

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 19/03/2024 À 18:30

**0010 - ACP HOOVER 202-204 (0843917321)
202-204 AV HERBERT HOOVER
1200 BRUXELLES**

Lieu de l'assemblée : Salle de réunion de FP Consult
Chaussée de Louvain, 426
1380 Ohain

Procès verbal

Sur convocation du syndic, FP Consult, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

7 copropriétaires sur 8 totalisant 875,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 19:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0090 - Massin Françoise représentant 128,00 / 1 000,00 quotités
- C0091 - Torrekens Vanessa représentant 124,00 / 1 000,00 quotités
- C0092 - Molteni Robert représentant 119,00 / 1 000,00 quotités
- C0093 - Miccoli Raffaele représentant 127,00 / 1 000,00 quotités
- C0094 - Hautier Michaël représentant 125,00 / 1 000,00 quotités
- C0095 - Brees Jean-Paul représentant 127,00 / 1 000,00 quotités
- C0097 - Huyberechts Natacha représentant 125,00 / 1 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0089 - M. De Hondt Francis représentant 125,00 / 1 000,00 quotités

LISTE DES RÉOLUTIONS

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES. APPROBATION DES COMPTES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Les comptes ont été transmis à Madame Torrekens en date du 21 février 2024. Madame Torrekens recommande à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes clôturés au 31/12/2023. L'Assemblée Générale décide d'approuver les comptes arrêtés au 31/12/2023.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

2. DÉCHARGES

L'Assemblée décide de donner décharge au syndic et au commissaire aux comptes pour leur mission durant l'exercice 2023.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

3. BUDGET PRÉVISIONNEL 2024

Sur base du budget réalisé en 2023, le budget prévisionnel des charges courantes s'élève à 25200 euros (hors travaux et fonds de réserve). L'Assemblée décide d'approuver le budget prévisionnel pour l'année 2024 et d'imputer les travaux exceptionnels en 2024 sur le fonds de réserve.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

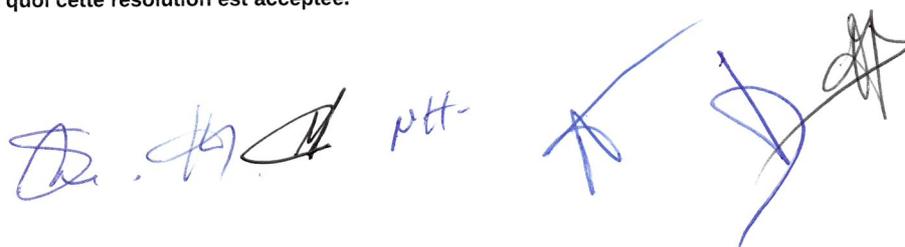
4. FIXATION DU FONDS DE ROULEMENT

Le fonds de roulement de la copropriété s'élève à 5200 euros.

L'Assemblée décide de ne pas modifier le montant du fonds de roulement.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



5. FIXATION DU FONDS DE RÉSERVE

Le fonds de réserve au 31/12/23 s'élève à 11589,42 euros. L'Assemblée décide de continuer à alimenter le fonds de réserve à raison de 1250 euros par trimestre.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

6. NOMINATIONS STATUTAIRES (CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ, COMMISSAIRE AUX COMPTES)

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de Mme Torrekens en qualité de commissaire aux comptes de la copropriété. Son mandat prendra fin lors de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2025. L'Assemblée décide de pas nommer de Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

7. RENOUELEMENT DU SYNDIC

L'Assemblée décide de renouveler le mandat de syndic de la SRL FP Consult, représentée par Madame Peeterbroek son administratrice unique. Son mandat prendra fin lors de l'AGO de 2025.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Handwritten signatures in blue ink, including the word "NET".

8. EVALUATION DES CONTRATS DE FOURNITURE

a. Electricité Engie : contrat variable : 2173,33 euros en 2023.

b. Entretien de l'ascenseur La copropriété est sous contrat de maintenance auprès de la société Liftinc et le montant payé pour 2023 s'élève à 1266,67 euros TVAC (1022,87 euros pour l'entretien et 243,80 euros pour une réparation hors contrat).

c. Contrôles périodiques de l'ascenseur L'Assemblée possède un contrat pour le contrôle périodique de l'ascenseur avec la firme OCB pour un montant de 152,97 euros par passage.

d. Entretien chauffage Monsieur Jean-Louis Larock. Le montant des interventions s'est élevé en 2023 à 770,62 euros.

e. Entretien des communs L'entretien des parties communes de l'immeuble est effectué par la société N.D Cleaning pour un montant annuel en 2023 de 2972,54 euros.

f. Fourniture de mazout. La copropriété a un contrat relatif aux fournitures automatiques de mazout avec la firme Proxifuel qui procède à des livraisons automatiques de fuel tout au long de l'année. L'an dernier, le montant total des fournitures de fuel s'est élevé à 4869,40 euros.

g. Entretien du matériel de lutte contre l'incendie La maintenance du matériel de lutte contre l'incendie de la copropriété est effectuée par la société Sicli pour un montant annuel de 93,78 TVAC.4 extincteurs supplémentaires et des pictogrammes devront être installés en 2024.

h. Assurance La société possède actuellement un contrat auprès de Vivium pour lequel la prime annuelle s'élève à 2885,80 euros en 2023

L'Assemblée décide de garder les contrats avec les fournisseurs actuels sous réserve de ce qui a été dit pour l'électricité où un contrat-cadre a été souscrit par le syndic avec Total Energies.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

9. DÉCISION À PRENDRE SUR LA POURSUITE DE LA MISSION DE MR TORREKENS EN QUALITÉ DE CONSEILLER TECHNIQUE DE L'ACP. MODE DE CALCUL DES HONORAIRES.

Mr Torrekens a exprimé la volonté de ne plus intervenir dans le suivi des chantiers.

L'Assemblée prend acte de la décision de Mr Torrekens et le remercie pour le travail accompli au cours de ces dernières années.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

10. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DU MIROIR BRISÉ DANS LE HALL D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE.

Le syndic rappelle aux copropriétaires l'historique de ce dossier.

L'Assemblée décide de demander l'actualisation du devis de la société Pishoudt et de le soumettre pour acceptation à la copropriété.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

11. DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LE REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE MAZOUT PAR UNE CHAUDIÈRE GAZ. EXAMEN DES DEVIS. CHOIX DE L'ENTREPRISE ET FINANCEMENT.

Mr Larock a examiné les deux devis reçus (Laurent et Ellaerts) et a fait part de son analyse à la copropriété.

Mr Larock conseille la firme Laurent.

L'Assemblée décide de renouveler l'installation de chauffage avant l'hiver prochain.

Un troisième devis devra être obtenu dans ce cadre.

Mr Larock conseille de demander une alternative pour un boiler double circuit.

Un devis doit être obtenu pour les portes coupe-feu et le système de sprinkler auprès de Sicli ou d'une autre firme spécialisée ainsi que pour la neutralisation de citerne.

Les chauffagistes seront également consultés sur les contrats d'entretien proposés.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

12. INFORMATION SUIVI SINISTRE DÉGÂT DES EAUX SUITE RUPTURE CANALISATION DE CHAUFFAGE AU REZ GAUCHE.

Le syndic indique que l'assurance a indemnisé le sinistre dû à la rupture de canalisation de chauffage chez Mme Massin.

Les frais de réparation de la tuauterie ont été pris en charge, de même que les dégâts consécutifs au parquet de Mme Massin et une partie des frais faisant l'objet des devis de la société Master pour les garages.

Une franchise de 1556,70 euros restera à charge de la copropriété et sera imputée dans les décomptes du 1er trimestre 2024 (ou imputée sur le fonds de réserve?)

13. MISE AU POINT DOSSIER INFILTRATIONS GARAGE SUITE TRAVAUX ECOBA. RAPPORT BALENCOURT. ACTION À PRENDRE VIS-À-VIS D'ECOBA

Le syndic communique aux propriétaires le rapport de la société Balencourt concernant le contrôle des canalisations d'eau pluviale de l'immeuble suite à une infiltration apparue dans le garage se situant sous la terrasse de Mme Massin.

Un rdv sur place avec EcoBa sera organisé dans la semaine du 25 mars.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

14. TRAVAUX À EFFECTUER À LA TOITURE, SUITE INFILTRATION DANS L'APPARTEMENT DU 3ÈME DROIT. DEVIS. FINANCEMENT.

Le syndic a contacté un couvreur pour la réparation de l'infiltration.

Celui-ci propose un rdv dans la semaine du 25 mars en fonction des disponibilités des occupants de l'appartement de Mme Van Severen.

15. RACCORDEMENT À LA FIBRE OPTIQUE. ETAT DU DOSSIER. DÉCISION À PRENDRE SUR LE RACCORDEMENT DE L'IMMEUBLE À LA FIBRE OPTIQUE.

Le syndic expose qu'il a énormément de difficultés à obtenir des informations de Unifiber pour qu'ils fassent une proposition qui agréé la copropriété.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

16. INFORMATION PERMIS D'ENVIRONNEMENT DEMANDÉ PAR LA COMMUNE DE WOLUWE CONCERNANT LE PARKING 199-200/202-204

Le syndic a communiqué aux propriétaires la lettre de la Commune de Woluwe concernant l'exigence d'un permis d'environnement pour le parking à introduire en concertation avec le syndic de l'immeuble du 198/200.

Un courriel a été envoyé à Mr Renotte en janvier dernier pour préparer ensemble le dossier. Aucune suite n'y a été apportée à la date de ce jour.

Il est précisé dans ce courrier de la Commune que la citerne à mazout n'est plus conforme et qu'elle doit être mise en conformité ou neutralisée.

17. LISTE DES TRAVAUX À ENVISAGER DANS LES ANNÉES À VENIR SUR BASE DU RAPPORT D'AUDIT DE LA SOCIÉTÉ IMMOPASS

- Mise en conformité incendie : Deborah vient à la fin du mois avec la société Safe and Sound qui remettra un devis pour les travaux à effectuer.

- Isolation du bâtiment en vue d'améliorer les PEB.

Majorité absolue	Oui	875,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	875,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui	Massin Françoise - Torrekens Vanessa - Molteni Robert - Miccoli Raffaele - Hautier Michaël - Brees Jean-Paul - Huyberechts Natacha		
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

18. POINTS SOULEVÉS PAR LES OCCUPANTS OU LES PROPRIÉTAIRES

- brocante de l'immeuble. Mme Massin demande des explications sur cette brocante

- débarras derrière l'ascenseur : Mme Massin demande à quoi il sert.

Aucun propriétaire présent ne peut donner les réponses à Mme Massin.

19. ETAT DES LITIGES ET CONTENTIEUX

Néant.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:30.

Le Président
Huyberechts Natacha

Le Secrétaire
Mme Peeterbroek Fabienne

1^{er} Scrutateur
Massin Françoise

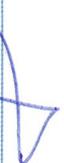
2^{ème} Scrutateur
Torrekens Vanessa

The image shows several handwritten signatures in blue and black ink. There are four distinct signatures corresponding to the roles listed above: a large black signature for the President, a blue signature for the Secretary, a blue signature for the 1st scrutator, and a blue signature for the 2nd scrutator. There are also some additional scribbles and marks on the page.

SOGIS
FP CONSULT
CHAUSSÉE DE LOUVAIN, 542
B-1380 OHAIN

**FEUILLE DE PRÉSENCE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DU 19/03/2024 À 18:30**

FAIT LE : 19/03/2024
IMMEUBLE : 0010 - ACP HOOVER 202-204 (0843917321)
202-204 AV HERBERT HOOVER
1200 BRUXELLES

Copropriétaire	Lots	Clé	Quotités	Total	Présent	Signature	Procurateur
Brees Jean-Paul	A3, P6	0001		127,00			
De Hondt Francis	B1, P5	0001		125,00			
Hautier Michaël	B2, P4	0001		125,00			
Huyberechts Natacha	B3, P1	0001		125,00			
Massin Françoise	P8, RA	0001		128,00			
Miccoli Raffaele Représenté par : C0094 - Hautier Michaël	A2, P7	0001		127,00			
Molteni Robert	A1, P2	0001		119,00			
Torrekens Vanessa	B0, P3	0001		124,00			
TOTAL QUOTITÉS		0001		1 000,00			

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