



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP WESTLAND GARDENS

Clos Of Ten Ophem 14-16
1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

ACP WESTLAND GARDENS

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 10 septembre 2020 à 18:30

Anderlecht - Salle Familia - Rue Adolphe Willemijns 113 à 1070 Bruxelles

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte:

| | | | |
|------------------------------------|-----------|----------------|----------------------|
| Copropriétaires présents | 13 | 31,71% | 730 Quotités |
| Copropriétaires représentés | 4 | 9,76% | 180 Quotités |
| Copropriétaires absents | 24 | 58,54% | 1090 Quotités |
| Totaux: | 41 | 100,00% | 2000 Quotités |
| AG valide en participants | 17 | 41,46% | |
| AG valide en quotités | 910 | 45,50% | |

Le 10/09/2020 à 18:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP WESTLAND GARDENS à 1070 Bruxelles se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

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 représentés.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

2.1. Se présente comme président : Mr Lux (+50%)

Délibération:

Monsieur Lux est élu à l'unanimité

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (910)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856

2.2. Se présente comme secrétaire : Mme Roelandt (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs : Mr Lux et Mr Loomans (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2019 (+50%)

Délibération:

Monsieur Brille prend la parole et présente les comptes de l'exercice 2019.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Approbation du budget pour l'année 2020 : 50.000 € en ce y compris 5.000 € pour le Fonds de réserve (+50%)

Vous trouverez en annexe à la présente convocation, le budget pour l'année 2020, à savoir : 45.000€ pour les charges courantes et 5000 € pour le fonds de réserve.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5. Décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

Délibération:

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.2. Décharge au commissaire aux comptes (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6. Election des membres du conseil

Mr Lux prendra la parole et présentera le rapport du conseil de Copropriété et souhaitera définir le rôle du Conseil de Copropriété.

Délibération:

6.1. Se présente: Mr Loomans (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6.2. Se présente: Mr Ricardi (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6.3. Se présente: Mr Lux (+50%)

Délibération:

Monsieur Lux prend la parole et rappelle le rôle des membres du conseil ainsi que leur implication dans la copropriété. Il signale également que si aucun changement positif n'est constaté dans la copropriété, il ne restera pas membre du conseil.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (910)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6.4. se présente : (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7. Election d'un Commissaire aux Comptes

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP WESTLAND GARDENS

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

7.1. Se présente : Mme Van Hassel (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (910)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

8. Renouvellement annuel du contrat et du mandat du syndic actuel (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (910)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

9. Approbation pour la recherche de devis concernant le remplacement de la parlophonie (recherche de devis) (+50%)

Délibération:

Monsieur Brille prend la parole et signale que le syndic a reçu une plainte de grésillements auprès de certains parlophones. Aucune personne présente ne rencontre ce problème.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (910)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRUWAEYS CHRISTINA (LOOMANS-PLETINCKX (NL)) // EL ASRI - BEN HAMMOU Fatima - Chaib // GOOSSENS ELIANE (NL) // LAUWEREYNS ANDRE PAR MAIL A MME LAUWEREYNS LIEVE // LOOMANS-PLETINCKX (NL) // LUX ERIC // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RATEAU YVES (MAIL) // RENARD-DESCHAMPS // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH (LUX ERIC) // SCHUSSLING ELLEN VAN LAETHEM CHRISTOPHE (LOOMANS-PLETINCKX (NL)) // TAVEIRA FERREIRA Mélissa // VERKOELLEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK (NL) (JDH) // WATERSCHOOT-PIRON (LOOMANS-PLETINCKX (NL))

10. Approbation pour la révision du système d'accès de l'immeuble (recherche de devis) (+50%)

Délibération:

Monsieur Lux prend la parole et explique que si nous procédons au remplacement des cylindres, si cela n'est pas fait via la société Clabots, il faudra fournir une nouvelle clé à chaque occupant.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (910)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRUWAEYS CHRISTINA (LOOMANS-PLETINCKX (NL)) // EL ASRI - BEN HAMMOU Fatima - Chaib // GOOSSENS ELIANE (NL) // LAUWEREYNS ANDRE PAR MAIL A MME LAUWEREYNS LIEVE // LOOMANS-PLETINCKX (NL) // LUX ERIC // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RATEAU YVES (MAIL) // RENARD-DESCHAMPS // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH (LUX ERIC) // SCHUSSLING ELLEN VAN LAETHEM CHRISTOPHE (LOOMANS-PLETINCKX (NL)) // TAVEIRA FERREIRA Mélissa // VERKOELLEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK (NL) (JDH) // WATERSCHOOT-PIRON (LOOMANS-PLETINCKX (NL))

11. Présentation des contrats en cours dans la copropriété

- 1 Ascenseur (Electrilift)
- 2 Assurance (Ibis)
- 3 Electricité (electrabel)

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

4 Contrôle ascenseur (Konhef)
5 Ligne téléphonique ascenseurs (Proximus)

Délibération:

Monsieur Lux souhaite savoir si un autre fournisseur que Proximus peut gérer le système bidirectionnel.
L'Assemblée Générale ne souhaite pas que les décorations de Noël se fassent.

ACP WESTLAND GARDENS

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

**12. Mise en conformité de l'acte de base B1/B2 - Point de la situation : Budget : +/- 6.400 € TTC
(Syndic Support - Mr Van Weereld) (+50%)**

Les statuts de la copropriété doivent être mis en conformité conformément à la Loi du 02 juin 2010 et conformément à la Loi du 18 juin 2018 applicable depuis le 01.01.2019. La société Syndic Support nous informe que le prix sera d'environ 6.400 € TTC. Ce point est une information et ne demande pas légalement une validation de l'AG, ceci étant une obligation légale. Pour autant, nous tenions à vous tenir informés.

Délibération:

L'Assemblée Générale marque son accord pour la mise en conformité des Statuts ainsi que de la traduction de ceux-ci.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (910)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

13. Présentation et suivi de la problématique du nettoyage dans le bâtiment.

Ce point sera débattu lors de l'Assemblée Générale.

Pour rappel, le nettoyage du bâtiment ainsi que le remplacement du concierge lors de congés ou de maladies est sous la gestion du syndic du complexe.

Délibération:

Monsieur Lux signale qu'un cahier des charges a été rédigé afin que le concierge exécute un nettoyage efficace.
Pour rappel, la gestion du concierge est faite par le Syndic OP.

14. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (+50%)

Pour faire face aux retards de paiements auxquels la copropriété doit faire face, l'Assemblée Générale ratifie la procédure suivante proposée par le syndic :

Conformément aux dispositions de la Loi du 30 juin 1994, du 2 juin 2010 et du 18 juin 2018, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'Association des Copropriétaires et de la représenter, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (art 577-8 §4, 5° et 6°). A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la Loi, procédera à la récupération, à l'amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la déduction des dites charges ou provisions étant le propriétaire. En cas d'absence de réaction dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

Intérêts de retard

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 8% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Indemnités de retard

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du second rappel par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 10% du montant demeuré impayé à l'expiration dudit délai, avec un minimum de 75€ sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Cette indemnité forfaitaire sera due à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

Les intérêts et indemnités forfaitaires dont il est question ci-avant seront versés au fonds de roulement de la copropriété.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 840 03 63 - Fax: 02 523 86 27
Société anonyme au capital de 62 000€ - TVA BE 0440.102.856



FISKOBEL

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

ACP WESTLAND GARDENS

Clos Of Ten Ophem 14-16
1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

Frais de gestion du dossier à charge du défaillant (frais privés)

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture du dossier (185€ hors TVA), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100€ hors TVA.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 10€ pour le 1er rappel par lettre simple et 25€ pour le second rappel par voie recommandée.

L'assemblée Générale marque son accord sur ces modalités et décide à l'unanimité que les dossiers de recouvrement des arriérés de charges (en principal, hors intérêts et pénalités, soit l'addition de la participation au fonds de roulement et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.500€ soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (910)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h45.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à ses obligations et responsabilités pour toute communication prévue au C.C. art.577-10&4 envers les personnes occupantes disposant d'un droit réel ou personnel. Il est donc recommandé aux propriétaires bailleurs de leur envoyer copie des décisions qui les concernent.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (C.C.art 577-9 §1er)

Bruxelles, le 10/09/2020

LE SYNDIC

JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL

