

Sint-Stevens-Woluwe, le 22 novembre 2023

**ACP COUNTRY CLUB – BCE 0850 456 507**

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 22 novembre 2023**

**1. Vérification des présences et procurations**

Sont présents : 34 copropriétaires.  
Sont représentés : 22 copropriétaires.  
Soit un total de : 56 copropriétaires sur 155 réunissant 48 695 quotités sur 102 000.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.

**2. Nomination du Président et du Secrétaire de l'Assemblée Générale (majorité absolue)**

Madame Jamila Moussaoui est élue Présidente de séance à l'unanimité.

Madame Jamila Moussaoui souhaite la présence d'un scrutateur.

Monsieur James van de Kerchove est élu scrutateur de séance à l'unanimité.

Madame Julie van Elewyck, Monsieur Olivier Capelle ainsi que Benjamin Descornet, IMH Immo, assureront le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-Verbal en séance que les propriétaires sont invités à signer en fin de réunion.

**3. Rapport du Syndic sur la reprise de gestion au 21/03/2023**

Le Syndic parcourt avec les copropriétaires les différents aspects de la reprise ainsi que les projets envisagés au niveau de la copropriété. Sont abordés les sujets suivants :

- Le transfert de la comptabilité au 31/12/2022 avec l'établissement des décomptes des 1T 2023 et 2T 2023 par IMH Immo ;
- Etat des paiements des copropriétaires ;
- Niveau du fonds de réserve faible eu égard à la taille de l'immeuble ;
- Etat vieillissant de certaines installations communes et faiblesse des investissements passés ;
- Projets envisagés et à envisager : esplanade, panneaux photovoltaïques, sécurité incendie, wasserettes, accès et contrôle d'accès, peinture des paliers et cages d'escalier, tennis et la nécessité de temps pour réaliser cela ;
- Niveau élevé des charges : révision des contrats, projets à rentabilité, fonctionnement de la conciergerie ;
- Objectifs poursuivis : gestion financière saine et valorisation de vos biens.

Le Syndic aborde également la problématique des sinistres pour lesquels l'imputation de la franchise incombe au copropriétaire dont les installations sont à l'origine du sinistre, ou à la copropriété, le cas échéant.

Une attention particulière est à porter aux installations sanitaires, notamment les joints périphériques des douches et baignoires, l'état des siphons de bain et de douche ainsi que les groupes de surpression des chauffe-eau.

Il est demandé de porter à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale, la possibilité d'effectuer un check des installations privatives de tous les appartements.

**4. Approbation des comptes 2019 (majorité absolue)**

Le Syndic expose le contexte de la vérification des comptes 2019 qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

**Ont voté :**

Pour	45 340 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	0 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	3 355 / 102 000 <sup>ième</sup> (Stevens, Bryon, Delbecq-Jonet)

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2019.

Nous vous informons que le compte bancaire de votre copropriété ne change pas. Veuillez toujours vérifier lors de chaque paiement que le compte bancaire de votre copropriété est le BE78 0689 0032 1186.

Il est demandé aux copropriétaires de toujours bien mentionner la communication structurée, communication qui est fixe et liée à votre numéro de client. Ceci évite les erreurs d'imputation.

#### **5. Approbation des comptes 2020 (majorité absolue)**

Le Syndic expose le contexte de la vérification des comptes 2020 qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

<b>Ont voté :</b>			
	Pour	45 340 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Contre	0 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Abstention	3 355 / 102 000 <sup>ième</sup>	(Stevens, Bryon, Delbecq-Jonet)

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2020.

#### **6. Approbation des comptes 2021 (majorité absolue)**

Le Syndic expose le contexte de la vérification des comptes 2021 qui sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

<b>Ont voté :</b>			
	Pour	45 340 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Contre	0 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Abstention	3 355 / 102 000 <sup>ième</sup>	(Stevens, Bryon, Delbecq-Jonet)

A l'unanimité hors abstention, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2021.

#### **7. Nomination du Commissaire aux comptes pour le contrôle des comptes 2022-2023 (majorité absolue)**

Il est proposé de nommer le cabinet Bureau Comptable et de gestion (BCG) en la personne de Monsieur Lagneau pour effectuer la vérification des comptes 2022 et 2023.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale nomme BCG, Monsieur Lagneau comme vérificateur aux comptes pour les années 2022 et 2023.

#### **8. Procédure de rappel de paiement et intégration de celle-ci au ROI (majorité absolue)**

Le syndic présente à l'Assemblée Générale la procédure de rappel actuellement appliquée : cette procédure s'articule autour de 3 rappels assortis de frais administratifs, intérêts de retard et pénalités :

- 1<sup>er</sup> rappel de paiement par mail ou courrier ordinaire 8 jours après la date d'échéance, assorti de 7 € htva de frais administratifs et d'un délai de paiement d'une semaine
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement par mail ou courrier ordinaire 8 jours après le 1<sup>er</sup> rappel, assorti de 11 € htva de frais administratifs, d'intérêts de retard calculés au taux de 12 % l'an à dater de l'échéance de la facture émise et demandant un paiement immédiat
- 3<sup>ème</sup> rappel de paiement par courrier recommandé 8 jours après le 2<sup>ème</sup> rappel, assorti de 38 € htva de frais administratifs, d'intérêts de retard calculés au taux de 12 % l'an à dater de l'échéance de la facture émise et demandant un paiement immédiat. Ce rappel précise qu'à défaut de paiement, le dossier sera confié à un avocat pour récupération de la créance par toute voie de droit et la procédure valide une clause pénale de 15% du montant en principal à partir du moment où le dossier est transmis à l'avocat.

Le suivi de la procédure de recouvrement via un avocat est assortie de frais administratifs uniques de 165 € htva qui sont portés à la charge du défaillant.

Lors de l'exécution d'un jugement avec mise en vente forcée du bien, des honoraires complémentaires de 550 € htva, à charge du défaillant, sont comptabilisés pour l'ensemble des démarches administratives et déplacements liés.

Les frais repris dans le cadre de cette procédure peuvent faire l'objet d'adaptation annuelle à l'initiative du Syndic. A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide la procédure et son intégration au ROI.

**9. Mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux non conservatoires dans la limite d'un montant de 10 000 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété (majorité qualifiée des 2/3)**

Il est proposé de donner mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour passer commande pour des travaux non urgents dans la limite du montant de 10 000 € TVAC par an.

L'objectif de ce mandat est de ne pas bloquer le Syndic en cas de nécessité de prendre des mesures conservatoires non urgentes en lui permettant de ne pas devoir attendre l'Assemblée Générale.

<b>Ont voté :</b>			
Pour	47 360	/ 102 000 <sup>ième</sup>	
Contre	1 335	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(De Beck, Mlakar)
Abstention	0	/ 102 000 <sup>ième</sup>	

La majorité qualifiée des 2/3 requise étant atteinte, l'Assemblée Générale marque son accord pour donner mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour passer commande pour des travaux non conservatoires dans la limite du montant de 10 000 € TVAC par an.

Il est demandé d'informer les copropriétaires des travaux effectués sur base du mandat octroyé durant l'année écoulée, lors du rapport du Conseil de copropriété.

**10. Rénovation de l'esplanade – présentation par le bureau Medori – Décision (majorité qualifiée des 2/3)**

Le projet de rénovation de l'esplanade, suite à la problématique de l'étanchéité du garage et des dégradations progressives des bétons, ayant fait l'objet d'une suspension, le bureau Medori présente le détail des travaux envisagés, tel que repris dans le bordereau joint à la convocation, ainsi que le coût des différentes options.

Une option clinkers terre cuite est également proposée dans le cadre des budgets proposés.

	CITY FACADE	DERDE CONSTRUCT	ANTONIOU	VIMAR
Grès cérame	582 027	601 131	719 841	599 689
Porphyre	588 883	601 131	697 214	597 288
Clinkers béton	518 749	528 742	714 697	530 510
Clinkers terre cuite	559 000	572 000	764 000	565 000

Le financement de ce projet est proposé via le fonds de réserve à concurrence de 150 000 €, le solde via appel de fonds unique avec délai de paiement confortable (entre 4 et 6 mois).

Pour les propriétaires qui présentent une réelle difficulté à honorer l'appel de fonds, il est possible d'obtenir, en accord avec le Syndic, un délai complémentaire.

Accord sur le projet :

<b>Ont voté :</b>			
Pour	36 190	/ 102 000 <sup>ième</sup>	
Contre	4 440	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Dandoy, De Beck, Maeyens, Mlakar, Stevens)
Abstention	8 065	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Bresoux, Bryon, Buchet, Buchet, De Jamblinn De Meux, Delbecq-Jonet, Liesse, Perez, Pierrard, SBS Ortho, Tailly)

Il est également demandé à l'Assemblée de se prononcer à la majorité simple sur le type de finition :

Gré cérame	0	/ 36 190ième
Porphyre	7 060	/ 36 190ième
Clinkers béton	11 550	/ 36 190ième
Clinkers terre cuite	17 580	/ 36 190ième

En conclusion, l'Assemblée Générale valide, à la majorité requise des 2/3, la rénovation de l'esplanade, solution clinkers terre cuite, alternative esthétique proposée par l'architecte, à réaliser par la société Vimar pour un budget de 565 000 €, dont le financement est prévu à concurrence de 150 000 € via le fonds de réserve, le solde de 415 000 € faisant l'objet d'un appel de fonds spécial avec échéance de paiement de 4 à 6 mois, afin de permettre aux copropriétaires de s'organiser pour mettre les fonds à disposition de l'ACP.

Plusieurs couleurs de clinkers terre cuite seront présentées en vue du choix final lors de la prochaine Assemblée Générale.

#### 11. Sécurité incendie

- a. Remise en service des commandes des exutoires de fumée (majorité absolue).

Dans le cadre de la sécurité incendie du bâtiment, il est impératif, pour des raisons de sécurité et de conformité incendie (assurances et responsabilités) de remettre en service les coupoles de désenfumage des cages d'escaliers, défectueuses et actuellement condamnées.

Le budget pour réaliser ce travail est de 13 697 € TVAC, pour lequel un financement par le fonds de réserve est proposé.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide ce travail pour un budget maximum de 13 700 € et donne mandat au Conseil pour le choix du fournisseur.

- b. Mise sous alarme des 6 portes d'accès toiture (majorité absolue).

Afin de garantir les accès à la toiture en tant que sorties de secours tout en assurant la sécurité de l'ensemble des occupants de l'immeuble (adultes et enfants), les portes d'accès à celles-ci seront équipées d'une gâche électrique reliée à une alarme incendie.

Le budget pour réaliser ce travail est de 7 282 € TVAC, pour lequel un financement par le fonds de réserve est proposé.

A l'unanimité, l'Assemblée Générale valide ce travail pour un budget maximum de 7 500 €, à financer par le fonds de réserve et donne mandat au Conseil pour le choix du fournisseur.

En option est proposé un système de badging in/out au niveau de ces portes, dont le budget est de 10 685 € TVAC, à financer également via le fonds de réserve.

Ont voté :		
Pour	47 065	/ 102 000ième
Contre	1 630	/ 102 000ième (De Beck, Klis)
Abstention	0	/ 102 000ième

La majorité requise étant atteinte, l'Assemblée Générale valide ce travail.

## **12. Panneaux photovoltaïques (majorité qualifiée des 2/3)**

Dans un contexte d'économies d'énergie, du fait des consommations électriques importantes (piscine, wassettes, communs), le placement de panneaux photovoltaïques est un investissement qui s'avère pertinent et rentable vu le profil de l'immeuble. Ce projet a été étudié et est présenté.

Il consiste à placer 98 panneaux en toiture et à en injecter la production sur le compteur commun le plus sollicité afin de maximiser l'autoconsommation.

Plusieurs fournisseurs ont été consultés sur une même base et les offres des sociétés suivantes ont été retenues :

- CB Energy : 55 836 €
- Klinkenberg : 47 229 €

Il est proposé de financer ce projet pour moitié par le biais du fonds de réserve et pour moitié par appel de fonds.

Ont voté :			
	Pour	47 360 / 102 000ième	
	Contre	1 335 / 102 000ième	(De Beck, Mlakar)
	Abstention	0 / 102 000ième	

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale valide ce travail pour un budget maximum de 48 000 €, à réaliser par la société Klinkenberg.

Le financement se fera à concurrence de 24 000 € par le biais du fonds de réserve et 24 000 € par appel de fonds unique.

## **13. Sécurité bâtiment : Remplacement et sécurisation des portes extérieures du -1 (2 portes) ; sécurisation des accès principaux des rez-de-chaussée (6 portes), des portes d'accès piétons aux garages (2 portes) et des sorties de secours (6 portes) (majorité qualifiée des 2/3).**

Afin d'augmenter la sécurité de l'immeuble, une première phase d'un projet de sécurisation sera proposé. Elle comportera les points suivants :

- Badging sur 6 portes d'entrées principales au rez-de-chaussée de l'immeuble
- Badging et sécurisation par ventouses magnétiques sur les 6 sorties de secours du rez-de-chaussée et sur 2 portes d'accès aux garages intérieurs.
- Remplacement, sécurisation par ventouse magnétique et badging des portes d'accès extérieurs au -1 (une porte simple sur le pignon gauche et une double porte à l'arrière droit)
- Remplacement du badging de la piscine

Le budget pour réaliser ce travail est de 25 000 € tenant compte de badging supplémentaires pour actionner les portes sectionnelles des garages et locaux vélos. Le financement est proposé via le fonds de réserve.

Ont voté :			
	Pour	47 065 / 102 000ième	
	Contre	1 630 / 102 000ième	(De Beck, Crillaerts)
	Abstention	0 / 102 000ième	

La majorité qualifiée des 2/3 requise étant atteinte, l'Assemblée Générale valide ce travail pour un budget maximum de 25 000 € à financer par le fonds de réserve et donne mandat au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur.

**14. Privatisation et mise en location des places de parkings extérieurs appartenant à la copropriété (3 à l'arrière + 14 sur le côté gauche) (majorité qualifiée des 2/3).**

Il est proposé de privatiser à la location l'ensemble de ces parkings afin d'éviter l'utilisation par des personnes extérieures à l'immeuble et de rentabiliser le stationnement de longue durée.

La location serait de 45 € / mois, payable sur base annuelle, en une fois, au mois de janvier.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	43 865	/ 102 000 <sup>ième</sup>	
Contre	4 830	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Mlakar, Nandu, Csergo Bryon, Dandoy, SBS ortho, Maeyens)
Abstention	0	/ 102 000 <sup>ième</sup>	

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale valide cette proposition, la location des emplacements est exclusivement destinée aux occupants de l'immeuble.

Il est également demandé à l'Assemblée de se prononcer à la majorité simple sur la destination des emplacements.

Il est proposé de limiter le droit à la location uniquement aux voitures familiales (berlines, breaks, compactes, Coupés, motos) ainsi qu'aux monospaces à usage familial.

<u>Ont voté :</u>			
Pour	47 220	/ 102 000 <sup>ième</sup>	
Contre	1 475	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Petelet)
Abstention	0	/ 102 000 <sup>ième</sup>	

A la majorité simple étant atteinte, l'Assemblée Générale limite le droit à la location des emplacements de parkings extérieurs uniquement aux voitures familiales (berlines, breaks, compactes, coupés, motos) ainsi qu'aux monospaces à usage familial.

**15. Remise en état des cages d'escaliers.**

Afin de pouvoir effectuer les demandes de prix pour ce projet attendu, il convient de définir précisément ce que l'Assemblée Générale souhaite.

Le projet de rénovation, une fois établi et chiffré, sera soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée Générale.

Après en avoir débattu, l'AG demande que le projet soit établi sur les bases suivantes :

- Sol cage d'escalier : l'Assemblée se positionne en faveur de la pose d'une peinture époxy antidérapante
- Murs et plafonds cage d'escalier : enlèvement du papier peint « tissus », pose d'un tasso et mise en peinture ou enduit + peinture simple.
- Murs et plafonds hall ascenseur : remise en peinture

Il est également demandé de scinder les devis pour les cages d'escaliers et pour les paliers ascenseurs.

**16. Augmentation des tarifs pour l'utilisation des machines à laver et sèche-linge en vue du renouvellement progressif des installations (majorité absolue).**

Dans le but de financer le renouvellement du parc des lave-linge et sèche-linge, il est proposé d'augmenter à 3 €, le tarif d'un cycle machine à laver et à 1.50 €, le tarif d'un cycle séchoir.

Ont voté :			
	Pour	46 265 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Contre	2 430 / 102 000 <sup>ième</sup>	(De Beck, Petelet)
	Abstention	0 / 102 000 <sup>ième</sup>	

La majorité absolue requise étant atteinte, l'Assemblée Générale valide cette proposition.

Le projet de renouvellement progressif sera soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée Générale.

**17. Conciergerie – Informations quant au départ à la pension de votre concierge au 29/02/2024 et budget pour rafraîchissement de la conciergerie (max 10 000 €), Redéfinition des tâches et procédure de recrutement, présélection par le syndic et sélection ensuite par le Syndic en concertation avec le Conseil de Copropriété. (majorité des 2/3 pour ce qui est du budget rénovation)**

Votre concierge Benito prendra sa pension au 29 février 2024.

Il sera procédé à son remplacement, tout en faisant évoluer la fonction en augmentant la partie liée au nettoyage des communs.

La sélection sera effectuée par le Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété.

Il est proposé de fixer un budget rénovation à un montant maximum de 10 000 €, dont le financement se fera via les charges courantes.

Les travaux à réaliser sont notamment la remise en peinture des murs et plafonds, le remplacement du plan de travail de la cuisine ainsi que le remplacement de certains robinets dans la salle d'eau.  
Le placement de compteurs individuels est également prévu.

Ont voté :			
	Pour	46 405 / 102 000 <sup>ième</sup>	
	Contre	2 290 / 102 000 <sup>ième</sup>	(Pierrard, Mlakar)
	Abstention	0 / 102 000 <sup>ième</sup>	

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte, l'Assemblée Générale valide cette proposition ainsi qu'un financement par le biais des charges courantes.

**18. Rappel du montant des indemnités IN/OUT – 75 € par mouvement.**

Il est rappelé aux copropriétaires l'application d'une indemnité IN/OUT de 75 € par mouvement.

Le Syndic conseille aux propriétaires bailleurs d'inclure cette disposition dans les baux.

**19. Rappel quant à l'obligation de mettre à jour les plaquettes nominatives lors de changement de propriétaires ou de locataires**

Il est rappelé aux copropriétaires qu'ils sont tenus de demander la mise à jour des plaquettes nominatives en cas de changement d'occupant.

Un formulaire adéquat est à compléter et est à votre disposition chez le concierge.

**20. Rappel de la norme de couleur des châssis : RAL 8019.**

Le RAL à utiliser en cas de remplacement des châssis est le RAL 8019.

Le fait de ne pas se conformer à cette disposition induira une demande de remise en état, dans le respect de cette règle et ce, aux frais du propriétaire.

**21. A la demande de Monsieur Lefèbvre : placement d'une prise électrique IP65 dans son garage sur son compteur individuel.**

Monsieur Lefèbvre étant absent, ce point n'est pas débattu.

**22. A la demande de Madame Remy :**

a. Mise en conformité des installations électriques communes.

Le syndic organisera le passage de l'organisme de contrôle et fera établir des devis qui seront soumis à l'approbation d'une prochaine Assemblée Générale.

b. Rappel des dispositions relatives aux sorties de secours et chemins de fuite (terrasses) –  
Sensibilisation des occupants quant au caractère sécuritaire de la demande

**23. A la demande de Monsieur De Winne : placement d'une pompe à chaleur sur la terrasse arrière**

Monsieur De Winne présente sa demande à l'Assemblée Générale.

Le Syndic précise que l'infrastructure des terrasses, à l'exclusion du revêtement, des balustrades, persiennes et volets, sont parties communes.

Il est demandé aux propriétaires de voter afin de permettre le changement vers chauffage principal par pompe à chaleur Air/Air individuelle

<u>Ont voté :</u>			
Pour	4 900	/ 102 000 <sup>ième</sup>	
Contre	21 675	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Albers, Avi, Baetens, Ben Haj Salah, Bryon, Delbecq, DF Immo, Egli, Ernens, Gobeaux, Heymans, Hoofd, Lejeune, Van de Kerchove, MBS Avocat, Moussaoui, Salembier, Simonis, Stevens, Tavernier, Thomee, Vanderlinden)
Abstention	22 120	/ 102 000 <sup>ième</sup>	(Assmundson, Bresoux, Brichant-Barthélémy, Buchet, Buzek, Crillaerts, Dandoy, De Beck, De Jamblinn-De Meux, Debatty-Brichant, Denoël, Dheur-Ponchaut, Dheur Marie-Sophie, Galvez, Hebbelinck, Klis, Leclercq, Liesse, Maeyens, MLakar, Nandu, Petelet, Perez, Pierrard, SBS Ortho, Schils-Van Cutsem, Tailly, Terneu, Viennot)

La majorité requise n'étant pas atteinte, l'Assemblée Générale rejette cette demande.

L'ordre du jour étant épuisé, le Syndic procède à la relecture du procès-verbal et la Présidente lève la séance.