



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

ACP LES CERISIERS Procès-verbal Assemblée générale statutaire

Le 18 juin 2025 à 18:00

**ACP LES CERISIERS - CHAMBRE DE BONNE - Avenue des Cerisiers 132 à
1200**

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

Copropriétaires présents	10	66,67%	6841 Quotités
Copropriétaires représentés	2	13,33%	1293 Quotités
Copropriétaires absents	3	20,00%	1866 Quotités
Totaux:	15	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	12	80,00%	
AG valide en quotités	8134	81,34%	

Le 18/06/2025 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP LES CERISIERS à 1200 Woluwe Saint Lambert 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:

Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre.
Mr Cochet prend la parole et présente les points à l'ordre du jour.

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

2.1. Se présente comme présidente: [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire: Le syndic Madame Demir (Majorité: +50%)

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'Q' and 'MR'.



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs: Madame Van Cutsem et Monsieur Richir (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2024 (Majorité: +50%)

Monsieur Cochet informe la situation comptable.

Il y a un loyer de 570 perçu 12 x qui vient en déduction au décompte.

Attention, il faudra faire la demande pour les primes à la fin du contrat.

Le syndic se chargera de faire le suivi avec la société qui a été voté lors de l'AGE.

Pour le recouvrement de créance envers Omnio Belgo Marocaine, demander à l'avocat le suivi de Mr De Smet en tant que mandataire (à faire vérifier).

Délibération:

Information:

les locaux

Les copropriétaires proposent d'installer 5 extincteurs à chaque étage dans le local compteurs

Monsieur Vilan signale qu'un néon ne fonctionne pas au niveau devant son garage (plateforme), le remplacement doit être fait par la société Revmatec.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Proposition du budget pour 2025 : 68.500 € Charges Courantes et 60.000 € Fonds de Réserve (Majorité: +50%)

En vertu de l'article 3.89 §5, 16°, celui-ci doit cependant être présenté et voté à l'Assemblée Générale Annuelle. Le budget pour l'année 2024 était de 221.000 € dont 80.000 € pour le Fonds de Réserve.

Délibération:

Budget Travaux:

Art et Voltige: 17399,90 € TVAC 6% pour les linteaux au 5 e étage
Art et Voltige: 2793,10 € TVAC 6% pour la réparation de l'étanchéité de l'auvent du hall d'entrée

Châssis Factory:
Châssis Chambres 15 et 19: 1543,36 € € TVAC 6%

Vandermosten: complément travaux à appeler: 47.000 €.

Total général des travaux à financer par appel de Fonds: 68736.36 € --> 69000,00 € à appeler.

Il est décidé de procéder à 2 appels: le premier sera fait dans le 1er trimestre sera envoyé dans le courant du mois de juin et le second dans le 2e trimestre qui sera envoyé en septembre.

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'O' and initials 'PR' and 'EK'.



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5. Décharge au Syndic au Conseil de Copropriété et au Commissaire aux Comptes

5.1. Décharge au Conseil de Copropriété (Majorité: +50%)

Le conseil de copropriété pour l'année 2024 était composé de Monsieur Benayas, Madame Rantzas et Monsieur Vilain.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5.2. Décharge au Commissaire aux Comptes (Majorité: +50%)

Le commissaire aux comptes pour l'année 2024 est Mr Scailteur.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Syndic (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

6. Election des Membres du Conseil de Copropriété

6.1. Se présente : Monsieur Benayas (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

6.2. Se présente : Madame Rantzas (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

7. Election d'un Commissaire aux Comptes

7.1. Se présente : Monsieur Scailteur Arnauld (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **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



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

8. Renouvellement du mandat et du contrat du Syndic actuel (Cadillac SA) (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

9. Mandat autorisant des dépenses pour les travaux inférieurs à 7500 € (Majorité: 2/3)

A voter: Il s'agit du montant des marchés et des contrats en dessous duquel une mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Exemple:

Si le seuil est fixé à 7500 €, cela signifie que pour une dépense inférieure à ce montant, il n'est pas nécessaire de demander plusieurs devis ou d'organiser un appel d'offres. Une seule offre peut être acceptée directement.

Importance de voter:

En votant sur ce seuil, les membres de l'organisation décident ensemble du montant à partir duquel les procédures de mise en concurrence doivent s'appliquer. Cela assure que tous les membres sont d'accord sur le niveau de contrôle nécessaire pour les dépenses de la communauté.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10. Point d'information: Suivi des travaux Toiture

Les travaux de toiture en cours progressent de manière satisfaisante et devraient être achevés d'ici la fin du mois de juin.

Monsieur De Keersmaeker, l'architecte, fournira les explications nécessaires lors de l'assemblée générale.

Délibération:

Monsieur de Keersmaeker informe:

Des sondages ont été effectués.

Le contrat de base était de 229.775,51 €
Une augmentation en cours de chantier a lieu, le nouveau contrat s'élève à 258.467,51€

Un pare vapeur intérieur a été fait.

Travaux supplémentaires déjà réalisés:

Isolation Mansardes 9904,00 €
Cartouches chêneaux 1708,86 €
Remplacement de la dalle de cheminée 2053,00 €
Filet anti-pigeon 478,00 €

10.1. Rénovation linteaux pierres façades: 5 étage: 16.415 € HTVA (Majorité: 2/3)

La rénovation des linteaux pierres façades: un devis de la société Art Voltige a été reçu pour un montant de 16.415,00 € HTVA.

Cette société est préconisée par l'architecte, car il ne préconise pas le placement d'échafaudage cela permet de faire une économie de + de 15.000 €.

Si le point est approuvé un appel de Fonds sera fait.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)

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 LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

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

11. Approbation pour le changement de l'ascensoriste pour l'ascenseur de Service : LIFTENSPAAS (Majorité: +50%)

Dans le cadre des travaux relatifs à l'ascenseur de service, plusieurs difficultés ont été rencontrées, notamment des pannes récurrentes ayant compromis son bon fonctionnement.

Par ailleurs, les travaux de mise en conformité ne sont toujours pas achevés, et les certificats de conformité délivrés par Vinçotte n'ont, à ce jour, pas encore été obtenus.

Pour rappel, l'Assemblée Générale Ordinaire de 2024 avait validé le changement de prestataire pour l'entretien de l'ascenseur de service. Toutefois, en raison de complications liées à la finalisation du dossier — malgré plusieurs relances — nous souhaiterions soumettre ce point à nouveau à la discussion avant d'engager officiellement le changement.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

12. Travaux étanchéité du petit toit hall d'entrée: 2635,00 € HTVA Art et Voltige (Majorité: 2/3)

Un devis pour refaire l'étanchéité du petit toit au-dessus du hall d'entrée a été demandé au couvreur présent dans le cadre des travaux de toiture.

Ce point vise à obtenir l'approbation des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux.

Si le point est approuvé un appel de Fonds sera fait.

Délibération:

Ce point vise à obtenir l'approbation des copropriétaires pour la réalisation de ces travaux.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13. Approbation mission à l'Architecte De Keersmaeker: Travaux façade cour intérieur + fenêtres (Majorité: 2/3)

Le point porte sur l'approbation de la mission confiée à l'architecte relative aux travaux de réfection de la façade de la cour intérieure ainsi qu'à la rénovation des fenêtres.

Délibération:

Les travaux ne débiteront pas immédiatement.

L'objet du vote porte sur l'approbation d'une future mission confiée à l'architecte De Keersmaeker.

Selon l'estimation de l'architecte, le coût des travaux s'élèverait à 84.000 € hors TVA.

Les travaux envisagés comprennent notamment une isolation avec enduit (crépi).

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

13.1. Approbation d'un budget: (à proposer lors de l'AG) (Majorité: +50%)

Aucune approbation budgétaire ne sera soumise au vote lors de cette Assemblée Générale.

Le point est reporté et sera inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale Ordinaire de 2026.

D'ici là, le syndic prendra en charge la recherche d'un premier devis concernant les travaux de rénovation de la façade de la cour intérieure.

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 LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

14. Installation Arceaux pour attacher les vélos (Majorité: 2/3)

Ce point porte sur l'approbation de l'installation d'arceaux pour le stationnement des vélos. Le syndic sera chargé de lancer un appel d'offres et de prendre les mesures nécessaires, en veillant à un bon rapport qualité-prix.

Délibération:

Monsieur Benayas propose d'installer pour le moment un simple rack à vélos.

Une communication par le syndic sera envoyée afin de mettre des noms sur les vélos.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

15. Remplacement de la parlophonie: Revmatec devis partie commune de : Budget de 5000 € TTC (Majorité: 2/3)

Remplacement du poste actuel Bticino par un nouveau modèle Bticino New Sfera.

Réalisation sur mesure d'un pupitre et d'une colonne pour accueillir les boutons poussoirs des sonnettes ainsi que le module caméra.

Installation et raccordement de l'alimentation du système de vidéophonie Bticino, avec la pose de dérivateurs à chaque étage.

Ce remplacement est motivé par l'obsolescence du système existant.

Placement d'un poste intérieur vidéo avec déviation vers les smartphones: le prix s'élève à 330.55 € HTVA

Placement d'un poste intérieur vidéo sans déviation: le prix s'élève à 242 € HTVA

Délibération:

Interdiction de faire des trous dans les carrelages.

(Voir explication de monsieur Benayas).

La copropriété demande avant le début des travaux que la société Revmatec puisse démontrer via un schéma technique comment le travail sera effectué, notamment concernant la partie esthétique. *(réalisation avant travaux)*

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

16. Point d'information: Dossier Mme Mira

Point demandé par M. Benayas : il s'agira de faire un point d'information sur l'avancement de la finalisation du dossier de Mme Mira.

17. Installation de la fibre optique (Majorité: +50%)

Proximus propose de fournir la connectivité à l'immeuble en utilisant la fibre optique.

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 LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

Les informations détaillées concernant le plan, y compris le cheminement des câbles, sont disponibles dans le dossier Fibre Optique dans les annexes.

A voter : Approbation de l'installation de la fibre optique dans les parties communes

L'installation de la fibre optique n'est actuellement pas obligatoire, mais elle est gratuite, contrairement à ce qu'elle sera à l'avenir, où des frais seront engagés par appartement.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (8134)**
- Abstention (0)

Ont voté non:

Biervert Bernd (PAKALNISKYTE - BENAYAS Lina - Patrick) // DELRUE Éloïse // Dominique SIBILLE (Mail) Faivre d'Arcier Bernard (Heymans - Van Cutsem (MAIL) Christine Ust) // FREIRE CARDOSO DE MIRA Maria Terasa (CER MUT) // Heymans - Van Cutsem (MAIL) Christine Ust // Orthodf SRL // PAKALNISKYTE - BENAYAS Lina - Patrick // Richir - Borremans (MAIL) Marc et Isabelle // SCAILTEUR Arnaud // Succession Castreuil Rantzas Maritsa // Van Cutsem Géraldine // VILAIN Jean-Pierre

18. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (Majorité: +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 réserve de la copropriété.

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 700,00 € soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (8134)**
- **Non: 0 % (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



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

- Abstention (0)

19. Assurance privative : Recommandations importantes et Responsabilités (Majorité: +50%)

Pour une meilleure protection de votre bien, mais aussi des parties communes, les recommandations suivantes sont vivement conseillées:

- Si vous occupez votre appartement, il est fortement recommandé de souscrire une assurance responsabilité civile familiale, afin de couvrir d'éventuels dégâts causés depuis votre logement.
- Si vous louez votre bien, il est conseillé de vérifier chaque année que votre locataire dispose d'une assurance incendie couvrant les dégâts locatifs, ainsi que d'une assurance responsabilité civile familiale.
- Avant de réaliser des travaux dans votre bien, il est recommandé d'en informer le syndic, afin de garantir une bonne coordination et d'éviter toute complication éventuelle.

Le non-respect de ces recommandations pourrait entraîner, en cas de sinistre, des conséquences importantes, tant sur le plan financier que juridique.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

20. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures (voir tableau ci-joint) (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (8134)
- 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 18/06/2025

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