



Résidence ACP CONSTELLATION D1

N° BCE : 835.792.778

Trust Office SPRL
Syndic d'immeuble

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU JEUDI 22 OCTOBRE 2015

Le jeudi 22 octobre 2015, les copropriétaires de l'Association des Copropriétaires de la Résidence CONSTELLATION D1 se sont réunis en assemblée générale ordinaire en la salle de réunion Mercure - Avenue de Mercure 15 à 1180 Bruxelles

La séance est ouverte à 18h45', 14 propriétaires sur 20 sont présents ou représentés en séance ; ils totalisent 8.133 des 10.000èmes ; le double quorum est atteint et l'assemblée peut valablement délibérer sur son ordre du jour.

La liste des présences est déposée sur le bureau et restera annexée au livre des procès-verbaux.

1. Validité de la convocation – Vérification des procurations – Détermination du quorum – Validité de l'assemblée.

L'Assemblée générale 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 la copropriété. L'assemblée aborde l'ordre du jour et prend les décisions suivantes :

Constitution du bureau

2 Nomination du Président de séance de séance de l'assemblée générale.

La loi précisant que l'assemblée doit être présidée par un propriétaire ; l'assemblée sollicite Madame Puers pour assurer la présidence de l'assemblée ; cette candidature qui est mise au vote (majorité requise = majorité absolue).

VOTE : Est élu au poste de président de séance : Madame PUERS
Sont d'accord avec la proposition : 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

3 Nomination du secrétaire de séance

Le syndic, représenté par Mr K-D Spaey, représentant la sprl TRUST OFFICE rédige le procès-verbal des décisions de la présente assemblée générale

4 Comptabilité

4.1- Présentation des comptes des exercices portant sur les périodes 2014-2015 (analyse des dépenses – situations copropriétaires) / Rapport du contrôleur aux comptes

Le commissaire aux comptes a présenté les comptes de l'année, fait rapport oralement en séance (le tableau de Mr Dutranoit sera annexé au procès-verbal.
Il est favorable pour que les comptes soient approuvés

4.2- Approbation des comptes 2014-2015 et le bilan arrêté au 30 juin 2015

VOTE : L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice 2014-2015 et son bilan au 30/06/2015 par 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

4.3- Approbation du budget ordinaire pour l'exercice 2015-2016

VOTE : L'assemblée générale approuve le budget de 64.085 euros pour l'exercice 2015- 2016 par 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

5 Compte rendu de l'AGO du 29/09/2015 du Parc Cherridreux

Nous n'avons pas encore reçu le PV de l'assemblée générale avec Mr Baudry

Nous avons reçu de Mr Baudry Le nouveau règlement du Parc Cherridreux le 16 octobre 2015. (objet de la convocation du Comité de Gestion du Parc du mardi 23 juin 2015).

Le permis d'abattage des arbres a été délivré par la commune et affiché à l'entrée de l'immeuble.

6 Compte rendu de la réunion annuelle du 29/09/2015 pour le parkings et permis d'environnement Classe A (IBGE)

Bruxelles environnement a écrit le 04/02/2015 au sujet exploitation sans permis d'environnement d'installation classés sise ave. Circulaire 144, A-D, rue F.Folie 24 à 30 à 1180 Uccle. Ce courrier stipule que les installations exploitées par les ACP Constellations et ACP minerve (parking couvert de plus de 200 emplacements, les emplacements de parking en surface, la chaufferie des ACP Constellations II-IV-V et le groupe de ventilation parking) constituent une seule unité technique et géographique au sens de l'art 11 de l'OPE.

Il a été décidé lors d'une réunion des syndicats des 5 Constellation et de la résidence Minerve du 3 juin 2015 (de nommer un bureau pour remplir le formulaire de demande de permis de confier le dossier au bureau ABV Development (chaussée d'Alseberg, 993/6 à 1180 Uccle) dans un budget de 8.000 euros (htva). Le montant des honoraires seront ventilés suivant les quotes-parts dans les garages.

7 Technique

7.1 - Ascenseur : Mise en conformité / Habillage cabine / Solution aux bruits (Mr Schmiliver)

Après avoir délibéré sur base des 4 devis présentés par le syndic : Kone / Liftinc / Lift Up / Technilift

VOTE : L'assemblée générale décide de signer l'offre de contrat de Kone (N°42092516 de 17.500 euros (HTVA) et que les travaux soient effectués en 2 phases : la mise en conformité (toute de suite) et dans un an le remplacement de l'armoire de commande.
Sont d'accord avec la proposition 8133 quotités sur 8133 quotités - UNANIMITE

7.2 - Remplacement de chaudières individuelles atmosphériques par des chaudières individuelles à condensation

Commentaires et discussions sur le problème des chaudières individuelles. Les copropriétaires doivent se mettre d'accord entre eux par conduit de cheminée. Le syndic enverra aux copropriétaires un formulaire d'enquête à remplir et à renvoyer au syndic.

7.3 - Joints de la façade arrière chez Mme Debroux

Des fissures sont apparues au niveau de la façade arrière chez Mme Debroux.
Une demande d'information sera envoyée aux copropriétaires. Et les travaux seront réalisés une fois obtenu les réponses

7.4 - Remplacement d'une section d'une descente d'eau pluviale dans les garages (demande du syndic constellation C - gestionnaire Mr Riesen)

Le syndic informe qu'une réparation de la descente d'eau en façade avant devra être réparée car Mr Riesen signale une infiltration dans un garage privatif (ou remplacement d'une section).

8 Points mis à l'ordre du jour par les ayants droit

Aucun

9 Décharges et quitus au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic

VOTE : L'assemblée générale donne décharge et quitus au vérificateur aux comptes (Mr Dutranoit) par 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

VOTE : L'assemblée générale donne décharge et quitus au Conseil de Copropriété (Mr Fuch, Mr Dutranoit, Mme Puers : 8.133 sur 8.133 quotités - UNANIMITE

VOTE : L'assemblée générale donne décharge et quitus au commissaire aux comptes au Syndic TRUST OFFICE par 8.133 quotités sur 8.133 quotités - UNANIMITE

10 Dispositions à prendre en matière de finances communes et financement des travaux votés

10.1 – Fonds de roulement

VOTE 8 : L'assemblée générale ne vote pas de dotation au fonds de roulement par 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

10.2 – Fonds de réserve

ASCENSEUR

VOTE 9 : L'assemblée générale vote des appels de 1.000 euros par trimestre au fonds de réserve par 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

11 Nominations statutaires

11.1 – Nomination du conseil de copropriété



VOTE : L'assemblée générale nomme Mme Puers et Mr Fuchs en tant que membres du Conseil de Copropriété et leur octroie également mandat pour représenter la copropriété aux assemblées du Parc des Garages. Sont d'accord avec la proposition : 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

11.2 – Nomination du commissaire aux comptes

VOTE : L'assemblée générale nomme Mr Schmiliver en tant que commissaire aux comptes. Sont d'accord avec la proposition : 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

11.3 – Renouvellement du contrat du syndic Trust Office

VOTE : L'assemblée générale décide de renouveler pour un an le contrat du syndic Trust Office. Sont d'accord avec la proposition : 8.133 quotités sur 8.133 - UNANIMITE

12 Règlement d'ordre intérieur / Règlement du Parc Cherridreux / Entretien des jardins

- Le nouveau règlement du Parc Cherridreux sera envoyé aux copropriétaires.
- Mr chouikri demandera au jardinier que l'entretien des haies de son jardin soit faite de manière plus correcte (débordement des haies).
- Il est interdit de jeter tout objet par les terrasses.

L'ordre du jour étant épuisé, le secrétaire donne lecture du présent procès-verbal.

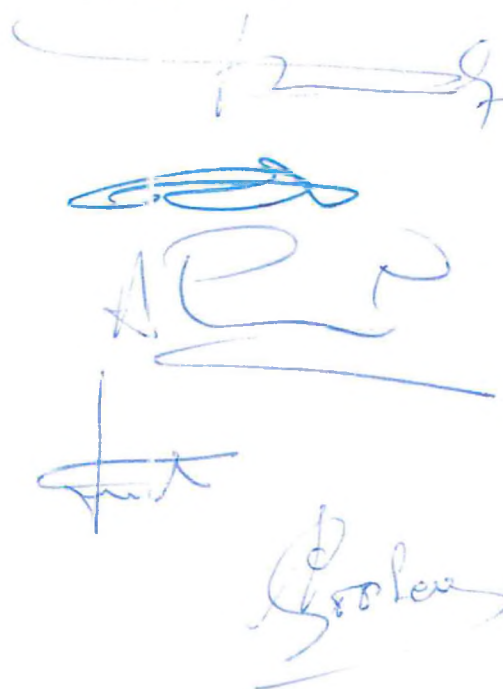
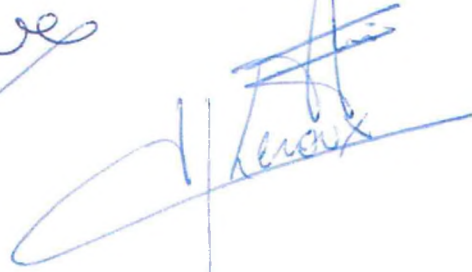
Le Président invite ensuite tous les propriétaires encore présents ou leurs mandataires à signer avec le secrétaire et lui-même le présent procès-verbal.

La séance est levée à 20h36'

Le président *

Le secrétaire*

Les propriétaires *



Les minutes originales sont déposées au Registre des Procès Verbaux.

Remarque importante : Les copropriétaires se substituent au syndic en ce qui concerne la communication des présentes décisions auprès de leurs locataires, ayants droits et tiers intéressés

TRUST OFFICE s.p.r.l - Syndic d'immeubles - 136 bte 17 Avenue de Tervueren - 1150 Bruxelles

Admin. & Technique : 02 733 33 12: 09h00-12h30 et 13h30-16h00 (à bureaux fermés le mercredi et vendredi après-midi)

Service comptabilité d'immeubles : 02 733 33 12 horaire : de 09h00 à 12h00 (à bureaux fermés tous les après-midi)

Ligne d'urgence technique : 0477 65 15 15 (en dehors des heures de bureau)

Fax : 02 / 742 33 13 mail : info@trustoffice.be

Numéro d'entreprise : BE 0845.641.644 - Assurance R.C. prof. & cautionnement : AG INSURANCE : police cadre n°03/99559218 - IPI N° 507.580



Chantal Gallée
Avenue de Mercure, 13 bte 1
1180 Bruxelles

Bruxelles, le 7 septembre 2015

Rapport du Commissaire aux comptes du Parc « CHERRIDREUX »

Période du 1^{er} janvier 2015 au 30 juin 2015.

Pour mémoire les comptes couvrant la période du 1^{er} juillet au 31 décembre 2014 ont déjà fait l'objet d'une vérification (cfr document intitulé : Contrôle de la situation des comptes du Parc « CHERRIDREUX » au 31 décembre 2014, établi le 4 avril 2015).

Notre gérant, Monsieur O. Baudry, a mis les documents comptables, se rapportant au Parc Cherridreux à ma disposition, pour me permettre d'en effectuer le contrôle pour la période dont question sous rubrique.

Ayant procédé à l'examen des pièces comptables, la comptabilité aboutit au bilan arrêté au 30.06.15, comme renseigné dans le décompte du relevé général des dépenses arrêté au 30 juin 2015, dont les syndics des différentes entités ont reçu leur exemplaire.

Ci-dessous le comparatif des dépenses par nature sur les deux derniers exercices :

	<u>2013/2014</u>	<u>2014/2015</u>	<u>Delta</u>
Administration et assurance	13903,57	6880,67	- 7022,90
Jardin commun	54823,88	53366,04	- 457,84
Entretien divers, plantations, élagages	26923,48	25030,12	- 893,36
Privatifs	28278,47	26569,37	- 1709,10
Totaux	123929,4	111846,2	- 12083,20

Concernant les appels trimestriels pour les dépenses courantes, je propose que ceux-ci soient alignés sur les dépenses réelles de chacune des ACP, et ce, sur base des dépenses de l'année précédente et également sur le budget qui sera voté lors de l'assemblée pour le nouvel exercice.

N'ayant pas de remarques à formuler, je propose d'approuver les comptes arrêtés au 30.06.15.

Ayant rempli ma mission, je vous prie de croire en l'assurance de mes sentiments distingués.

Ch. Gallée



PARC CHERRIDREUX

Gestion - Olivier Baudry
Rue Demi-Lune 42 - 1435 Mont-Saint-Guibert - olivier.baudry@mail.be



Uccle,

le 15 octobre 2015

Madame, Monsieur,

A la suite de la tenue de l'Assemblée générale du Parc Cherridreux, nous tenons à vous informer et/ou à vous rappeler les règles de son bon usage qui sont d'application depuis sa création.

Pourquoi de telles dispositions allez-vous nous dire ?

⊗ Parce que ce bien commun aux copropriétaires, également mis à disposition des locataires, est un parc privé, aux espèces végétales remarquables, dont le coût du maintien et des réparations, non négligeable, incombe aux seuls copropriétaires et occupants ;

⊗ Parce que nous vivons dans une collectivité de plus de 300 ménages, ce qui implique un respect mutuel strict des personnes et des biens, notamment communs ;

⊗ Parce que c'est un bien rare, sans doute le seul de ce type au sein de la Région de Bruxelles-Capitale et qu'il est à respecter dans son intégrité pour en conserver la valeur et le standing ;

⊗ Parce qu'il est de notre intérêt à tous de continuer à bénéficier d'un environnement d'une telle qualité ;

⊗ Parce qu'il n'est pas prévu pour être une plaine de jeux , pas plus qu'une décharge d'immondices pour adolescents noctambules, ou une « canisette » à ciel ouvert ;

⊗ Parce que les habitudes des uns n'étant pas nécessairement celles des autres, il est nécessaire de fixer des règles de vie en commun afin de prévenir tout litige.

Nous vous remercions d'avance de bien vouloir consacrer quelques minutes de votre temps à la lecture de ces quelques règles qui permettront à toutes et à tous, aujourd'hui comme demain, de profiter pleinement de ce parc unique et fragile.

Nous informons aussi les nouveaux habitants du domaine de l'existence, à quelques centaines de mètres de Cherridreux, du Parc public du Wolvendael, dont l'infrastructure est prévue pour l'accueil des adultes, des enfants (de nombreux jeux), des chiens, en laisse ou non, selon des horaires bien définis...

Nous vous souhaitons de bénéficier de ce cadre exceptionnel encore bien longtemps et vous prions de croire, Madame, Monsieur, en nos salutations distinguées.

REGLEMENT DU PARC CHERRIDREUX

Ce règlement a été adopté dès l'occupation du premier immeuble, en 1970, afin de préserver l'environnement dans lequel les résidences à appartements étaient appelées à s'inscrire. Il a rapidement été suivi d'un « règlement de servitudes réciproques » à respecter par les trois résidences du domaine : Constellation, Mercure et Minerve.

Comment les choses ont-elles été organisées ?

1. Octroi d'une voix par résidence, donc 3 voix au total.
2. Désignation par chaque Assemblée Générale de son(es) représentant(s) au sein d'un « Comité de gestion du Parc ».
3. Ce Comité gère le parc, selon des règles bien définies, en collaboration avec :
 - un gestionnaire ;
 - un jardinier.

TENEUR DU REGLEMENT

1. Le parc a un caractère d'utilité collective au service des entités résidentielles qui contribuent à son entretien ;
2. Le gestionnaire a la police du parc. Le ou les concierges, chacun pour leur espace, feront respecter les instructions que le gestionnaire donnera pour la bonne conservation du parc.
3. Les infractions seront frappées de sanctions qui seront fixées par le Comité de gestion du Parc ;
4. Le règlement est édicté par le Comité de gestion du Parc et doit être observé par tous les occupants du « Domaine Cherridreux » ;
5. Les frais seront répartis entre les propriétaires des immeubles ;
6. Pour tout ce qui n'est pas prévu par le règlement édicté par le Comité de gestion du Parc ou le règlement de servitudes réciproques ou les actes de base, il est fait appel aux dispositions légales ou usages en la matière.

SONT NOTAMMENT INTERDITS

- ⊗ le passage des piétons hors des chemins, avec ou sans poussette ;
- ⊗ la circulation de véhicules motorisés privés dans le parc ;
- ⊗ le non-respect du caractère paisible des lieux en tout temps ainsi que de la tranquillité totale entre 22h et 7h ;
- ⊗ les dégradations de toute nature portant atteinte au parc ;
- ⊗ la circulation des enfants non-accompagnés dans le parc ;
- ⊗ la pratique du vélo dans les allées du parc à l'exception des petits vélos d'enfant ;
- ⊗ l'usage de tout vélo sur les pelouses ;
- ⊗ le jet, de quelque matière que ce soit (branches, papiers, plastics, ...), dans l'étang ;

- ⊗ l'arrachage des pavés de bordure, des évacuations d'eau, le creusement de la terre des pelouses ou des sentiers, etc. ;
- ⊗ l'arrachage des branches et écorces des arbres ;
- ⊗ la cueillette des fleurs du parc ;
- ⊗ l'escalade des arbres et des massifs ;
- ⊗ le dépôt, le déplacement et le jet de détritus, branches, bâtons ou tout autre objet dans le parc ;
- ⊗ la poursuite des animaux sauvages et de compagnie ;
- ⊗ la destruction des nids d'oiseaux, de loirs et d'écureuils, des terriers de renards, ... ;
- ⊗ la promenade des chiens sans laisse ;
- ⊗ les défécations canines dans les sentiers et sur les pelouses ;
- ⊗ l'occupation individuelle ou collective des pelouses à des fins sportives (foot, luge, ski, gym, danse, basket,...), de bains solaires, de pique-niques, de barbecues, etc.

L'ensemble du Comité de gestion du parc vous remercie pour votre lecture et intégration de ce règlement. Vos représentants dans les différentes assemblées pourront vous accompagner dans la compréhension de ce document.

En vous souhaitant une agréable journée et en espérant vous rencontrer dans notre beau parc.