

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.

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

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

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

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	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 [REDACTED] 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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 [REDACTED] commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2023/2024.

Vote (majorité simple) : 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° 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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

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

Point n° 7.1 :

Vote (majorité simple) : 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° 7.2 :

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 :

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 :

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 [redacted] de Bellaing (IPI 103396) ou [redacted] 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

[Handwritten signatures]

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

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 [REDACTED] 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

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 [REDACTED], 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]

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 [REDACTED] 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

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 [REDACTED] 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 [REDACTED] 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 allimentara 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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Chauffage BAP : Informations et décisions

Le syndic informe l'ACP des travaux réalisés en chauffage depuis la prise en fonction de la [REDACTED] utilisée 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 chauffage 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 hydraulique (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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 [REDACTED] mais le dossier déposé à l'époque était incomplet. Il est proposé à l'assemblée de mandater [REDACTED] et l'architecte [REDACTED] 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 de réaliser une reconnaissance de l'état du sol si cela s'avère nécessaire.

Vote (majorité simple) : 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° 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 [REDACTED] dans le projet global de la mise en conformité [REDACTED]

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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 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

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 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

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 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 [REDACTED] 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

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 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

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : Assurances : Informations et décisions

[Handwritten signatures and initials]

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 référencé 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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 [REDACTED]

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 [REDACTED] 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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

	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 aux différents conseils plusieurs devis pour ses interventions

Ces frais seront imputés en fond de réserve

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° 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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	644	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 35 : Annulation des frais de rappels de Mr [REDACTED] à la demande de [REDACTED]

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

Vote (majorité simple) : la résolution est REFUSEE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	0	640	4

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

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	644	416	228	0

[Signature]

Point n° 37 : Imputations factures SIAMU à l'ACP (à la demande de [REDACTED])

Le syndic fait état du litige entre l'ACP et [REDACTED] 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 [REDACTED] ce 26 mars 2024 et de l'intention avancée 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'arrêt du 16 septembre 2016 d'imputer les frais à charge de [REDACTED] 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

Point n° 32 : Conciergerie : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic [REDACTED] 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 PROPRIETE
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

Quotités	Votants 644	Oui 644	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

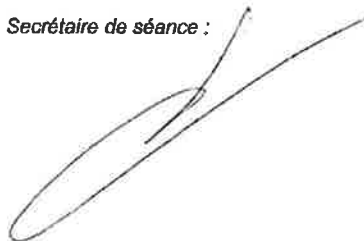
Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

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 :



EURA
Syndicat d'Initiative de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue Gustave Van de Weyer 1160
1160 Brussels (A) Bte A
www.eura.be - info@eurabe



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>



1/3

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2023

Le 20 juin 2023 à 18:00, les copropriétaires de la copropriété sise, ALLEMAGNE à WOLUWE-SAINT-PIERRE se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires, et qui s'est tenue à : Salle Foyer Centre culturel d'Auderghem
Bd du Souverain, 183-185
1160 Auderghem.

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 23 copropriétaires présents ou représentés sur 41, totalisant 656 quotités sur 1000. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Sont arrivés au cours de l'assemblée :
Sont partis au cours de l'assemblée :

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

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

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	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	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Situation comptable et nomination du commissaire aux comptes : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater ACP Conseil comme commissaire aux comptes pour l'exercice 2022-2023

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 4 : Mise en conformité des statuts : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'établir des statuts conformes au nouveau Code Civil pour la copropriété, et en plus en commun avec l'ACP Belgique et l'ACP Pays-Bas, avec la création d'une entité faitière aux trois copropriétés pour un budget de maximum 7.500 € par ACP, imputé au fonds de réserve.

Pour avancer dans cette voie, l'assemblée mandate :

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété dans le choix du géomètre expert.

L'assemblée mandate le conseil de copropriété pour l'approbation de la version qui sera présentée en assemblée générale pour validation.

L'assemblée mandate le syndic Eurofa pour la gestion de cette mise en conformité.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Gestion du BAP : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de mandater la société Eurofa pour la gestion du BAP.

Le contrat de gestion sera signé par : _____ membres du conseil de copropriété.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 6 : Chauffagiste du BAP: Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée d'établir un contrat d'entretien avec la _____ pour la gestion de la chaufferie. Il est également donné mandat au conseil de copropriété pour la validation des offres de travaux complémentaires dans le cadre de la reprise de gestion de la chaufferie pour un montant maximum de 12.500 € TVAC par ACP. Le montant des travaux complémentaires sera imputé au fond de réserve. 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	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7 : Mandat au conseil de copropriété pour la validation des fournisseurs: 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.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 8 : Mandat au conseil de copropriété pour approuver des travaux en cours d'exercice : Informations et décisions

Il est proposé à l'Assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour approuver des travaux en cours d'exercice pour un montant cumulé de maximum 7.500 € HTVA

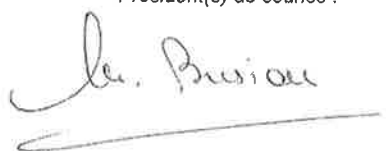
Vote (majorité des 2/3) : la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	656	656	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 20 heures 18 minutes .

Président(e) de séance :



Secrétaire de séance :

EUROFA
 Syndic - Vente - Gestion - Conseil
 Rue Gustave Van Lerberghe 9 Bte A
 1160 Brussels (Auderghem)
 www.eurofa.be - info@eurofa.be



Feuille de présence Assemblée générale du 20/06/2023

Editée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, tantièmes globaux 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
A	06 Appartement	26,00	26,00				
	17 Appartement	26,00	26,00				
	24 Appartement	26,00					
	G13	4,00	30,00				
	10 Appartement	26,00					
	19 Appartement	26,00					
	20 Appartement	26,00					
	G04 Garage	4,00	82,00				
C	12 Appartement	26,00	26,00				
	01 Appartement	26,00	26,00				
	08 Appartement	26,00	26,00				
D	27 Appartement	26,00					
	G09 Garage	4,00	30,00				
	G01 Garage	4,00	4,00				
	30 Appartement	26,00	26,00				

[Signature]

Feuille de présence Assemblée générale du 20/06/2023

Editée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, tantièmes globaux 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
[REDACTED]	32 Appartement	26,00	26,00				[REDACTED]
[REDACTED]	28 Appartement	26,00	26,00				
F [REDACTED]	29 Appartement	26,00	26,00				[REDACTED]
I [REDACTED]	05 Appartement	26,00	26,00				
Gr [REDACTED]	14 Appartement	26,00	26,00				
[REDACTED]	31 Appartement	26,00					[REDACTED]
[REDACTED]	G08 Garage	4,00	30,00				
G [REDACTED]	03 Appartement	26,00	26,00				[REDACTED]
[REDACTED]	G07 Garage	4,00	4,00				
[REDACTED]	G05 Garage	4,00	4,00				
[REDACTED]	13 Appartement	26,00	26,00				[REDACTED]

[Handwritten signatures and notes at the bottom right of the page]

Feuille de présence Assemblée générale du 20/06/2023

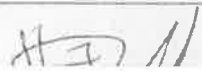
Éditée suivant la clé 1 - COPROPRIÉTÉ, tantièmes globaux 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
	16 Appartement	26,00	26,00				A JW
	11 Appartement	26,00	26,00				MA VZ
	15 Appartement	26,00	26,00				
	18 Appartement	26,00	26,00				
	22 Appartement	26,00	26,00				
	34 Appartement	26,00	26,00				
	G12	4,00	4,00				
	25 Appartement	26,00	26,00				
	33 Appartement	26,00	26,00				
	21 Appartement	26,00	26,00				

Handwritten signatures and marks at the bottom right of the page.

Feuille de présence Assemblée générale du 20/06/2023

Editée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, tantièmes globaux 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
***41	G06 Garage	4,00	4,00				
	G11	4,00	4,00				?
	G02 Garage	4,00	4,00				
	09 Appartement	26,00	26,00				
	04 Appartement	26,00					
	G10 Garage	4,00	30,00				
	35 Appartement	26,00					
	36 Appartement	26,00					
	G03 Garage	4,00	56,00				
S11	37 Appartement	8,00	8,00				
	02 Appartement	26,00	26,00				
	07 Appartement	26,00					
	G14	4,00	30,00				
V	23 Appartement	26,00	26,00				

Feuille de présence Assemblée générale du 20/06/2023

Éditée suivant la clé 1 - COPROPRIETE, tantièmes globaux 1 000,00

Copropriétaire	Lot	Quotités	Total	Tantièmes Présents	Tantièmes Absents	Mandataire	Emargement
	26 Appartement	26,00	26,00				
Nombre de copropriétaires : 41	Total général		1 000,00				

La feuille de présence est certifiée exacte par le Président de séance et le bureau élu par l'assemblée générale. Elle permet de constater que sont présents et représentés

Président (Nom et prénom)

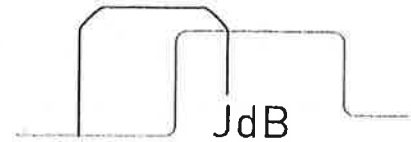


Secrétaire (Nom et prénom)

EUROFA
Syndic / Vente / Gestion - Conseil
Rue Quatre Vents 100/101 9 Bte A
1160 Auderghem (Auderghem)
www.eurofa.be - info@eurofa.be

Scrutateurs (Noms et prénoms)

Association des Copropriétaires
Résidence « ALLEMAGNE »
Sise Avenue des Eperviers 119
1150 Bruxelles
N° d'enregistrement : BCE 0850.097.211



PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 02/03/2022

Le 02/03/2022, les propriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence «ALLEMAGNE» se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de réunion du Bureau JdB

Les convocations ont été adressées par le syndic suivant lettre du 22/02/2022

Pour rappel : « L'Assemblée Générale Ordinaire du 27/10/2021 n'était pas valablement constituée ne réunissant pas le double quorum, à savoir la présence ou représentation de plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 2ème alinéa) et les copropriétaires présents et/ou représentés ne réunissant également pas le quorum de représentation soit plus des trois quarts des quotes-parts dans les parties communes (art 577.6§5 – 3ème alinéa).

Il est rappelé que l'Assemblée Générale faisant suite à l'Assemblée Générale de carence peut délibérer valablement quelque soit le nombre de membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires (art 577.6§5 – 4ème alinéa).

La séance est ouverte à 18h46 l

représente le

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

Les 16 copropriétaires présents et/ou valablement représentés sur 41 forment 492/1000èmes 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 Président de

2. Etat du ou des contentieux en cours ;

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

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du syndic et obtenu toutes les explications nécessaires, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, prend acte des informations données par le syndic et entérine les actions entreprises pour mener à bien la(es) procédure(s).

3. Examen et approbation des comptes arrêtés au 30/08/2019, au 30/08/2020 et au 30/08/2021 ;

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, refuse d'approuver les comptes présentés par le syndic arrêtés à la date du 30/08/2019, du 30/08/2020 et du 30/08/2021

4. Présentation du budget de l'exercice 2021-2022

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

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, fixe le budget de l'exercice à la somme de 136.153,86€, sans devoir réajuster l'appel du 09/10/11 2021 déjà appelé pour un montant de 22.500 €

Les 3 prochains appels de fonds seront de 34.038,47 € / trimestre.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté et des clés de répartition prévues au Règlement de Copropriété.

Ce budget vaut également pour les appels provisionnels de l'exercice suivant en l'absence de décision d'une nouvelle assemblée générale.

5. Adaptation éventuelle du fonds de roulement et du fonds de réserve

5.1. Adaptation éventuelle du fonds de roulement :

La situation du fonds de roulement à la dernière clôture des comptes est de 26.873 ,69 €

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

Conformément aux décisions antérieures, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de maintenir le fonds de roulement à son montant actuel de 26.873 ,69 €

5.2. Constitution ou augmentation du fonds de réserve :

La situation du fonds de réserve à la dernière clôture des comptes est de 69.932,71 €.

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, décide d'augmenter le fonds de réserve existant d'un montant de 10.000 € à financer par 4 appels trimestriels de 2500 € à lancer au 01/04/2022

Il est rappelé que le fonds de réserve ainsi constitué appartient à la copropriété et ne sera en aucun cas remboursé par le syndic au copropriétaire vendeur en cas de vente d'un ou plusieurs lots. Ce fonds de réserve est destiné à financer des travaux futurs non encore décidés par l'Assemblée Générale.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

6. Décharges à donner

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

6.1. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, donne décharge aux membres du Conseil de Copropriété pour leur mission de contrôle du syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.



2

- 6.2. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au Commissaire aux Comptes pour sa mission de contrôle de la tenue de la comptabilité de l'immeuble par le syndic depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.
- 6.3. L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, ne donne pas décharge au syndic pour sa gestion depuis la dernière Assemblée Générale Statutaire.

7. Nominations statutaires et mandats

Majorité nécessaire : Majorité absolue (soit + de 50 % du total des quotités des copropriétaires présents et/ou représentés sauf si création du Conseil de copropriété alors 75% du total des quotités copropriétaires présents et/ou représentés).

7.1. Conseil de Copropriété

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne son Conseil de Copropriété, lequel se composera de la manière suivante :

- Assesseur 1 : I
- Assesseur 2 : M
- Assesseur 3 : I qui est également élu comme représentant de l'immeuble au niveau du parc.

7.2. Commissaire(s) aux comptes

Après avoir fait appel aux candidatures et en avoir délibéré, l'Assemblée Générale, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, désigne le Commissaire aux comptes en nommant à cette fonction :

Le contrôle des comptes sera effectué par sondage la société externe fera part de ses remarques au syndic et au Conseil de Copropriété au moins 30 jours avant la date de la prochaine Assemblée Générale à laquelle il fera rapport.

7.3. Décision à prendre quant à la reconduction du mandat de Syndic.

En l'absence de préavis et à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés le contrat de syndic de .. est reconduit pour la même durée et aux mêmes conditions jusqu'à la prochaine assemblée générale statutaire. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Dans la pratique de ses métiers de gestion immobilière et de courtage, le syndic rappelle qu'il est appelé à collecter des données privées à caractère personnel. Ces données lui sont fournies soit sur base légale soit sur base volontaire. Les copropriétaires reconnaissent avoir pris connaissance et accepté les conditions énoncées dans la Politique de Confidentialité des Données du Bureau JdB SRL, ainsi que les objectifs et méthodes de collecte et traitement des données qu'elle nécessite conformément aux dispositions reprises sur son site internet www.bureau-jdb.be

8. Travaux, contrats et entretiens à prévoir et financement

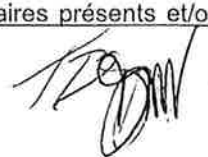
Majorité nécessaire : Majorité des 2/3 des voix (C.C. Article 577-7 §1 b) « pour tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4 ».

8.1. Décision à prendre quant au remplacement du concierge

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 continuer à faire entretenir les communs par la société FACE-ART.

8.1.1. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

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



Ce point n'a plus lieu d'être.

8.2. Décision à prendre quant au changement d'assurance de l'immeuble.

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de conserver l'assurance actuelle chez ETHIAS et de désigner Meuwese et Gulbis comme courtier.

8.3. Décision à prendre quant au placement d'une barrière levante à l'entrée et à la sortie de l'esplanade de parking.

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 ».

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, décide de faire réaliser les travaux suivants : placement d'une barrière levante à l'entrée et à la sortie de l'esplanade de parking par l'entreprise I conformément à son devis du 29/06/2015 pour un montant total ne devant pas excéder 32.658,60 € TVA comprise à répartir entre les 3 pavillons. Ce montant sera indexé aux coûts actuels.

436 / 1.000 quotités pour,
56 / 1.000 quotités contre, i /

8.4. Décision à prendre quant à la rénovation de la façade suite à la chute d'une pierre

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 ».

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, refuse de faire les travaux.

8.5. Décision à prendre quant à désigner un architecte pour l'établissement d'un cahier des charges pour la rénovation des terrasses et/ou façades.

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

L'Assemblée Générale, après étude des documents et en avoir délibéré, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décide de donner mandat au conseil de copropriété en vue de désigner un cabinet d'expert pour la rédaction d'un cahier des charges pour la prochaine Assemblée Générale. Dans la mesure du possible, il est demandé au conseil de désigner un architecte en concertation avec les immeubles voisins.

8.6. Décision à prendre quant aux modalités de financement des travaux visés

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, décide de financer les travaux par prélèvement sur le fonds de réserve déjà constitué ; 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.

9. Suite aux dispositions de la loi du 2 juin 2010, décision à prendre afin de déterminer une quinzaine pour la période durant laquelle se tiendront les prochaines Assemblées Générales Ordinales.

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



Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de fixer la période de la tenue de ses prochaines Assemblées Générales Ordinaires la 1^{ère} quinzaine du mois de février

10. Information à donner sur les contrats actifs dans la copropriété.

Le Syndic communique à l'Assemblée Générale la liste des contrats liant l'Association des Copropriétaires, la nature des contrats et le nom des prestataires pour ces contrats :

Eau : VIVAQUA
Electricité : ENGIE
Entretien ascenseurs : OTIS
Contrôles légaux ascenseurs : SOCOTEC
Téléphone ascenseur : PROXIMUS
Calorimètre : ISTA
Assurance immeuble : ETHIAS
Entretien des égouts : ALFA SERVICES
Location conciergerie : M MOROVATI
Syndic : BUREAU JDB
Enlèvement des poubelles : PROBRU

Le Syndic rappelle que l'ensemble de ces contrats est consultable par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'Assemblée Générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

11. Mise à jour du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Suite aux nouvelles dispositions légales de la loi du 18 juin 2018, décision à prendre afin de mandater un consultant, un juriste ou un notaire pour effectuer la mise à jour du ROI conformément aux dispositions du C.C. Article 577-10, §2.

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

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 sursoir au vote de cette résolution.

12. Points inscrits à l'ordre du jour à la demande d'un copropriétaire.

12.1. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à l'installation de plot à vélo dans le fond des galeries de garages.

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil pour placer des plots dans la descente des garages.

12.2. A la demande du conseil de copropriété, décision à prendre quant à mettre fin au contrat de location de la conciergerie

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

Après en avoir débattu, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, l'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil pour mettre fin au contrat suite aux nombreuses nuisances et plaintes à l'égard du locataire actuel.

N : d'avoir été agressés par le locataire

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 21 h 32

 5

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 21/03/2022

Gestionnaire Administrateur/Administrateur Délégué