

Résidence CAMBRE II

Rue de la Cambre 237
1150 Bruxelles

BCE : 0831.984.143 (A005)

N° compte courant : BE33 3100 7047 6246

N° compte épargne : BE73 3104 3892 2460

<https://eurofa.box.com/v/Cambre2-Public>



Syndic & Vente

1/10

Procès-Verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 18 septembre 2024

Le **18 septembre 2024 à 16:00**, les copropriétaires de la copropriété sise, CAMBRE II 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 : Bureau EUROFA Rue Gustave Jean Leclercq 9 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 **12** copropriétaires présents ou représentés sur **18**, totalisant **842** quotités sur **1000**. L'Assemblée peut valablement délibérer sur les points inscrits à son ordre du jour.

Liste des copropriétaires présents ou représentés : COLLA (71/1000), DASCALESCU (32/1000), DE MOL Isabelle (76/1000, représenté par De Mol Alain), DELVILLE - CYNDECKI DELCOL (70/1000), DENEIL Sabine (71/1000, représenté par COLLA), GROETEMBRIL-VAN DOREN (120/1000), LAMBRICHT-PROANO (78/1000), LUYTEN-BUSSENIERS (65/1000, représenté par LAMBRICHT-PROANO), MORITZ (64/1000), MZOUGH-CHAMMAA (76/1000), VAN KENHOVE-VERGALLE (81/1000), VILAIN Robert (38/1000, représenté par VAN KENHOVE-VERGALLE)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents : BENABOUD-GIRARDIN (6/1000), BROCARD Florent (38/1000), OCTAVE Tanguy (8/1000), STIENON-PICCIALLI (63/1000), STOFFELS Gui Louis Albert (5/1000), ZAWADZKI Krzysztof (38/1000)

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

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

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 3 : Approbation des comptes du 01/04/2023 au 31/03/2024 et du bilan arrêté au 31/03/2024

Le rapport du commissaire aux comptes 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, d'apurer les comptes d'attentes conformément aux recommandations et régulariser le compte 490000 sur l'exercice 2024-2025.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 5 : Election du commissaire aux comptes

Il est proposé à l'Assemblée de reconduire ACP conseils comme commissaire aux comptes de la copropriété pour la vérification des comptes relatifs à l'exercice 2024/2025.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.1 : Mr Lambricht

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.2 : Mr Mzoughi

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés



	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 7.3 : Mme Vergale

Vote (majorité absolue) : la résolution est sans décision possible

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	0	0	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 31/03/2024

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 9 : Election / Nomination / Reconduction du Syndic

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 mandater le président de cette assemblée, pour la signature de l'avenant.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 10 : Réfection couverture étanche garage-toiture-jardin : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver le cahier des charges établi par le bureau ALGOTRA et de valider la mission d'appel d'offres pour un budget de 1 000 € HTVA.

Ce montant sera imputé en fonds de réserve général.

Une assemblée extraordinaire sera convoquée après réception du rapport comparatif des offres reçues par le bureau ALGOTRA.

La soumission sera effectuée après vérification par le syndic des accès au voisin pour l'évacuation des terres par l'arrière et une prise de contact avec le propriétaire du 281.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	658	184	0

Ont voté contre : GROETEMBRIL-VAN DOREN (120 / 1000) MORITZ (64 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11 : Travaux annexe à la réfection de la couverture étanche : Informations et décisions

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Votants	Oui	Non	Abstentions
---------	-----	-----	-------------



Quotités 842 842 0 0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11.1 : Remise en état de jardins

Il est porté à la connaissance de l'ACP que la remise en état des jardins devra être votée lors de la prochaine AG, dans l'éventualité où les travaux de réfection de la couverture étanche seraient approuvés. L'acte de base stipule l'existence de jardins communs à usage privatif sans mentionner les plantations et/ou les arbres présents dans ceux-ci.

Il est proposé à l'assemblée de présenter lors de l'AG extraordinaire des offres de paysagistes et d'arboristes en vue d'établir un cahier des charges complet, qui pourra être intégré au ROI, concernant la végétalisation de cette toiture verte, afin de définir le substrat et la liste des plantes pouvant être installées. L'imputation et le financement de la remise en état des jardins seront discutés lors de l'AG extraordinaire après obtention de ces offres.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11.2 : Mur mitoyen entre le 237 et le 281

Dans le cadre de l'étude préliminaire réalisée par le bureau ALGOTRA, des défauts ont été mis en évidence au niveau du mur du fond entre le 237 et le 281. Ce problème ne fait pas partie de la mission du bureau ALGOTRA.

Il est proposé à l'AG de mandater Eurofa pour établir un contact avec le propriétaire du 281 afin d'évoquer avec lui les travaux et d'obtenir son accord pour intervenir depuis son jardin. Ces prestations seront facturées conformément aux honoraires complémentaires établis.

Dans l'éventualité d'un accord, ce point sera ajouté au cahier des charges élaboré pour la réfection de la couverture étanche, selon les prestations en régie du bureau ALGOTRA, facturé 125 €/heure HTVA.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve général.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 11.3 : Caniveaux devant chaque garage

Plusieurs propriétaires ont suggéré l'installation de caniveaux devant chaque garage. Il est proposé à l'assemblée de valider cette demande et d'ajouter ce point au cahier des charges établi pour la réfection de la couverture étanche, conformément aux prestations en régie du bureau ALGOTRA, facturées 125 €/heure HTVA. Ces frais seront imputés en charge courante aux propriétaires des garages.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 12 : Audit préliminaire des garages et permis d'environnement : Informations et décisions

Le syndic informe avoir reçu aujourd'hui un courrier des instances communales concernant l'absence de permis d'environnement pour l'exploitation du parking souterrain ainsi que pour certaines installations classées présentes sur le site. Un délai est accordé pour introduire un dossier afin de régulariser la situation avant le 15 mars 2025.

Il est proposé de mandater le bureau Esher pour examiner les installations au regard de la législation en vigueur relative aux permis d'environnement, ainsi que pour préparer et soumettre le dossier de demande de permis. Le budget estimé pour cette mission est de 2 640 € HTVA, facturé en régie selon le tarif horaire appliqué par Esher.

Une prise de contact avec le syndic de l'ACP cambre 235 sera effectué en vue d'un dépôt de dossier commun à frais partagé.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve général.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 13 : Action à l'encontre du nouveau propriétaire du RDC du 235 : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le syndic Eurofa pour engager une action auprès du service d'urbanisme de la commune contre le propriétaire de la véranda du rez-de-chaussée du 235 en irrégularité urbanistique.
Ces prestations seront facturés conformément aux honoraires complémentaires établis en charge courante.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	722	120	0

Ont voté contre : GROETEMBRIL-VAN DOREN (120 / 842) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 14 : Descente d'eau pluviale : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat au conseil de copropriété pour la validation d'une offre, pour un montant de 5.500 € HTVA. Ces frais seront imputés en fonds de réserve.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 15 : Ascenseur – Modification Contrat : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le conseil de copropriété pour le choix de changement d'ascensoriste dans une limite budgétaire annuel de 1.000 € HTVA

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 16 : Contrôle des normes incendie : Informations et décisions

Vous trouverez sur la plateforme publique le rapport d'audit incendie réalisé par Socotec. La dernière page du rapport énumère les préconisations indispensables ainsi que celles devant être mises en œuvre.

Socotec souligne également à plusieurs reprises que ce rapport ne peut être considéré sans l'avis complémentaire et déterminant du SIAMU.

Il est proposé à l'assemblée d'attendre l'avis du service d'incendie, qui est également nécessaire pour la demande de permis d'environnement, et de demander des offres en fonction du rapport du service incendie en vue de la prochaine assemblée.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 17 : Remplacement de la porte d'accès au garage : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de patienter pour obtenir l'avis du service d'incendie avant de progresser dans ce dossier, et de reporter ce point à la prochaine assemblée générale s'il s'agit d'une demande du service incendie

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18 : Conformité électrique – Remplacement éclairages – Eclairages de secours : Informations et décisions**Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés**

Quotités	Votants 842	Oui 842	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18.1 : Conformité électrique

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point et de compléter le rapport avec un contrôle de l'installation électrique en chaufferie et l'avis du Service incendie en vue d'une actualisation des offres.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 842	Oui 842	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 18.2 : Remplacement éclairages - Eclairages de secours

Il est proposé à l'assemblée de reporter ce point et de compléter le rapport avec un contrôle de l'installation électrique en chaufferie et l'avis du Service incendie en vue d'une actualisation des offres.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 842	Oui 842	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 19 : Chaufferie - Fixation des paramètres : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de mandater le chauffagiste Herzet & CO pour fixer les paramètres des températures de jour et de nuit, de la plage horaire correspondante, ainsi que de la température souhaitée pour l'eau chaude sanitaire (ECS) et les éventuels autres réglages. Ces réglages seront testés pendant un an avant d'être validés lors de l'assemblée générale de septembre 2025 et intégrés dans le Règlement d'Ordre Intérieur (ROI).

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 842	Oui 842	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 20 : Chaufferie - Règles pour les travaux privatifs : Informations et décisions

il est proposé à l'assemblée d'ajouter au Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) un rappel concernant toute intervention sur la chaudière commune nécessaire à une intervention privée et l'obligation d'effectuer l'intervention sur la partie commune par le chauffagiste sous contrat avec l'ACP en prévenant en amont le syndic ou le conseil de copropriété.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants 842	Oui 842	Non 0	Abstentions 0
----------	----------------	------------	----------	------------------

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 21 : Chaufferie - Remplacement Boiler : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée d'approuver l'offre du chauffagiste Herzet & Co pour le remplacement du chauffe-eau, selon le devis S00212, d'un montant de 3 519,20 €, pour un budget maximum de 4 000 €. Un appel de fonds de réserve chauffage d'un montant de 4 000 € sera effectué le lendemain de l'AG.

Ces frais seront imputés au fonds de réserve chauffage.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	787	0	787	0

Ont voté contre : COLLA (66 / 914) DASCALESU (32 / 914) DE MOL Isabelle (70 / 914) DELVILLE - CYNDECKI DELCOL (70 / 914) DENEIL Sabine (66 / 914) GROETEMBRIL-VAN DOREN (115 / 914) LAMBRICHT-PROANO (70 / 914) LUYTEN-BUSSENIERS (59 / 914) MORITZ (64 / 914) MZOUGH-CHAMMAA (70 / 914) VAN KENHOVE-VERGALLE (73 / 914) VILAIN Robert (32 / 914) - **Se sont abstenus :** Néant

Point n° 22 : Chaufferie – Accès : Informations et décisions

Pour rappel, lors de l'AG du 13-06-2006, suite à la modification des consignes de chauffage, il avait été décidé de remplacer le cylindre et de placer une clé dans un boîtier vitré. Le chauffagiste Herzet&Co recommande également, dans son contrat, l'installation d'un système de fermeture avec code d'accès, qui sera communiqué uniquement au responsable de la copropriété. Il est proposé à l'assemblée de valider l'installation d'un boîtier à code pour un budget de 150 € et de désigner le conseil de copropriété comme responsable, en complément du syndic et du chauffagiste, afin de permettre l'ouverture de la chaufferie en cas d'incident. Le placement du boîtier sera imputé en charge courante.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus :** Néant

Point n° 23 : Curage des égouts : Informations et décisions

Le syndic informe qu'un nettoyage complet des conduites en sous-sol, ainsi que des dégraisseurs, a été réalisé au cours de l'exercice pour un montant de 927,50 €. Il est proposé à l'assemblée de donner mandat au conseil de copropriété pour la validation d'un contrat de curage d'un montant annuel maximum de 1 000 €.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - **Se sont abstenus :** Néant

Point n° 24 : Gestion des arbres à hautes tiges – élagage – abattage : Informations et décisions

Le syndic informe de la réalisation d'un rapport d'évaluation par l'arboriste Van Wetter, à la demande et aux frais de M. Groetembril. Ce rapport est disponible sur la plateforme publique.

Le rapport de Van Wetter indique que les arbres sont sains, mais qu'ils ne survivront pas aux travaux, ce qui nécessite leur abattage avant le début des interventions.

L'assemblée est informée qu'une demande de permis devra être soumise au service d'urbanisme dès l'acceptation du devis des travaux pour toute intervention risquant de mettre en péril des arbres de haute tige.

Cette demande doit être formulée par une personne mandatée à cet effet lors d'une assemblée générale.

Lors de l'assemblée extraordinaire, consacrée à la validation des travaux de réfection de la toiture du jardin et au choix du fournisseur, un point sera ajouté à l'ordre du jour afin de valider les mandats, les budgets et les imputations pour ces différents postes.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	120	658	64

Ont voté contre : COLLA (71 / 1000) DASCALESU (32 / 1000) DE MOL Isabelle (76 / 1000) DELVILLE - CYNDECKI DELCOL (70 / 1000) DENEIL Sabine (71 / 1000) LAMBRICHT-PROANO (78 / 1000) LUYTEN-BUSSENIERS (65 / 1000) MZOUGH-CHAMMAA (76 / 1000) VAN KENHOVE-VERGALLE (81 / 1000) VILAIN Robert (38 / 1000) - **Se sont abstenus :** MORITZ (64 / 1000)

Point n° 25 : Clef de répartition frais communs d'électricité : Informations et décisions

Il est proposé à l'ACP de renoncer à ce point et de se conformer à la répartition stipulée dans l'acte de base.

Vote (majorité des 4/5) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 26 : Nuisances sonores au rez-de-chaussée : Informations et décisions

N'ayant reçu aucune suite concernant les nuisances signalées par M. Groetembril, depuis l'intervention effectuée l'an dernier il est proposé à l'assemblée de considérer ce point comme résolu.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	787	787	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 27 : 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.

L'ACP devra valider le ROI à chaque assemblée générale ordinaire afin de garantir l'opposabilité aux tiers des points qui y sont intégrés.

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 28 : Mise en conformité des statuts - Adaptation du ROI : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de valider la mise en conformité des statuts et d'ajouter au règlement d'ordre intérieur (ROI) les décisions prises lors des précédentes assemblées générales. La liste de ces décisions est disponible sur la plateforme publique et sera incluse dans le règlement mis à jour par Mme Doffagne. Il est également proposé les trois adaptations suivantes : L'article 22 sera modifié pour désigner uniquement un président de l'AG, sans assesseurs. La référence à la composition du conseil de copropriété mentionnée à l'article 30 §4, ligne 8, page 17, sera supprimée. Les compétences du commissaire aux comptes ne sont pas définies par le présent Règlement d'Ordre Intérieur (ROI). Elles devront être établies conformément aux lois en vigueur et aux décisions prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

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

	Votants	Oui	Non	Abstentions
Quotités	842	722	0	120

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : GROETEMBRIL-VAN DOREN (120 / 1000)

Point n° 29 : Renouveau du mandat au conseil de copropriété pour travaux en cours d'exercice : Informations et décisions

Il est proposé à l'assemblée de renouveler le mandat au conseil de copropriété pour l'approbation de travaux en cours d'exercice pour une enveloppe globale de 5.000 € HTVA.

Ces montants seront imputés en charge courante.

Vote (majorité des 2/3) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Votants	Oui	Non	Abstentions
---------	-----	-----	-------------



Quotités 842 842 0 0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 30 : Mandat au conseil de copropriété pour le contrôle des installations techniques : Informations et décisions

Cette proposition vise à assurer la prise en charge des contrôles tout en clarifiant les responsabilités respectives.

Il est proposé à l'assemblée d'autoriser le conseil de copropriété à contrôler les installations techniques de l'immeuble. Cette autorisation se limitera à la vérifications de la bonne réalisation des travaux et le bon fonctionnement des installations.

Il est important de préciser que le syndic Eurofa se décharge de toute responsabilité en cas d'accident survenant dans le cadre de ce mandat. Nous rappelons notamment le contenu du courrier reçu de la part de l'ascensoriste, qui est disponible sur la plateforme publique, soulignant les considérations de sécurité associées à ces installations.

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

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
842	842	722	120	0

Ont voté contre : GROETEMBRIL-VAN DOREN (120 / 1000) - Se sont abstenus : Néant

Point n° 31 : Examen et vote du budget pour l'exercice du 01/04/2024 au 31-03-2025

Le Syndic présente le montant des charges pour l'exercice 2023-2024 et le budget proposé pour l'exercice 2024-2025. Après discussions, il est proposé à l'Assemblée d'appeler 50.000 € 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
842	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 32 : Examen et vote pour les appels de fonds de réserve

Le fonds de réserve était de 93.706,21 € au 18-09-2024.

Le fonds de réserve chauffage était de 244 € au 18-09-2024.

Le fonds de réserve toiture était de 4.053 € au 18-09-2024.

Il est proposé à l'Assemblée d'appeler 50.000 € 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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
842	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 33 : Examen et vote pour le fonds de roulement permanent

Le fonds de roulement permanent de la copropriété est de 9.714,19 €.

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 absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
842	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 34 : Validation des fournisseurs de la copropriété

Il est proposé à l'Assemblée de valider la liste des fournisseurs habituels de la copropriété.

Ascenseur maintenance : KONE sous réserve du mandat octroyé au conseil

Ascenseur contrôle : SOCOTEC

Assurance : ETHIAS

Courtier : MEUWESE & GULBIS

BANQUE : ING

Chauffage : Herzet&Co

Nettoyage : CLEAN&Co

Extincteurs : SICLI - Vérification des prestations sur base du rapport de socotec

Gaz : ENGIE

Electricité : ENGIE

Curage : Il est proposé de donner mandat au conseil de copropriété pour la validation d'un contrat de curage annuel pour un budget maximum de 1.000 €

Eau : VIVAQUA

Relevé des compteurs : ISTA

Porte de Garage : VIPER

Containers : BXL PROPRETÉ

Vote (majorité absolue) : la résolution est acceptée à l'unanimité des présents et représentés

Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	842	842	0	0

Ont voté contre : Néant - Se sont abstenus : Néant

Point n° 35 : Planification Assemblée générale 2025 – Rappel des modalités de convocation : Informations et décisions

La prochaine assemblée générale ordinaire aura lieu le jeudi 18 septembre 2025 à 15h dans les locaux d' Eurofa. Nous tenons à rappeler qu'en vertu du code civil, les convocations sont envoyées par lettre recommandée aux propriétaires qui n'ont pas confirmé par écrit la réception de celle-ci par courriel ou courrier ordinaire. Les frais liés aux convocations seront à la charge de l'ACP.

Vote (pas de vote) : la résolution est exclue du vote

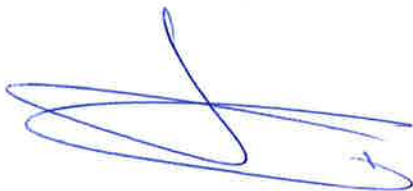
Quotités	Votants	Oui	Non	Abstentions
	0	0	0	0

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 3 minutes**.

Président(e) de séance :

Secrétaire de séance :



EUROFA

Syndic – Vente – Gestion – Conseil
Rue Gustave Verbeke 9 Bte A
1160 Bruxelles (Auderghem)
www.eurofa.be – info@eurofa.be