



Bruxelles, le 13/03/2014

**COMPTE – RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
ACP RESIDENCE GOLF II & III**

**SALLE GUILLAUME**

**RUE DE PARIS, 39**

**B – 1140 BRUXELLES**

**REUNION DU 13 MARS 2014 A 18.30 HEURES**

**ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 13.03.2014 A 18.30 HEURES**

**1. Validité de l'Assemblée Générale**

**DOUBLE QUORUM PLUS REQUIS**

Golf II : 44 copropriétaires /80 présents et /ou représentés, à l'ouverture, en séance. Ils totalisent 3.694 ème des 6.152 èmes.

Golf III : 20 copropriétaires /46 présents et /ou représentés, à l'ouverture, en séance. Ils totalisent 2.032 ème des 3.848 èmes.

Au total, 64 copropriétaires sur 126 sont présents et /ou représentés, à l'ouverture, en séance. Ils totalisent 5.726ème des 10.000 èmes, le double quorum étant atteint, l'Assemblée Générale Statutaire de ce jour peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

L'Assemblée Générale Statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP Résidence Golf II & III.

L'Assemblée Générale Statutaire aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

La séance est ouverte à 18.45 heures.

**2. Nomination d'un Président de Séance de l'Assemblée et du Secrétaire de l'Assemblée**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un Copropriétaire.

M. DEGREVE se présente comme président ; cette proposition qui est soumise au vote, est acceptée.

**Vote n° 1 :** Est élu à la fonction de Président Monsieur :DEGREVE 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit l'unanimité

M. LAMBERT gérant de la sprl ABS – Immo Hees se présente comme secrétaire, cette proposition qui est mise au vote, est acceptée.

**Vote n° 2 :** Est élu à cette fonction de Secrétaire Président Monsieur LAMBERT : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit l'unanimité

**3. Rapport d'activité**

**DONNE A TITRE D'INFORMATION**

**3.1 Travaux réalisés (Golf II – Golf III)**

Se référer aux rapports des membres des CDC.

**3.2 Situation des débiteurs**

On note un nombre ~~de~~ croissant ~~du nombre~~ des débiteurs



# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENSCHAP VAN BELGISC SYNDICUS

Bruxelles, le 13/03/2014

### 3.3 Situation concierge (Golf II)

On note, de la part de la concierge, un manque total de qualité au niveau des travaux de nettoyage.

### 3.4 Situation société de nettoyage (Golf III)

Il y a eu une réunion entre la société de nettoyage PH CLEAN et les membres du CDC étant donné leur manque de sérieux au niveau de leur travaux de nettoyage.

Depuis cette réunion, il y a eu une nette amélioration.

### 3.5. Economies réalisées

3.5.1. Police d'assurances – économie de 4.028,30 € par an.

3.5.2. Contrat cadre Electrabel – Sibelgaz économie de 38,37 %.

3.5.3. Organisme financier – Belfius.

## 4. Rapport du Conseil de Copropriété (Golf II – Golf III)

**DONNE A TITRE D'INFORMATION**

Les membres du CDC font lecture de leur rapport dont copie en annexe.

## 5. Rapport du Vérificateur aux Comptes (Golf II – Golf III)

**DONNE A TITRE D'INFORMATION**

Les membres du CDC font lecture de leur rapport dont copien en annexe.

ABS effectuera un réencodage des comptes FONCIA et récupérera tous les documents chez FONCIA (archives) avec mise en demeure et procédure judiciaire si besoin.

## 6. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2013 et du bilan à la même date (Golf II – Golf III)

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

**Vote n° 3 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point. Sur base du rapport du vérificateur aux comptes, il est impossible d'approuver les comptes suite à des erreurs dans les compte de Foncia sur les exercices 2011 et 2012.

Vote contre 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit : 100 %

## 7. Etat des débiteurs vis-à-vis de l' ACP (Golf II – Golf III)

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 %**

### 7.1 Poursuite judiciaire immédiate après la mise en demeure du huissier,

**Vote n° 4 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	5.502 quotités sur 5.726 quotités soit 96,1%
Vote contre	224 quotités sur 5.726 quotités soit (Van Grootven & Evers) Soit 3,9 %

### 7.2 Rappel : de l'application des intérêts moratoires pour les soldes restants dûs

**Vote n° 5 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	5.502 quotités sur 5.726 quotités soit 96,1%
Vote contre	224 quotités sur 5.726 quotités soit (Van Grootven & Evers) Soit 3,9 %





Bruxelles, le 13/03/2014

7.3 Rappel : du contenu de l'acte de base : saisie des loyers des débiteurs

**Vote n° 6** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	5.502 quotités sur 5.726 quotités soit 96,1%
Vote contre	224 quotités sur 5.726 quotités soit (Van Grootven & Evers) Soit 3,9 %

8. Situation des Fonds de Réserve et de Roulement (Golf II – Golf III)

Budgets

Augmentation des Fonds de Réserve et de Roulements

Situation des paiements des Fonds de Réserve Travaux

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1**

8.1 GOLF II

Il est décidé pour GOLF II de maintenir l'appel de Fonds de Réserve actuel

**Vote n° 7** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	3.686 quotités sur 3.694 quotités soit : 99,8 %
Vote contre	8 quotités sur 3.694 quotités soit : 0,02 % (M. Van Grootven)

8.2 GOLF III

Il est décidé pour GOLF III de conserver uniquement l'appel Fonds de Travaux 8.333,00 € / trimestre soit une réduction de 25,6 %

**Vote n° 8** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	1.808 quotités sur 2.032 quotités soit : 88,98 %
Vote contre	224 quotités sur 2.032 quotités soit : 11,02 %

8.3 GOLF II & III (BUDGET 2014 – Voir annexe)

**Vote n° 9** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	5.726 quotités sur 5.726 quotités soit : 100 %
-------------	--

8.4 Fonds de Roulement et Fonds de Réserve

Voir annexes

9. Etat des contrats en cours

**DONNE A TITRE D'INFORMATION**

9.1 **GOLF II – GOLF III**

A.	ORGANISME BANCAIRE	BELFIUS
B.	COURTIER D'ASSURANCES	MEUWESE & GULBIS
C.	EAU	HYDROBRU
D.	TELEPHONIE	BELGACOM
E.	EGOUTS DEBOUCHAGE	HENDRICKX
F.	ENTRETIEN GOLF II	CONCIERGE
G.	ENTRETIEN GOLF III	PH CLEAN
H.	ASCENSEURS	TECHNILIFT
I.	CONTROLE ASCENSEURS	ATK
J.	ELECTRICITE	ELECTRABEL



# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICI

Bruxelles, le 13/03/2014

K.	CHAUFFAGISTE	TEM
L.	FUEL	COMFORT ENERGY
M.	CALORIMETRES	TECHEM CALORIBEL
N.	PLAQUETTES	IMMO PLAQUETTES
O.	SERRURIERS	PIERRE CLABOTS
P.	SYNDIC	ABS-IMMO HEES
Q.	SECRETAIRIAT SOCIAL	HDP
R.	CONTAINERS	BRUXELLES PROPERTE
S.	EXTINCTEUR	ANSUL

10. Travaux à réaliser et leur financement :

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ¾ SOIT 75 %

10.1 Golf II

Remplacement porte de garage -2 accès « Fonson » - Financés par le Fonds de Réserve. Les sociétés qui seront contactées sont : FERRYNS – HORMANN et un TIERS avec mandat aux membres du CDC pour le choix de l'entreprise

**Vote n° 10 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté

Vote pour :	3.686 quotités sur 3.694 quotités soit 99,8 %
Vote contre	8 quotités sur 3.604 quotités soit 00,2 % (Vna Grootven)

10.2. Golf III

Terrasses : Rien ne peut encore être décidé à ce sujet.

11. Mesures à prendre pour les points suivants

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE 50 % +1

Modalités de paiements des charges (paiements mensuels des frais récurrents/décompte trimestriels des frais variables + appels éventuels)

**Vote n° 11 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point qui est accepté.

Vote pour :	3.564 quotités sur 5.726 quotités soit : 62,24 %
Vote contre	1.620 quotités sur 5.726 quotités soit : 28,29 %
Abstention	542 quotités sur 5.726 quotités soit : 9,47 %

12. Modification et approbation du règlement d'Ordre Intérieur (Golf II et Golf III)

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ¾ SOIT 75 %

M. BOLDY commente les remarques faites par un Copropriétaire à ce sujet.

**Vote n° 12 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce ROI qui est accepté à l'unanimité.

Vote pour : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit 100 %

13. Loi de 2010 sur la copropriété – Mise en concordance des statuts – Désignation d'un notaire ou d'un avocat

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1

RAS



# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICI

Bruxelles, le 13/03/2014

14. Décharges aux Conseils de Copropriété

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote n° 14 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point et décharge est donnée aux membres du CDC

Vote pour : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit 100 %

15. Décharges aux vérificateurs aux comptes

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote n°15 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point et décharge est donnée aux vérificateurs aux comptes

Vote pour : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit 100 %

16. Décharges au Syndic

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote n° 16 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point et est donnée au Syndic

Vote pour : 5.502 quotités sur 5.726 quotités soit : 96,09 %

Vote contre 224 quotités sur 5.726 quotités soit : 3,91 % (Van Grootven + Evers)

17. Election des Membres des Conseils de Copropriété s

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**17.1 GOLF II**

Les personnes suivantes présentent leur candidature : Mme LOMBAERT, Mme DEBOIS, M. PERMENTIER

**Vote n° 17 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 3.686 quotités sur 3.694 quotités soit : 99,80 %

Abstention 8 quotités sur 3.694 quotités soit : 0,20 %

**17.2 GOLF III**

Les personnes suivantes présentent leur candidature Mme WIDAWSKI M. BOLY, M. DE GREVE,

**Vote n° 18 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote

Vote pour : 1.816 quotités sur 2.032 quotités soit 89,00 %

Abstention 216 quotités sur 2.032 quotités soit 11,00 %

18. Election des Vérificateurs aux Comptes

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**18.1 GOLF II – GOLF III**

**Vote n° 19 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur la candidature de Compta Direct

Vote pour : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit : 100 %





# ABS

AGENCE BELGE DE SYNDIC  
AGENSCHAP VAN BELGISCHE SYNDICI

Bruxelles, le 13/03/2014

19. Mandat du Syndic

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote n°21** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point et le mandat est reconduit

Vote pour : 5.502 quotités sur 5.726 quotités soit : 96,09 %  
Vote contre : 224 quotités sur 5.726 quotités soit : 3,91 %

20. Période prochaine Assemblée Générale statutaire à fixer

MAJORITE REQUISE : **MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

**Vote n° 22** : L'Assemblée Générale Statutaire vote la première quinzaine de mars 2014

Vote pour : 5.726 quotités sur 5.726 quotités soit 100 %

21. Divers

AUCUN VOTE N'EST AUTORISE SOUS CE POINT

21.1 Pose des vannes

22. Lecture et signature du procès-verbal

L'AGS se clôture à 22 heures 30, ce 13 mars 2014

Pour l'Association des Copropriétaires  
NOEL LOUIS LAMBERT – ABS - IMMO HEES Sprl  
Gestionnaire et Gérant de la sprl Immo Hees  
[Noel.lambert@abs-syndic.be](mailto:Noel.lambert@abs-syndic.be)

Le Président de Séance

O. DEGRÈVE