



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

## ACP COMMANDANT LOTAIRE 75

ACP située avenue Commandant Lothaire 75 à 1040 Etterbeek

N° entreprise : 0871 133 046

### Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire du 24 avril 2024

La réunion a lieu au bureau de syndic Hermanns Real Estate au 35 rue de Tervaete à 1040 Etterbeek.

La séance est ouverte à 18h15

#### VÉRIFICATION DES PRÉSENCES ET NOMINATIONS

##### 1. VÉRIFICATION DES PRÉSENCES, DES PROCURATIONS ET DES DROITS DE VOTE À L'ASSEMBLÉE.

Le quorum atteint 8 051/ 10.000<sup>e</sup> pour 6 / 8 propriétaires présents ou représentés.

L'assemblée pourra donc délibérer valablement. (La liste des présences est annexée à ce procès-verbal).

##### 2. NOMINATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE ET DU SECRÉTAIRE

[REDACTED] se propose comme président de séance pour l'assemblée générale du 24 avril 2024.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

[REDACTED] représentant de Hermanns Real Estate syndic, se propose comme secrétaire de l'assemblée générale du 24 avril 2024.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

##### 3. NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

[REDACTED] se propose comme secrétaire aux comptes.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

L'assemblée désire nommer un conseil de copropriété

[REDACTED] se présente comme membre du CDC

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

[REDACTED]  
Rue de Tervaete 35

Banque : BE34 6451 0922 7590

HERMANN'S REAL ESTATE SYNDIC

IPI 506.280 – 510.907

B-1040 Etterbeek

BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18

Mail : syndic@ahre.be



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

██████████ se présente comme membre du CDC

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

██████████ se présente comme membre du CDC

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

## FINANCIER

### 4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Le rapport a été envoyé par mail à l'ensemble des copropriétaires.

### 5. APPROBATION DES COMPTES ET DÉCHARGE

5.1. Approbation des comptes et des décomptes individuels pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 du bilan au 31/12/2023

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

5.2. Décharge aux commissaires aux comptes pour la période du 1/01/2023 au 31/12/2023

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

5.3. Décharge aux syndics pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

### 6. ÉTAT DES COMPTES EN BANQUE.

Les comptes de la copropriété sont chez ING.

État des comptes en banque au 06-05-2024

Compte courant ██████████ 1 543,33 euros

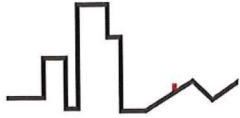
Compte d'épargne ██████████ : 27.001,21 euros

HERMANN'S REAL ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



## 7. BUDGET PRÉVISIONNEL ET PROVISION DE CHARGES

Durant l'exercice comptable 2023, la copropriété à dépenser 11 041,94 euros dans les charges communes. Nous pouvons prévoir pour l'exercice 2024 un budget de 18 000 euros sur l'année.

Proposition de faire un appel de provision de 1 600 euros appelé mensuellement à partir du 1er juin 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. L'appel de provision de charges sera réparti au prorata des quotités générales.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

## 8. FONDS DE ROULEMENT.

Le fonds de roulement actuel est de 3 844,75 euros.

Proposition d'augmenter le fonds de roulement de 655,25 euros par un appel unique au mois de juin 2024. L'appel de fonds de roulement sera réparti au prorata des quotités générales.

L'assemblée rappelle que le fonds de roulement est un fonds de caisse que le propriétaire récupère au prorata de ces quotités lors de la vente de son appartement

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée.

## 9. FONDS DE RÉSERVE GÉNÉRAL ET PARTICULIER.

Proposition de faire un appel de fonds de réserve général de 750 euros par mois à partir du mois de juin 2024 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire. Le fonds de réserve général sera réparti au prorata des quotités général.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

## CONTRATS ET FOURNITURES

### 10. ÉVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE ET PRESTATAIRES DE SERVICES DE L'ASSOCIATION ET CHANGEMENT ÉVENTUEL DE CEUX-CI.

- Alarms Masters (entretien de l'alarme incendie)
- A.L. Europe Cleaning (entretien de l'immeuble)
- Alfa Prevent sprl (extincteur)
- Patrick Hernalsteens SPRL (Entreprise de jardinage)
- ING (Banque)
- Socotec (contrôle ascenseur)
- Leysmans (entretien de l'ascenseur)

HERMANN'S **REAL** ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

- TotalEnergie (électricité des communs)
- Ethias (Assurance)

#### 11. CHANGEMENT DE SOCIÉTÉ DE CONTRÔLE ASCENSEUR – CHOIX D'UN NOUVEAU PRESTATAIRE.

Devis :

SOCOTEC : service au prix 115 + TVA

SGS : 173,42 euros contrat annuel

VINCOTTE : 122,36 euros + essai d'efficacité d'un parachute tous les ans 166,27 euros – durée deux ans.

L'assemblée mandate VINCOTTE comme nouveau prestataire de contrôle de l'ascenseur. L'assemblée constate la rupture du contrat de SOCOTEC pour non-prestations de service depuis 2019. Un courrier leur sera envoyé par le syndic.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

#### 12. CHOIX D'UN PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DE LA PORTE DE GARAGE.

Demande de devis à Portomatic qui a changé le moteur. (moteur Seip modèle TS100 AZ)

Proposition de contrat d'entretien de la porte de garage de la société de Portomatic qui a changé le moteur de la porte de garage. Prix pour un passage d'entretien annuel de 180 euros HTVA pour 1 passage par an et 360 euros HTVA pour deux passages par ans. Si des pièces doivent être changées, ceux-ci ne sont pas compris. Le contrat est pour une durée indéterminée et peut être résilié à tout moment.

L'assemblée valide le devis de Portomatic pour un entretien annuel de la porte de garage.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

#### 13. CHOIX D'UN PRESTATAIRE POUR L'ENTRETIEN DES ÉGOUTS ET DES ÉVACUATIONS DES EAUX USAGÉES.

Maxiclen : 330 euros pour une intervention de 30 minutes puis 95 euros par 30 minutes supplémentaires. Prévoir l'évacuation éventuelle des traitements des boues non grasses 95 euros / tonne et pour les eaux non huileux 40 euros / tonne. Il faut également prévoir 3 emplacements de stationnement de voitures.

d'Agostino Plomberie : Pour un passage tous les deux ans avec Curage des colonnes montantes, curage des colonnes horizontales, curage de la partie privative dans le sol au niveau des cuisines, nettoyage de la chambre de visite pour un montant de 1 250 euros HTVA pour un contrat de deux ans.

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

HERMANN'S REAL ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907  
B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

L'assemblée mandant d'Agostino Plomberie pour effectuer un curage et entretien annuel des colonnes montantes, curage des colonnes horizontales, curage de la partie privative dans le sol au niveau des cuisines de tous les appartements, un curage des tuyauteries jusqu'aux égouts et des chambres de visites. Le travaux doivent avoir lieu dans le courant du mois de février-mars avant l'assemblée générale ordinaire.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### 14. MANDAT DONNÉ AU SYNDIC POUR SIGNER UN CONTRAT D'ÉNERGIE AU NOM DE L'ACP.

L'assemblée autorise le syndic à signer tout nouveau contrat d'énergie (électricité) qui serait plus avantageux pour la copropriété.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### TRAVAUX - TECHNIQUE

#### 15. PLAN PLURIANNUEL DES TRAVAUX. PRÉSENTATION ET VALIDATION DU PROJET PRÉSENTÉ PAR LES COPROPRIÉTAIRES.

L'assemblée a déjà des points de rénovation en place et désire d'abord s'attarde sur ceux-ci avant d'aller plus loin.

#### 16. ASCENSEUR : MISE EN CONFORMITÉ DE L'ASCENSEUR : ÉVOLUTION DU DOSSIER.

Un rapport de risque sera demandé à Vincotte. Un devis de mise en conformité de l'ascenseur sera demandé à l'ascensoriste actuel. L'assemblée mandate le syndic pour accepter la mise ne conformité si celle-ci est moins de 5.000 euros. Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### 17. PRÉSENTATION DU DEVIS POUR L'INSPECTION ET LA RÉPARATION DES JOINTS DE MAÇONNERIE.

Le point semble être une erreur – ce point ne concerne pas l'immeuble.

#### 18. PROBLÈMES D'INFILTRATION D'EAU DANS LES GARAGES.

Il y a eu récemment un problème d'inondation dans les garages lié aux canalisations d'eau qui était bouché.

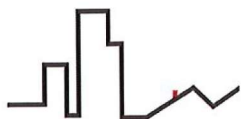
Il y a également un problème structurel d'inondation d'eau de pluie dans les garages. Suite à une visite avec le plombier pour résoudre le problème, il s'avère que ce n'est pas un problème de de tuyauterie,

HERMANN'S **REAL** ESTATE SYNDIC [REDACTED]  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

mais un problème au niveau de la gestion de l'évacuation des eaux de pluie dans le jardin au-dessus de l'immeuble. La bouche d'évacuation des eaux de pluie est située légèrement au-dessus du niveau du sol. L'eau ne passe donc pas par le tuyau et finit par s'infiltrer le long du tuyau d'évacuation et arrive dans le parking.

L'assemblée mandate le syndic pour effectuer des devis afin de résoudre le problème d'évacuation des eaux de pluie qui coule dans les garages. Le CDC sera le point de contact du syndic.

Il est demandé d'effectuer une assemblée générale extraordinaire en vidéoconférence pour le choix du prestataire et de la solution.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### 19. ÉLAGAGE DE L'ARBRE AU FOND DU JARDIN.

Suite à la demande du voisin d'élaguer l'arbre, principalement de couper la branche qui dépasse sur son terrain. Le syndic rappelle que d'après l'acte de base l'entretien du jardin est à charge du propriétaire du rez-de-chaussée.

Comme l'assemblée estime qu'il profite également de l'arbre, ceux-ci acceptent de prendre exceptionnellement à leur charge la découpe de la branche qui dépasse chez le voisin.

L'assemblée accepte exceptionnellement d'élaguer l'arbre à l'automne. L'assemblée mandate le CDC pour accepter une offre d'un élaguer. L'élagage sera payé en charge courante.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### 20. INSTALLATION D'UN ADOUCISSEUR D'EAU CHOIX D'UN INSTALLATEUR ET VALIDATION DU CONTRAT D'ENTRETIEN.

L'assemblée accepte le devis de Purefy pour l'installation de l'adoucisseur. L'assemblée autorise le syndic pour installer un compteur vivaqua pour permettre l'installation de l'adoucisseur. L'assemblée autorise le syndic à faire appel à un électricien pour permettre l'installation de l'adoucisseur. L'assemblée mandate le CDC pour accepter un devis d'entretien annuel de l'adoucisseur.

Le montant de l'installation sera prélevé sur le fonds de réserve général.

La consommation de sel sera également répartie au prorata des quotités général.

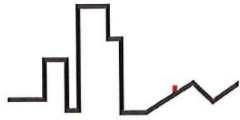
8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

HERMANN'S **REAL** ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



**HERMANN'S** Département syndic  
**REAL ESTATE** syndic@ahre.be  
02/735.95.18

#### 21. CHANGEMENT DES CHAUDIÈRES.

La société qui a été validée par les copropriétaires va prendre contact avec chaque propriétaire individuellement pour confirmer le choix. Contact sera effectué la semaine du 13 mai. Dès confirmations du choix des chaudières, le syndic paiera les acomptes et les différentes factures.

Les chaudières seront installées fin du mois de mai étalé sur deux semaines en commençant par les étages du bas.

#### 22. RÉVISION DU SYSTÈME D'AÉRATION.

Les copropriétaires confirment que l'extracteur est défectueux. Il est signalé qu'il y en a deux, une pour chaque côté. Il est demandé au syndic de faire une analyse du problème et de proposer des solutions. Le CDC pourra accepter des devis pour un montant de 5.000 euros par appareil. Le montant sera prélevé sur le fonds de réserve.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### 23. INSTALLATION D'UNE CAMÉRA DE SÉCURITÉ.

L'assemblée désire ne pas mettre de caméra de sécurité dans l'immeuble.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

#### POINT DIVERS

#### 24. ANALYSE DU CONTRAT D'ENTRETIEN, PRÉCISION À DEMANDER ET CHANGEMENT ÉVENTUEL DU PRESTATAIRE.

L'assemblée accepte le nouveau tarif de 200 euros hors TVA par passage du service d'entretien si celui-ci accepte un rendez-vous avec le syndic pour faire le point sur l'ensemble des points qui sont repris dans le contrat. L'assemblée rappelle que le nettoyage doit se faire le mercredi ou jeudi. L'assemblée mandant Madame Brenard pour éventuellement changer le service d'entretien si le service actuel ne respecte pas son contrat. Ceux-ci peuvent accepté un devis pour un montant de maximum 300 euros en tendant compte du même cahier des charges actuel. il est demandé au service d'entretien de s'occuper de remplir la bac à sel lorsque celui-ci est vide.

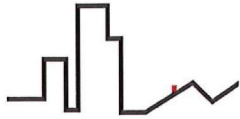
8 051/8 051<sup>e</sup> pour  
La résolution est approuvée

HERMANN'S **REAL** ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be



**HERMANNNS**  
**REAL ESTATE**

Département syndic  
syndic@ahre.be  
02/735.95.18

#### 25. ÉVACUATION DES ENCOMBRANTS DANS L'IMMEUBLE.

L'assemblée désire faire évacuer les encombrants qui sont en dessous de l'escalier de la cave, dans le local vélo (morceau de bois ...). Le syndic installera un affichage en français et en anglais minimum 15 jours avant le retrait des encombrants pour prévenir les occupants de l'immeuble.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

#### 26. SINISTRE

- 2023-06 3<sup>e</sup> COORMAN – Toiture – CN20241360
- 2023-08 RDC WEZENAAR – Débordement d'eau – CN20241557

#### 27. MISE EN CONFORMITÉ DES STATUTS

L'acte de base a bien été acté et signé en 25 avril 2022. Le nouvel acte de base sera envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

#### 28. QUINZAINE DE LA PROCHAINE ASSEMBLÉE STATUTAIRE

L'assemblée désire effectuer la prochaine assemblée générale ordinaire la deuxième quinzaine du mois de mars 2025.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

#### 29. NOMINATION DU SYNDIC

Proposition de renouveler le mandat du syndic Hermanns Real Estate Syndic pour une durée de 1 an.

8 051/8 051<sup>e</sup> pour

La résolution est approuvée

Fin 21h30

HERMANNNS **REAL** ESTATE SYNDIC  
IPI 506.280 – 510.907

Rue de Tervaete 35  
Banque : BE34 6451 0922 7590

B-1040 Etterbeek  
BCE : 0800;619;291

Tél : +32 2 735.95.18  
Mail : syndic@ahre.be





SRL HERMANS REAL ESTATE SYNDIC  
RUE DE TERVAETE, 35  
B-1040 ETTERBEEK  
TÉL. 02 735 95 18  
syndic@ahre.be  
Num. IPI : 506.280 - 510.907

# FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 06/05/2024 À 18:00

FAIT LE : 06/05/2024  
IMMEUBLE : 0021 - ACP COMMANDANT LOTHAIRE 75-77 (0871.133.046)  
AVENUE COMMANDANT LOTHAIRE 75  
1040 ETTERBEEK

Copropriétaire		Lois			Quotités			Signature	
			Clé	Total	Présent	Procuration			
[REDACTED]	A2, CA 1	0001	816,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A5, CA 4, P5	0001	1 444,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A6, CA 7, P3	0001	1 496,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A4, CA 3, P6	0001	998,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A3, CA 5, P4	0001	1 442,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A7, CA 6, P2	0001	1 655,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	P7	0001	165,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
[REDACTED]	A1, CA 2, P1	0001	1 784,00	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			
TOTAL QUOTITÉS			0001	10 000,00					

Certifiée sincère et véritable, la feuille de présence est arrêtée à ..... copropriétaires présents ou représentés, totalisant ensemble ..... parts.

2051  
[REDACTED]

*Procuration*

Je soussigné(e), [redacted] me .....

Propriétaire du lot référencié : 1.G..... = ..... quotités  
Sis en l'ACP COMMANDANT LOTHAIRE 75-77 située avenue Commandant Lothaire 75-77 à 1040 Etterbeek.

Donne par la présente, tous pouvoirs à (\*)

Mme. [redacted]  
Demeurant à [redacted]

Ou à son défaut à .....  
Demeurant à .....

Avec l'effet de :

- assister à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble précité, convoquée pour le :  
**6 mai 2024**
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et aux votes
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à ladite assemblée générale.
- la présente procuration reste valable pour la seconde assemblée convoquée sur base du même ordre du jour dans l'éventualité où cette assemblée ne peut se tenir faute de quorums de présence suffisants

Fait à [redacted], le 05 mai 2024 (\*\*)

Signature : [redacted]

(\*) Obligation de nommer la personne mandatée ! (Faute de quoi votre procuration ne peut être retenue)

(\*\*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIRS"

Il vous est rappelé que le syndic NE PEUT PAS recevoir de pouvoirs.

Instructions de votes éventuelles et à titre indicatif au regard des points inscrits à l'ordre du jour :

---

---

---

---

---

---

## Procuration

---

Je soussigné(e), [REDACTED] .....

Propriétaire du lot référencié : 3e étage . = . . . 1,496 . quotités  
Sis en l'ACP COMMANDANT LOTHAIRE 75-77 située avenue Commandant Lothaire 75-77 à 1040 Etterbeek.

Donne par la présente, tous pouvoirs à (\*)

[REDACTED] .....

Demeurant [REDACTED] .....

Ou à son défaut à .....

Demeurant à .....

Avec l'effet de :

- assister à l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble précité, convoquée pour le :  
**6 mai 2024**
- me représenter et exercer tous les droits que j'aurais pu y exercer
- prendre part en mon nom à toutes délibérations, discussions et aux votes
- signer tout document d'administration qu'il serait nécessaire
- substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à ladite assemblée générale.
- la présente procuration reste valable pour la seconde assemblée convoquée sur base du même ordre du jour dans l'éventualité où cette assemblée ne peut se tenir faute de quorums de présence suffisants

Fait à [REDACTED] ....., le 30 avril 2024 ..... (\*\*)

Signature : "bon pour pouvoirs" "bon pour pouvoirs"

[REDACTED]

[REDACTED]

(\*) Obligation de nommer la personne mandatée ! (Faute de quoi votre procuration ne peut être retenue)

(\*\*) Dater, signer et mettre de sa main la mention "BON POUR POUVOIRS"

Il vous est rappelé que le syndic NE PEUT PAS recevoir de pouvoirs.

Instructions de votes éventuelles et à titre indicatif au regard des points inscrits à l'ordre du jour :

---

---

---

---

---