

ACP LES CERISIERS

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

Le 19 juin 2024 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	9	60,00%	6190 Quotités
Copropriétaires représentés	2	13,33%	1304 Quotités
Copropriétaires absents	4	26,67%	2506 Quotités
Totaux:	15	100,00%	10000 Quotités
AG valide en participants	11	73,33%	
AG valide en quotités	7494	74,94%	

Le 19/06/2024 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.

Builla

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6314)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire: le syndic (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée

[Handwritten signatures]

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

- Oui: 100 % (6314)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs: [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6314)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes clôturés au 31.12.2023 (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

4. Proposition du budget pour 2024 : (Majorité: +50%)

En vertu de l'article 3.89 §5, 16°, celui-ci doit cependant être présenté et voté à l'Assemblée Générale Annuelle.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7494)
- 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%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6. Election des Membres du Conseil de Copropriété

6.1. Se présente : [REDACTED] (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



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6.2. Se présente : Madame [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (6909)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

6.3. Se présente: Monsieur [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7494)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

7. Election d'un Commissaire aux Comptes

7.1. Se présente : Monsieur [REDACTED] (Majorité: +50%)

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7494)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7494)
- 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 % (7494)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

10. Ascenseur de service:

Conformément au rapport de l'analyse de risques effectuée par l'organisme de contrôle Vincotte du 04.09.2019 avec

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

comme réf AUD/11/60747140/00/FR/002:

Les ascenseurs doivent être mis en conformité selon la dernière législation en vigueur.

10.1. LIFTINC: Devis changement moteur et autres travaux nécessaires à la levée de l'interdiction d'utiliser l'ascenseur (Devis D1: 3633,68 € TTC) (Majorité: 2/3)

Devis changement moteur et autres travaux nécessaires à la levée de l'interdiction d'utiliser l'ascenseur.

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (7494)
- Abstention (0)

Ont voté non:



10.2. LIFTINC: Réparation et lever de l'interdiction d'utilisation sans MEC (Devis 2: 1257,14 TTC): (Majorité: 2/3)

Devis se limitant aux travaux strictement indispensables uniquement pour la lever d'interdiction d'usage de Vincotte mais laissant encager une pièce fortement usée (poulis d'entraînement) et le moteur fatigué.

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (7494)
- Abstention (0)

Ont voté non:



10.3. LIFTEN SPAAS : Devis changement moteur, armoire de commande et autres travaux nécessaires (Devis D3: 11650 €) (Majorité: 2/3)

Les travaux comprendront le remplacement du moteur et des câbles, ainsi que toutes les interventions nécessaires pour lever l'interdiction d'utilisation de l'ascenseur. Le coût total de ces travaux, TVA incluse, s'élève à 11.650 €.

La résolution est rejetée.

- Oui: 0 % (0)
- Non: 100 % (7494)
- Abstention (0)

Ont voté non:



10.4. LIFTEN SPAAS: Devis mise en conformité (Devis D3 et D4): Devis 51420 € (Majorité: 2/3)

Suite au rapport de l'analyse des risques effectué par l'organisme de contrôle Vinçotte le 4 septembre 2019, référencé AUD/11/60747140/00/FR/002, nous vous présentons une offre détaillée en deux parties :

Offre de mise en conformité

Liften Spaas s'engage à préserver au maximum l'authenticité de l'ascenseur historique.

Partie 1 : Armoire de commande, câblage électrique, machine et câbles de levage

Les travaux inclus dans cette partie comprennent le remplacement de l'armoire de commande, le câblage électrique, la machine, ainsi que les câbles de levage. Le coût total de cette partie s'élève à 10.700 € TTC.

Fiduciaire - Gestion & Syndic de Copropriétés

Cadillac sa Fiduciaire - Secteur syndic - Bd de l'Humanité 233A/008 à 1620 Drogenbos - Tél.: 02 640 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

Partie 2 : Travaux en chambre des machines, gaine, cabine, sécurisation de la grille de cabine et des portes palières

Cette partie couvre les travaux dans la chambre des machines, la gaine de l'ascenseur, la cabine, ainsi que la sécurisation de la grille de cabine et des portes palières. Le montant total pour ces travaux est de 37.810 € TTC.

Contrôle et Garantie

Après l'exécution des travaux, un contrôle sera effectué par un organisme de contrôle agréé pour vérifier l'authenticité des travaux réalisés. Ce contrôle est également inclus dans l'offre de Liften Spaas.

De plus, une garantie de 4 ans sur tous les matériaux installés est prévue, assurant la qualité et la durabilité des travaux effectués.

En résumé, cette offre complète vise à garantir la mise en conformité de votre ascenseur tout en respectant son caractère historique, avec un suivi rigoureux et une garantie substantielle pour votre tranquillité d'esprit.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7494)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

11. Travaux de la façade cour arrière: Budget 70.000 HTVA (Mandat au syndic) (Majorité: 2/3)

Suite aux infiltrations signalées, dues au rejointement partiel des murs, il est recommandé de profiter de l'installation des échafaudages pour entreprendre des travaux supplémentaires.

Ces travaux incluraient :

- La réfection des évacuations d'eau de pluie.
- Isolation et pose d'un enduit sur la façade

Lors de la visite d'un premier entrepreneur, nous avons obtenu un devis pour évaluer le budget nécessaire à ces travaux. Ce devis comprend les éléments suivants :

1. Installation de chantier : 3.100,00 € HTVA

2. Mise en œuvre des moyens d'accès et protection :

- Installation d'échafaudages et protections associées pour garantir un accès sécurisé aux zones de travail.

3. Cimentage et crépissage :

- Surface totale : 390 m²
- Coût unitaire : 105 €/m²
- Coût total : 40.950,00 € HTVA

4. Remplacement des descentes d'eau pluviale :

- Dépose et évacuation des descentes d'eau pluviale existantes.
- Fourniture et pose de nouvelles descentes.
- Quantité : 30 mètres courants
- Coût unitaire : 95 €/mètre courant
- Coût total : 2850€ HTVA

Ces travaux permettront non seulement de traiter les infiltrations actuelles, mais aussi de prévenir d'éventuels problèmes futurs en améliorant les évacuations d'eau.

Le vote consistera à donner: Mandat au syndic d'obtenir des devis afin de les proposer à la prochaine Assemblée Générale Extraordinaire.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7494)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

12. Proposition pour la pose de fenêtres extérieures: (mandat au syndic) (Majorité: 2/3)

Suite à la constatation des fortes dégradations des fenêtres actuelles, proposition de donner le mandat au syndic afin d'obtenir des devis pour placer des fenêtres à l'extérieurs afin de préserver les fenêtres actuelles.

Le vote consiste sur: l'approbation du principe de réaliser les travaux et l'autorisation pour le syndic de solliciter des

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

devis.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 89.7 % (6845)**
- **Non: 10.3 % (649)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

[REDACTED]

13. Peinture des portes dans la cage d'escaliers + porte principale: Devis 3710 € TTC (Majorité: 2/3)

La société Mike Painting confirme le maintien du prix initialement proposé dans le devis présenté lors de l'Assemblée Générale de 2023.

Le projet de travaux consiste en la peinture des portes privatives ainsi que de la grande porte d'entrée. Ces travaux incluent toutes les préparations nécessaires, telles que le ponçage, l'apprêt et la finition de haute qualité pour assurer une durabilité optimale et une apparence esthétique.

Mike Painting est en mesure de réaliser ces travaux durant les mois d'août ou de septembre, selon vos disponibilités et préférences. Cette flexibilité permet de planifier l'intervention de manière à minimiser les désagréments pour les résidents.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 89.7 % (6845)**
- **Non: 10.3 % (649)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

[REDACTED]

14. Information: Sécurisation local citernes-chaufferie

Compte tenu des réglementations actuelles, il est crucial de souligner que la copropriété est équipée de trois citernes, chacune ayant une capacité inférieure à 10 000 litres. Cela ouvre la possibilité de les traiter de manière individuelle, une à la fois, plutôt que toutes ensemble.

Pour aborder ce sujet et décider des actions à entreprendre, ce point a été inclus dans l'ordre du jour de l'Assemblée Générale. Cette réunion permettra à tous les copropriétaires de discuter et de choisir les mesures qu'ils jugent appropriées pour la gestion et le traitement des citernes.

15. Mode d'envoi des Convocations: (Majorité: +50%)

Les convocations pour les Assemblées Générales seront généralement envoyées par courriel.

Cette méthode assure une communication rapide et efficace avec tous les copropriétaires.

Toutefois, nous comprenons que certains membres peuvent préférer recevoir ces documents sous forme papier. Dans ce cas, il est possible de demander une version imprimée.

Pour ceux qui souhaitent continuer à recevoir les documents par courrier postal, merci de le notifier au syndic, qui prendra les dispositions nécessaires.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (7494)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

16. 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

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

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 % (7494)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (7494)
- 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 19/06/2024

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



FISKOBEL

ACP LES CERISIERS

Avenue des Cerisiers 132
1200 Woluwe Saint Lambert
BCE 0829.114.230

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