



FISKOBEL

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 820 887

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE Procès-verbal Assemblée Générale Statutaire

Le 10 octobre 2023 à 18:00

FAMILIA - Rue Adolphe Willemijns 113 à 1070 Anderlecht

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

Copropriétaires présents	28	26,92%	1422 Quotités
Copropriétaires représentés	10	9,62%	446 Quotités
Copropriétaires absents	66	63,46%	3118 Quotités
Totaux:	104	100,00%	4986 Quotités
AG valide en participants	38	36,54%	
AG valide en quotités	1868	37,46%	

Le 10/10/2023 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE à 1070 Anderlecht 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 représenter.

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 Albert (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1448)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : Mlle Roelandt - Syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

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

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 820 887

- Oui: 100 % (1448)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs : Mr Hadj et Mr Neisen (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1448)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes de l'exercice 2022 cloturé au 31.12.2022 (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1632)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (44)

Se sont abstenus:

VAN DEN BOSCH Anne - WGX

4. Approbation du budget pour l'année 2023 : 121.800 € (116.000€ Charges courantes + 5.800 € Fonds de réserve) (+50%)

116.000€ Charges courantes + 5.800 € Fonds de réserve

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1676)
- 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 % (1721)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1721)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

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

TROCHIMCZUK

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 820 887

7.5. Se présente Mr Hadj (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1721)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

8. Election d'un Commissaire aux Comptes

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1663)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (58)

Se sont abstenus:
LEMTI - MCHICHI WGX D3A P81

8.2. Se présente : Mr Albert (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1721)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

9. Proposition pour le placement des caméras au niveau des entrées, des couloirs des caves et des garages (2/3)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1721)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

9.1. Caméras : Offre de JV SYSTEM : 9.587,01 € (+50%)

Emplacements des 18 caméras :

- Hall Entrée 10
- Hall Entrée 14
- Hall Entrée 16
- Hall Entrée 20
- Hall Cave 10 (x2)
- Hall Cave 14
- Hall Cave 16
- Hall Cave 20 (x2)
- Local Poubelles/Vélos
- Descente Garage Exterieur
- Entrée Garage
- Zone Garage Droite (Porte Caves 14-16)
- Zone Garage Gauche (Porte Cave 10)
- Zone Garage (Porte Cave 20)
- Zone Garage Passage Milieu (x2)

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

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 820 887

*** Attention, n'est pas inclus dans le devis concernant la caméra placée dans le Complexe ***

Ces travaux doivent être prévu en sous traitance par un jardinier ou entrepreneur.

- Travaux de jardinage (Prévoir une gaine d'attente (tube rouge) avec tire-file.
- Placement d'un poteau minimum 5 mètres.

Délibération:

La résolution est rejetée.

- **Oui: 2.6 % (45)**
- **Non: 97.4 % (1676)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

ANCIS - BLANCKAERT (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // BEN HAMMOU - EL ASRI (BEN HAMMOU) // BLANCPAIN Carine // BOUKHRIS - asselman Mohammed - Yousra // BRICMONT NICOLE WGX (WATERSCHOOT - PIRON) // BRUWAEYS Christina (LOOMANS - PLETINCKX) // CRUYSKENS - LAMBERT // DE VISSCHER Jelle (WATERSCHOOT - PIRON) // FADEL Ferruccio // GEERARDYN TINEKE // GOOSSENS // HADJ EL MARINI - MELLAL // LAUWEREYNS - NOTELAERS // LEMTI - MCHICHI WGX D3A P81 // LENOIR - BARBE (poste) // LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert // LOOMANS - PLETINCKX // MAKHLOUFI - EL HAJJIOUI AHMED - LOUIZA // MONDT Alexandre // MONSIEUR Johan (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // NAPOLITANO - VANDEN BOGAERT Matteo - Mélanie // NAVED HUSSAIN SYED // NEISEN - NGUYEN WGX // PIOT Jenny (LENOIR - BARBE (poste)) // RATEAU Yves // RENARD - DESCHAMPS // ROBAYE // ROSSETTON - VAN CAUWENBERGE // SAVIDIS WGC Constantino // SNOEYS - FESSON STEFAAN - FANNY (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // VAN DEN BOSCH Anne - WGX // VAN DEN EEDE Maxime Alexis Marin // VAN VAERENBERGH Christel (VAN DEN EEDE Maxime Alexis Marin) // WATERSCHOOT - PIRON

9.2. Caméras : Offre de GREENLIGHT SECURITY : 16.322,90 € (+50%)

Délibération:

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (1721)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

ANCIS - BLANCKAERT (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // BEN HAMMOU - EL ASRI (BEN HAMMOU) // BLANCPAIN Carine // BOUKHRIS - asselman Mohammed - Yousra // BRICMONT NICOLE WGX (WATERSCHOOT - PIRON) // BRUWAEYS Christina (LOOMANS - PLETINCKX) // CRUYSKENS - LAMBERT // DE VISSCHER Jelle (WATERSCHOOT - PIRON) // FADEL Ferruccio // GEERARDYN TINEKE // GOOSSENS // HADJ EL MARINI - MELLAL // LAUWEREYNS - NOTELAERS // LEMTI - MCHICHI WGX D3A P81 // LENOIR - BARBE (poste) // LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert // LOOMANS - PLETINCKX // MAKHLOUFI - EL HAJJIOUI AHMED - LOUIZA // MONDT Alexandre // MONSIEUR Johan (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // NAPOLITANO - VANDEN BOGAERT Matteo - Mélanie // NAVED HUSSAIN SYED // NEISEN - NGUYEN WGX // PIOT Jenny (LENOIR - BARBE (poste)) // RATEAU Yves // RENARD - DESCHAMPS // ROBAYE // ROSSETTON - VAN CAUWENBERGE // SAVIDIS WGC Constantino // SNOEYS - FESSON STEFAAN - FANNY (LOGICAL SPIRIT WGX-Luc Albert) // TROCHIMCZUK // VAN DEN BOSCH Anne - WGX // VAN DEN EEDE Maxime Alexis Marin // VAN VAERENBERGH Christel (VAN DEN EEDE Maxime Alexis Marin) // WATERSCHOOT - PIRON

9.3. Caméras : Offre de JBL SECURITY : 11.574,25 € (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1721)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

10. Approbation pour la conversion du contrat de Mr Van Elslander d'un CDD vers un CDI (+50%)

Comme convenu lors de la précédente Assemblée Générale et en accord avec le Conseil de Copropriété, Mr Van Elslander a signé un contrat CDD pour le rôle de concierge du Complexe et des bâtiments.

La demande consiste a convertir ce contrat, en contrat CDI avec un horaire de travaille de 12h40 par semaine.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1572)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (195)

Se sont abstenus:

MAKHLOUFI - EL HAJJIOUI AHMED - LOUIZA // MONDT Alexandre // ROBAYE // ROSSETTON - VAN CAUWENBERGE

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

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 828 887

contrat avec la société Maniacal Cleaning et ce, jusqu'à la tenue d'Assemblée Générale de 2023.

- **Oui: 100 % (1767)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

11.1. Proposition de la société Maniacal Cleaning : Budget : 4.000,00 € (+50%)

Concerne le nettoyage des bâtiments suivant :

Bâtiment A
Bâtiment B
Bâtiment C
Complexe
Garages

Y compris :

- Déneigement des accès ainsi que le salage de ceux-ci.
- Remplissage de sel pour adoucisseur d'eau.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1765)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (46)

Se sont abstenus:
MONDT Alexandre

11.2. Proposition de la société Clean & Co 4.788,92 €

Concerne le nettoyage des bâtiments suivant :

Bâtiment A
Bâtiment B
Bâtiment C
Complexe
Garages

Est inclus :

- Remplissage de sel pour adoucisseur d'eau.

Pas inclus :

- Déneigement des accès ainsi que le salage de ceux-ci.

Délibération:

Ce vote n'a pas lieu d'être car l'assemblée générale a choisi la société Maniacal Cleaning.

11.3. Proposition de la société Elite Partners Group : Budget : 4.157,51 €

Concerne le nettoyage des bâtiments suivant :

Bâtiment A
Bâtiment B
Bâtiment C
Complexe
Garages

Est inclus :

- Remplissage de sel pour adoucisseur d'eau.

Pas inclus :

- Déneigement des accès ainsi que le salage de ceux-ci.

Délibération:

Ce vote n'a pas lieu d'être car l'assemblée générale a choisi la société Maniacal Cleaning.

12. Approbation pour le déplacement du local poubelles près du Bâtiment A (2/3)

Afin d'éviter le dépôt d'ordures et du surplus de poubelles, le Conseil de Copropriétés propose de déplacer le local

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

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 024 020 007

poubelles dans le Complexe.

Une explication et un plan de l'endroit seront présentés lors de l'Assemblée Générale.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 88.7 % (1527)**
- **Non: 11.3 % (195)**
- **Abstention (89)**

Ont voté non:

BOUKHRIS - asselman Mohammed - Youstra // GOOSSENS // LENOIR - BARBE (poste) // PIOT Jenny (LENOIR - BARBE (poste))

Se sont abstenus:

DE BRAEKELEER Philippe // TROCHIMCZUK

13. Mise à jour du Règlement d'Ordre Interieur sera présenté par le Conseil de Copropriété

Le Conseil de Copropriété présentera quelques propositions afin d'adapter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Délibération:

Le ROI, n'étant pas finalisé, le point sera postposé à l'Assemblée Générale 2024.

14. Rappel de l'acte de base quant aux accès aux zones vertes

Afin de pouvoir effectuer un entretien optimal, la société de jardinage doit avoir accès à toutes les zones vertes concernées par l'entretien.

Force est de constater, que tous les accès ne sont pas accessibles.

Il est donc demandé aux occupants des rez-de-chaussées d'y veiller.

Délibération:

15. Mandat autorisant des dépenses pour travaux inférieurs à 5.000,00 € (2/3)

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 5.000,00 €. Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1824)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (44)**

Se sont abstenus:

VAN DEN BOSCH Anne - WGX

16. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1823)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

17. 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

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

ACP WESTLAND GARDENS COMPLEXE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BOF 824 820 887

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.

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

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 % (1778)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (90)**

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATJIS Thierry) // VAN DEN BOSCH Anne - WGX

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37. 27/10/23

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 10/10/2023

LE SYNDIC

JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL

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