



**RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
ACPRESIDENCE LES TERRASSES DE WOLUWE**

**Numéro d'entreprise BE 0899.551.571**

**19/06/2014 à 18h30**

Gresham Belson Hotel, Avenue des Anciens Combattants, 1, 1140  
Bruxelles

**RAPPORT DE L'ORDRE DU JOUR**

**1. Accueil, signature de la liste de présence, vérification des procurations, communication du quorum.**

Le syndic souhaite la bienvenue aux présents et aux nouveaux copropriétaires.

L'article 577-6§5 du code civil précise que "*L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quote-parts dans les parties communes. Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*".

Après signature de la liste de présence et vérification des procurations, le syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer avec :

Nombre de propriétaires présents ou représentés:	34 sur 71 soit 47,89 %
Nombre de quotités présentes ou représentées:	77 154 / 100 000èmes soit 77,15 %

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que, conformément à la Loi sur la copropriété du 2/06/2010 les abstentions, votes blancs et non valables ne seront pas pris en compte lors des votes.

Le syndic rappelle également à l'assemblée générale que les copies de toutes les offres dont il sera discuté lors de l'assemblée générale peuvent être obtenues au bureau du syndic sur simple demande.

Le syndic attire l'attention sur le fait que le numéro de permanence a changé: 0490/57.66.57. Ce numéro fait office de numéro d'urgence pour joindre le syndic en dehors des heures de bureau. Pendant les heures de bureau, le syndic reste joignable sur le numéro habituel.

**2. Election du président de l'assemblée générale (majorité ½ + 1)**

Monsieur Kassam est élu président de l'assemblée générale à l'unanimité, dont acte.

### **3. Election du secrétaire de l'assemblée générale (majorité ½ + 1)**

Le syndic VM Vastgoedbeheer scrl est élu secrétaire de l'assemblée générale à l'unanimité, dont acte.

### **4. Désignation de 2 scrutateurs (majorité ½ + 1)**

La tâche des scrutateurs consiste à assister le syndic lors des votes et contrôler leur validité. Dans le cas où des bulletins de vote écrit doivent être utilisés, ceux-ci seront signés par le syndic, le président et les scrutateurs. Ces bulletins de vote seront annexés au procès-verbal de l'assemblée générale dont il fera partie intégrante.

L'assemblée générale désignera 2 scrutateurs durant la réunion en fonction de la nécessité.

### **5. Discussion des produits/dépenses de l'exercice comptable clôturé (majorité ½ + 1):**

- **Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle des comptes;**
- **Approbation des comptes;**
- **Approbation du bilan;**
- **Octroi du quitus et de la décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété;**
- **Discussion et vote du budget et détermination des provisions pour l'année en cours;**
- **Situation du fonds de réserve éventuel et détermination de la date et du montant du prochain appel ; modalités de paiement;**

#### **5.1 Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle des comptes**

Le commissaire aux comptes, Monsieur Fonteneau fait part de son rapport (écrit) et confirme la correction du décompte.

#### **5.2 Approbation des comptes**

Les dépenses pour l'exercice 01/03/2013 au 28/02/2014 représentent la somme de **70.070,25 €**, les dépenses pour l'exercice précédent représentaient la somme de **75.864,87 €**.

Le syndic donne des explications détaillées sur le décompte et répond aux questions de l'assemblée générale.

Pour information le syndic parcourt les clés de répartition de la résidence:

- Clé de répartition « TOUTES QUOTITES - MEDIAMARKT » (50.661/50.661): ceci sont des frais mis à charge de l'entièreté de la copropriété, moins le Mediamarkt (police d'assurance, honoraires syndic, frais poubelles, grille d'entrée,...)
- Clé de répartition « TOUTES QUOTITES BLOC A » (10.000/10.000): ceci sont des frais uniquement à charge des copropriétaires du bloc A (frais ascenseur ascenseur, toutes réparations spécifique au bloc A, électricité des communs dans le bloc A, entretien échelle de secours bloc A,...)
- Clé de répartition « TOUTES QUOTITES BLOC B » (10.000/10.000): ceci sont des frais uniquement à charge des copropriétaires du bloc B (frais ascenseur ascenseur, toutes réparations spécifique au bloc A, électricité des communs dans le bloc A,...)
- Clé de répartition « TOUTES QUOTITES BLOK C » (10.000/10.000): ceci sont des frais uniquement à charge des copropriétaires du bloc B (frais ascenseur ascenseur, toutes réparations spécifique au bloc A, électricité des communs dans le bloc A,...)

73

- Clé de répartition « TOUTES JARDIN » (10.000/10.000): ceci sont les frais liés au jardin (entretien jardin + électricité de l'éclairage du jardin). Le syndic informe que l'électricité est actuellement toujours à charge du promoteur, jusqu'à la réception provisoire du jardin.
- Clé de répartition « TOUTES QUOTITES PARKING » (4.524/4.524): ceci sont les frais liés au garage (nettoyage garage + électricité garage + réparations garage). Le syndic informe que l'électricité est actuellement toujours à charge du promoteur, jusqu'à la réception provisoire du garage.

Après délibération, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes **à l'unanimité**.

Votes contre : 0

S'abstiennent : Bruvinvest,

Dont acte.

Les copropriétaires présentant un solde de décompte positif sont invités à le régler, endéans les 10 jours, sur le compte à vue de l'ACP; les copropriétaires présentant un solde de décompte négatif seront remboursés sur le compte bancaire dès que possible.

### **5.3 Approbation du bilan**

Après délibération, le bilan est approuvé **à l'unanimité**.

Votes contre: 0

S'abstiennent: Bruvinvest

Dont acte.

### **5.4 Octroi du quitus et de la décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété**

L'assemblée générale octroie **à l'unanimité** quitus et décharge au syndic (1), au commissaire aux comptes (2) et au conseil de copropriété (3)

S'abstiennent: Bruvinvest,

Dont acte.

### **5.5 Discussion et vote du budget et détermination des provisions pour l'année en cours**

Les provisions appelées pour l'année écoulée représentaient **79.000,68 €** (2 demandes de provision trimestrielles de 19.500 € et 2 demandes de provision trimestrielles de 20.000,19 €); les charges totales représentaient la somme de 73.070,25 €; le fonds de roulement représente 38.250,00 €.

Le syndic donne des explications à l'assemblée générale sur le budget envoyé avec les convocations pour les dépenses ordinaires et extraordinaires pour l'exercice en cours.

Sur base du budget, l'assemblée générale décide à l'unanimité, **de diminuer à 76.000 les provisions actuelles** (avec début au 01/03/2014) ainsi que de maintenir la périodicité actuelle (trimestrielle).

La première provision a déjà été appelée au 06/03/2014 (20.000 €) et le 01/06/2014 (20.000 €); les prochaines provisions seront appelées au 01/09/2014, 01/12/2014 etc

S'abstiennent: Bruvinvest

Dont acte.

### **5.6 Situation du fonds de réserve éventuel et détermination de la date et du montant du prochain appel ; modalités de paiement**

Il n'y a pour l'instant encore aucun fonds de réserve constitué.

L'assemblée générale décide à l'unanimité de ne constituer aucun fonds de réserve, dont acte. Ce point sera à nouveau porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale statutaire.

S'abstiennent: Bruvinvest  
Dont acte.

## **6. Election d'un commissaire aux comptes et définition de sa mission et de ses compétences (majorité ½ + 1)**

La Loi sur la copropriété stipule que l'assemblée générale doit élire annuellement un commissaire aux comptes, dont ses obligations et compétences sont définies dans le règlement de copropriété.

Mr Kassam et Mr Tombal sont élus commissaires aux comptes à l'unanimité des voix, dont acte.

Leur mission prend effet au jour d'aujourd'hui et prend automatiquement fin lors de la prochaine assemblée générale statutaire.

Le commissaire aux comptes vérifie toutes les factures et les extraits de compte de l'exercice et établit un rapport écrit pour l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les détails de sa mission, l'assemblée est renvoyée vers les statuts (coordonnés) de l'immeuble.

## **7. Démission et (ré)élection du Conseil de Copropriété (CDC) : les candidatures doivent parvenir par écrit et au plus tard le 18/06/2014 à l'adresse du syndic et/ou verbalement lors de l'assemblée : présentation des candidats ; délibération + vote (majorité ½ +1)**

Le syndic rappelle que la constitution d'un Conseil de Copropriété est obligatoire dans chaque immeuble ou groupe d'immeubles de plus de 20 lots.

La Loi du 2/06/2010 précise que le Conseil de Gérance actuel devient le Conseil de Copropriété dont la tâche (principale) est de veiller à ce que le syndic exécute sa mission en bon père de famille.

Le Conseil de Copropriété actuel est démissionnaire.

Le syndic remercie, au nom des copropriétaires, les membres démissionnaires du CDC pour leur précieuse collaboration durant l'année écoulée.

Les candidats se présentent brièvement puis le vote s'en suit.

### **Candidat 1: Alykhan Kassam**

Élu avec 100% des voix.

### **Candidat 2: Andreea Danulescu**

Élu avec 100% des voix.

### **Candidat 3: Fonteneau**

Élu avec 100% des voix.

### **Candidat 4: Delmarcelle**

Élu avec 100% des voix.

### **Candidat 5: Tombal**

Élu avec 100% des voix.

### **Candidat 6: Livache**

Elu avec 100% des voix.

#### **Candidat 7: Lopez**

Elu avec 100% des voix.

Dont acte.

#### **8. Questions et/ou remarques émanant d'un détenteur d'un droit réel ou personnel et/ou d'un propriétaire n'ayant pas le droit de vote.**

La loi sur la copropriété oblige le syndic à tenir au courant les "détenteurs d'un droit personnel ou réel (en pratique ce sont généralement les locataires) qu'une assemblée générale va se tenir afin qu'ils puissent faire parvenir par écrit au syndic les remarques, plaintes et/ou propositions concernant les parties communes.

Cette communication aux détenteurs d'un droit personnel ou réel se fait sous la forme d'un affichage à un endroit visible dans les parties communes.

Le syndic doit ensuite faire part de ces remarques aux copropriétaires et avertir les personnes concernées que cela fera l'objet d'un point à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le syndic n'a reçu aucune question et/ou remarque, dont acte.

#### **9. Evaluation des contrats de livraison régulières (majorité ½ + 1)**

La loi sur la copropriété du 2/06/2010 stipule qu'une des tâches légales du syndic est de présenter un rapport d'évaluation annuel à l'assemblée générale concernant les contrats de livraison régulière.

Le syndic donne des explications concernant les importants contrats de livraison régulière et informe les copropriétaires concernant la façon de travailler de VM Vastgoedbeheercvba :

- Nettoyage parties communes: Net'Up
- Entretien du jardin: RFI Works
- Déchets: Bruxelles Propreté
- Contrôle périodique prévention incendie: Statamat + Keller
- Électricité des communs: Electrabel

#### **10. Réception provisoire du parking et du jardin; état de la situation; explications par le syndic**

Le syndic informe les copropriétaires que le promoteur avait prévu les travaux d'étanchéité du parking pour le mois de mai jusqu'à présent ces travaux n'ont pas été effectués.

Le syndic est en possession du rapport de l'expert – architecte suite au rendez-vous sur place le 25/09/2012, en préparation de la réception provisoire.

Le syndic et le promoteur répondent aux questions des copropriétaires.

Le syndic signale que, tant que le parking et le jardin n'ont pas encore été réceptionnés provisoirement, la consommation d'électricité pour ces parties seront toujours à charge du promoteur. Dès réception provisoire de ces parties, le contrat pour l'électricité sera transféré à l'ACP.

Le syndic signale également qu'il n'est toujours pas en possession du DIU, ni du plan des clés.

#### **11. Sécurisation de l'immeuble: offre présentée par le promoteur; discussion plénière + vote (majorité ¾)**

Afin de sécuriser l'immeuble et plus précisément les blocs B et C, Kone a envoyé une offre pour le placement d'un clavier à code dans l'ascenseur pour l'appel des ascenseurs. Ceci évite les gens non admis dans l'immeuble d'avoir accès aux étages.

Dans le cas d'acceptation de l'offre, des adaptations devront être faites au portes au RDC entre le RDC et la cage d'escaliers, c'dà, pour monter les escaliers il faudra une clé, pour descendre les escaliers il doit être possible de sortir sans avoir besoin de clé.

L'assemblée générale décide :

- Pour le bloc A : sécuriser la porte au -1 qui mène à l'ascenseur de sorte que pour aller vers l'ascenseur, il faut une clé mais que pour aller de l'ascenseur au parking, la porte doit s'ouvrir automatiquement
- Pour le bloc B : prévoir une serrure au RDC et au – 1 sur la porte vers l'escalier mais de sorte qu'on puisse descendre des escaliers sans avoir besoin de clé. Un code dans l'ascenseur n'est pas nécessaire.
- Pour le bloc C: ceci sera décidé plus tard. L'assemblée générale ne souhaite pas prendre une décision à ce jour.

~~Dont~~

## 12. Questions copropriétaires:

a. **Demande du propriétaire de l'appartement A0.3 de remédier aux forts bruits de décharge dans le mur de la toilette. (majorité ¾)**

Le syndic dispose d'une offre pour le montant de 1.617,85 € HTVA pour remédier aux bruits en plaçant de l'isolant sur les décharges.

L'assemblée générale accepte à l'unanimité l'offre.

Les frais de ces travaux seront mis à charge du bloc A, dont acte.

b. **Demande d'intervention (de façon préventive ou curative) d'une société d'extermination de cafards. (majorité ½ +1)**

Un des résidents du bloc A a communiqué la présence de cafards dans son appartement et dans le local poubelles du bloc A.

Le propriétaire en question contactera le syndic si le problème persiste ; si oui, le syndic enverra une société d'extermination.

## 13. Octroi de l'autorisation au syndic pour appliquer toutes les décisions dont question dans cette assemblée générale avant l'expiration du délai pendant lequel un copropriétaire peut entamer une procédure devant le Juge de Paix (majorité ½ + 1)

La Loi sur la Copropriété stipule que chaque copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou modifier une décision de l'Assemblée Générale irrégulière, frauduleuse ou illégale. Cette procédure doit être introduite dans un délai de 4 mois à partir de la date à laquelle s'est tenue l'Assemblée Générale.

Cela signifie que, d'un point de vue strictement théorique, les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être appliquées que 4 mois après la date à laquelle l'assemblée générale s'est tenue.

De ce fait, dans le but d'une gestion optimale et efficiente de l'immeuble, l'assemblée générale décide à l'unanimité d'autoriser le syndic à appliquer toutes les décisions dont question dans

cette assemblée générale sans devoir attendre l'expiration du délai endéans lequel un propriétaire peut faire valoir ses droits devant le Juge de Paix, dont acte.  
S'abstiennent: Bruvinvest

#### **14. Divers, tour de table et échange de points de vue**

- Descente de garage : plein de mégots
- Garage n'a plus été nettoyé
- mégots sur le toit du Mediamarkt. Le syndic enverra un courrier à tous les copropriétaires
- Côté boîtes aux lettres : à nettoyer, papiers à ramasser
- Encombrants: lettre à déposer dans les boîtes aux lettres
- Encombrants sur les parking au sous-sol : à demander au promoteur de dégager la frigolite etc...
- Rigoles à nettoyer
- Locataires de Monsieur Melchior jettent leurs mégots sur le toit du Mediamarkt
- Appartmt B2.4 : terrasse ouverte sur le Mediamarkt. Lettre à envoyer au copropriétaire
- Verre: pas jeter dans les conteneurs
- Lampe au dessus de l'emplacement 37 ne fonctionnent pas et quand on la remplace elle saute rapidement. A faire vérifier.
- Entretien / traitement du toit vert à faire
- Pelle de neige à acheter
- Miroir en bas de la pente de garage à prévoir (à gauche et à droite)
- Appartement sur bloc C : antenne parabolique dépasse sur la terrasse voisine

L'assemblée générale est clôturée à 21h00.

Après relecture du procès-verbal, signature du syndic, du président, du secrétaire et des propriétaires encore présents au moment de la signature

L'original sera ajouté au Régistre des Statuts

Une copie de ce rapport sera envoyé à chaque copropriétaire par le syndic

Bruxelles, le 19/06/2014  
 Gestionnaire Philippe Van Den Bossche  
 Pour VM Vastgoedbeheerscrl  
 SyndicACP Résidence Les Terrasses De Woluwe  
 Numéro d'entreprise: BE 0899.551.571

Président  
 Alykhan Kassam