver l'annulation des frais de rappels de Mr Heymans d'un montant de 48,40 € et d'imputer ceux-ci à l'ACP.

Vote (majorité simple) : la résolution est REFUSEE

Quotités	Votants 644	Oui 0	Non 640	Abstentions 4
Ont voté contre : BAUDRY - CABY (26 / 644) BUSIAU (30 / 644) CASAGRANDA-LEEMPOELS (82 / 644) COREMANS (26 / 644) CORNET (26 / 644) DE BARSY (26 / 644) EOCHÉ - DOUILLARD (26 / 644) FONTAINE (26 / 644) GRABDA-WIESLAWA (26 / 644) KEMPENJULVE FERRANDO (26 / 644) KURUCZ (26 / 644) LARSSON DE CASTRO (26 / 644) LEEMPOELS (26 / 644) MOURE GARCIA-SCHMIDT (26 / 644) NIMAL (26 / 644) RECLOUX-VERBOMMEN (26 / 644) STEENBEKE (26 / 644) STROOBANTS (30 / 644) STROOBANTS-GROVEN (56 / 644) TERSELEER-BRUYÈRE (26 / 644) VIDOVA (26 / 644) - Se sont abstenus : HEYMANS-THIERY (4 / 644)				

Point n° 36 : Utilisation de deux clefs de répartition distinctes pour les appels de provisions des garages et des appartements (à la demande de Mr Heymans)

Il est proposé à l'assemblée d'effectuer les appels de provision selon la clef générale de l'ACP, conformément à l'acte de base.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE

Quotités	Votants 644	Oui 416	Non 228	Abstentions 0
Ont voté contre : BUSIAU (30 / 644) CASAGRANDA-LEEMPOELS (82 / 644) FONTAINE (26 / 644) HEYMANS-THIERY (4 / 644) STROOBANTS (30 / 644) STROOBANTS-GROVEN (56 / 644) - Se sont abstenus : Néant				

Point n° 37 : Imputations factures SIAMU à l'ACP (à la demande de Mme Rapaille)

Le syndic fait état du litige entre l'ACP et Mme Rapaille concernant l'imputation de la facture du SIAMU d'un montant de 376,84 pour donner suite à une intervention le 01 mars 2023.

Il est fait état du courrier reçu du conseil de Mme Rapaille ce 26 mars 2024 et de l'intention avancé par le propriétaire d'avoir recours à une procédure judiciaire si l'imputation de la facture reste à charge de Mme Rapaille.

Il est proposé sur base de l'arrêté du 16 septembre 2016 d'imputer les frais à charge de Mme Fossion, propriétaire de la personne qui a demandé l'intervention.

Le syndic rappelle qu'il dispose d'un numéro d'urgence et qu'il est toujours préférable dans de tel situation de passer par le syndic.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 38 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve (annuel)

Le fonds de réserve était de 113.474,45 au 27-03-2024

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 60.000 € en 4 appels trimestriels.

Ces appels commenceront le trimestre qui suit l'Assemblée Générale.

Le montant appelé devra être payé sur le compte d'épargne de la copropriété avant la fin du mois de l'appel.

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	566	78	0

Ont voté contre : BAUDRY - CABY (26 / 644) KURUCZ (26 / 644) LARSSON DE CASTRO (26 / 644) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 32 : Conciergerie : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic Eurofa, Me Erneux, et le géomètre Pierlot pour la mise en vente de la conciergerie.

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la première assemblée ayant lieu, dès que l'ensemble des démarches administratif permettant la mise en vente seront effectués.

Vote (majorité des 4/5) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 39 : Validation des fournisseurs habituels de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété. Ascensoriste - OTIS
Ascenseur Contrôle - SOCOTEC Courtier - MEUWESE et GULBIS Assurance incendie - ETHIAS Assurances RC - VIVIUM Banque - BELFIUS Chauffagiste - Herzet & Co Curage des égouts - Ken Do It Eau - VIVAQUA Relevé des compteurs - ISTA Energie - TOTAL Dératisation - CLEAN VERMINE Nettoyage - FACES-ART Extincteurs - SICLI Poubelles - BXL PROPRETE
Syndic - EUROFA

Vote (majorité simple) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 40 : Mandat au conseil de copropriété pour la validation de fournisseurs en cours d'exercice : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour la validation des fournisseurs et la mise en place des contrats nécessaires à la bonne gestion de l'ACP en cours d'exercice

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

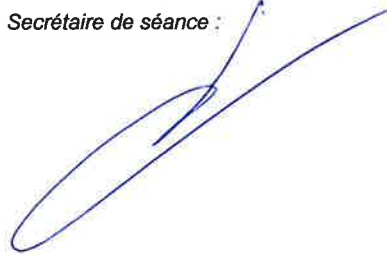
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Tous les points de l'ordre du jour ayant été examinés, la séance est levée à **21 heures 54 minutes**.

Président(e) de séance :



Secrétaire de séance :



EUROFA
 Syndic Syndic Général Conseil
 Rue Gustave Jean L. Bte A
 1160 Brussels (A
 www.eurofa.be - info@eurofa.be

