

## **Procès-verbal de l'assemblée générale du 26/06/2019**

Association principale composée de l'ensemble des copropriétaires TREE  
Association partielle des copropriétaires « Bloc A »  
Association partielle des copropriétaires « Bloc B »  
Association partielle des copropriétaires « Bloc C »  
Association partielle des copropriétaires « Parkings BC »  
Avenue Dolez, 139, 141, 143 à Uccle

L'an 2019, le 26 juin, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la résidence « Tree » se sont réunis en assemblée générale.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C art. 577-6, 7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

Ensuite, les assemblées passent à l'ordre du jour repris dans la convocation. Après délibération, les assemblées prennent les décisions suivantes :

### **DECISIONS COMMUNES A TOUTES LES ASSOCIATIONS (ASSOCIATION PRINCIPALE ET ASSOCIATIONS PARTIELLES)**

#### **1. Signature de la liste des présences – Vérification des procurations**

La séance est ouverte à 18 heures.

Concernant la copropriété principale : les 28 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 43 forment 7.784 / 10.000èmes de la copropriété.

Concernant le Bloc A : les 11 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 16 forment 7.672 / 10.000èmes de la copropriété.

Concernant le Bloc B : les 12 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 14 forment 8.654 / 10.000èmes de la copropriété.

Concernant le Bloc C : les 11 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 18 forment 6.785 / 10.000èmes de la copropriété.

Concernant les Parkings BC : les 21 copropriétaires présents et / ou valablement représentés sur 30 forment 8.458 / 10.000èmes de la copropriété.

#### **2. Désignation des Présidents des assemblées générales, qui doivent être copropriétaires**

Les assemblées générales désignent en qualité de Président de séance : Monsieur Herman.

#### **3. Désignation des secrétaires**

Madame DE BAERE Mélanie, juriste chez Eaglestone assure le secrétariat de la séance. Les listes des présences et procurations sont déposées sur le bureau et resteront annexées au livre des procès-verbaux.

#### **4. Présentation des candidats syndics**

- **Lamy Belgium**
- **Stéphane Meganck**

#### **5. Elections & Mandats**

##### **5.1 Election du Syndic - Majorité absolue**

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, les assemblées générales désignent Stéphane Meganck gérant de MGS sprl comme syndic .Le mandat du syndic débutera 1 mois avant la réception provisoire.

##### **5.2 Mandats des membres des conseils de copropriété, lesquels doivent être copropriétaires - Majorité absolue**

Mr Bellmont se présente pour être membre du conseil (propriétaire dans le Bloc A)

Mr Peigneur se présente également (propriétaire dans le Bloc B)

Mme Parra se présente également (propriétaire dans le Bloc C)

Voté à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

##### **5.3 Désignation du/des commissaires aux comptes (copropriétaire ou professionnel), qui devra/devront avoir établi son/leur rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation de la prochaine assemblée générale statutaire - Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales nomment Mr Declerck commissaire aux comptes.

##### **5.4 Mandat à chaque conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat du Syndic / du commissaire aux comptes professionnel - Majorité absolue**

Vote favorable à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

##### **5.5 Mandat au Syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété tel que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc ..... - Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales donnent mandat au syndic et au conseil de copropriété pour le choix des futurs fournisseurs de la copropriété.

**6. Mandat au Syndic pour choisir l'expert / le conseiller technique qui assistera la copropriété dans le cadre des réceptions provisoires et définitives des parties communes et ce, jusqu'à la levée des réserves éventuelles – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales donnent mandat au Syndic et au conseil de copropriété pour le choix de l'expert ou du conseiller technique qui assistera la copropriété dans les réceptions provisoires et définitives des parties communes.

**7. Mandat au Syndic pour pouvoir signer le procès-verbal de réception provisoire des parties communes – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales donnent mandat au Syndic pour procéder à la réception provisoire des parties communes et signer les documents y relatifs.

**8. Administration & Comptabilité**

**8.1 Approbation du budget et du montant du fonds de roulement provisoire en attendant d'avoir une meilleure maîtrise des charges ordinaires de la copropriété. L'assemblée générale autorise le syndic à diminuer ou augmenter le fonds de roulement si la situation devait changer en cours d'année – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales approuvent le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée générale. Ce budget est cependant prévisionnel.

Le syndic évaluera ce montant avec le conseil et l'adaptera en fonction. Le syndic est mandaté pour l'appel de fonds, la date d'envoi sera décidée en concertation avec le conseil.

**8.2 Fixation de l'exercice comptable à l'année civile (du 01/01 au 31/12). Toutefois, le premier exercice comptable débutera à la date de réception provisoire des parties communes – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales décident de fixer l'exercice comptable du 01/01 au 31/12 de chaque année.

**8.3 Proposition de tenir les comptes sur une base annuelle avec appels trimestriels de provisions ou de tenir les comptes de manière trimestrielle – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales décident de tenir les comptes de manière trimestrielle, à frais réels.

**8.4 Décision à prendre quant à la fixation du montant des marchés à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré – Majorité des 2/3**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales fixent le montant à 2.500 euros. Ce montant sera éventuellement revu lors d'une prochaine assemblée.

### **8.5 Confirmation que la langue usuelle de l'association des copropriétaires sera le français – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales confirment l'utilisation de la langue française. Les propriétaires néerlandophones et anglophones souhaitent recevoir le PV traduit dans leur langue. La dépense sera à charge de la copropriété.

### **8.6 Détermination de la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires – Majorité absolue**

A l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés, les assemblées générales décident de fixer la période annuelle la première quinzaine du mois d'avril, avec tolérance d'un déplacement si cela tombe pendant les vacances de Pâques.

## **9. Introduction d'un permis d'urbanisme modificatif**

Sur base du mandat octroyé par les acquéreurs dans les actes, qui permet au Tréfoncier et/ou Superficiaire d'introduire toutes demandes modificatives ou complémentaires de permis d'urbanisme, Le Promoteur informe qu'une demande de permis d'urbanisme modificatif sera prochainement introduite afin de :

- **Association Principale** : Introduire une œuvre d'art sur le Terrain (permis par l'acte de base) ; Apporter des modifications mineures au niveau des abords :
  - \* création d'un accès vers le chemin vicinal,
  - \* aménagement des abords autour de l'œuvre d'art,
  - \* installation d'un portail d'entrée sur le chemin d'accès de la maisonCertaines modifications sont également apportées, étant des conditions imposées par le permis initial. A l'unanimité, les copropriétaires ne s'opposent pas à ces modifications.
- **BLOC A** : Modifier le garde-corps du balcon de l'appartement A25 (non cédé) ; Modifier le type d'un châssis (pose d'ouvrants à la place d'un coulissant) de l'appartement A31 (cédé) pour des raisons techniques. L'accord du propriétaire de l'appartement A31 a été formellement obtenu.
- **BLOC B** : Modifier les dimensions de la baie de fenêtre de l'appartement B22 (cédé) pour des raisons techniques. L'accord du propriétaire de l'appartement B22 a été formellement obtenu.
- Modifier le type d'un châssis (pose d'ouvrants à la place d'un coulissant) de l'appartement B23 (cédé) pour des raisons techniques. L'accord du propriétaire de l'appartement B23 a été formellement obtenu.
- **BLOC C** : Modifier le garde-corps du balcon de l'appartement C21 (non cédé).

## **10. Modification de l'article 3, h) du Règlement général de copropriété – Majorité des 4/5<sup>ème</sup>**

Ajout de la clause suivante à la fin du paragraphe relatif à l'œuvre d'art : « *Les frais de réparation, d'entretien et de réfection de ces œuvres sont à charge de la copropriété* ».

Cette clause est votée à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.  
Une assurance sera prise par le syndic pour couvrir les éventuels dégâts causés à l'œuvre d'art.  
L'entretien ne sera pas assuré jusqu'à la prochaine assemblée générale.

**11. Mandat au Syndic pour faire acter les modifications décidées lors de cette AG dans un acte de base modificatif au nom de l'association des copropriétaires - Majorité absolue**

Voté à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés. Le syndic est mandaté pour signer. Une relecture devra être faite par les membres du conseil de copropriété également.

**ORDRE DU JOUR RELATIF A L'ASSOCIATION PRINCIPALE UNIQUEMENT**

**1. Echange de parcelles (modification du chemin vicinal) sans soulte - Majorité des 4/5<sup>ème</sup>**

Les parcelles reprises sur le plan annexé à la convocation doivent faire l'objet d'un acte d'échange avec la Commune d'Uccle, afin de modifier le tracé du chemin vicinal.

Il en résulte que la Commune d'Uccle sera propriétaire de la parcelle figurée en bleu sur le plan, laquelle sera incorporée au domaine public et que la copropriété sera propriétaire de la parcelle figurée en mauve.

Voté à l'unanimité des copropriétaires présents ou représentés.

**2. Proposition de simplifier le mode de fonctionnement de la copropriété - Unanimité**

Il est proposé de dissoudre les associations partielles et de ne maintenir l'existence que d'une seule entité (l'association principale) tout en conservant les répartitions distinctes de charges propres à chacune d'elles. Il en découle : une seule assemblée avec décisions particulières, une seule comptabilité, une seule assurance, des contrats d'entretien et budgets globaux (donc plus avantageux), un seul syndic, etc.

C'est voté à l'unanimité. Le Syndic prendra contact avec le Promoteur pour négocier la gratuité des frais relatifs à la modification de cet acte de base et la prise en charge de ces frais. L'acte de base sera envoyé par mail aux copropriétaires deux mois avant sa signature, comme le prévoit le Code Civil. Mme Durand a voté favorablement, mais n'est pas convaincue par le principe.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h35.

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

Three handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom of the page. The first signature on the left is a stylized, cursive mark. The middle signature is more legible, appearing to read 'Chen'. The signature on the right is also cursive and less legible.

