



FISKOBEL

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16
1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

ACP WESTLAND GARDEN

Procès-verbal

Assemblée générale statutaire

le 28 mars 2017 à 18:00

Anderlecht - Familia - Rue Adolphe Willemyns 113 à 1070 Anderlecht

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

Copropriétaires présents	17	41,46%	875	Quotités
Copropriétaires représentés	10	24,39%	485	Quotités
Copropriétaires absents	14	34,15%	640	Quotités
Totaux:	41	100,00%	2000	Quotités
AG valide en participants	27	65,85%		
AG valide en quotités	1360	68,00%		

Le 28/03/2017 à 18:00, les copropriétaires de l'immeuble ACP WESTLAND GARDEN à 1070 Bruxelles 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. Le quorum étant atteint, l'assemblée générale peut valablement débattre de l'ordre du jour.

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 président

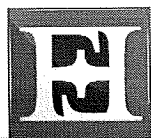
Délibération:

Se présente : Mr Loomans est élu à l'unanimité.

2.2. Se présente comme secrétaire

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 WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

Délibération:

Le Syndic se présente comme secrétaire et est élu à l'unanimité.

2.3. Se présentent comme assesseurs

Délibération:

Se présentent : Mr Verdoy et Mr. Riccardi sont élus à l'unanimité.

3. Approbation des comptes de l'exercice clôturé au 31/12/2016 (+50%)

Délibération:

Mr Cochet prend la parole et présente les comptes 2016 (Sachant que le syndic a du répartir depuis 2014).

Mme Vanhassel félicite le syndic pour le travail accompli.

Mme Vanhassel soulève qu'il reste des points antérieurs au syndic actuel à éclaircir (Entre autres les comptes avec Estia pour un total d'environ 25.000 €).

Le syndic précise qu'un rendez-vous est prévu avec Estia afin d'éclaircir ces points.

L'assemblée générale demande au syndic de bien suivre les impayés.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

4. Approbation du budget pour l'année 2017 (+50%)

Vous trouverez en annexe à la présente convocation, le budget pour l'année 2017, à savoir: 50.000€ pour les charges courantes. Nous vous proposons de constituer un fonds de réserve d'un montant de 5.000€.

Délibération:

Mr Cochet explique le budget (50.000 € + 5000 € de Fonds de Réserve).

L'ancien Fonds de Réserve a été épuisé par le fameux compte litigieux avec Estia.

Le budget proposé est accepté à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5. Décharge aux membres du conseil de copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété (+50%)

Délibération:

Décharge aux membres du conseil de copropriété est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes (+50%)

Délibération:

Décharge au commissaire aux comptes est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **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 WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

Délibération:

Décharge au Syndic est donnée à l'unanimité.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

6. Renouvellement du mandat de syndic actuel (+50%)

Délibération:

Le mandat au syndic actuel est renouvelé à l'unanimité jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

7. Election des membres du conseil

7.1. Se présente: Mr Loomans (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

7.2. Se présente: Mr Ricardi (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

7.3. Se présente: Mr Lux (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

7.4. se présente : Mr Verdoy (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

8. Election d'un Commissaire aux Comptes

8.1. Se présente : Mme Vanhassel (+50%)

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

9. Approbation de la mise en conformité de l'acte de base (+50%)

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 WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

total de **1.815 € HTVA.**

Nous avons effectué une demande auprès de la société Syndic Support pour un montant de **1.516 € TTC.**

Délibération:

Le syndic précise qu'il s'agit ici d'une obligation légale par rapport à la loi de 2010.

L'assemblée générale demande au syndic de négocier le prix avec Estia pour la version NL/FR.

L'assemblée générale demande au syndic de demander le prix FR/NL à Syndic Support (Mr Van Weereld).

L'assemblée générale donne mandat au syndic de trouver le meilleur compromis et autorise le syndic de mettre l'acte de base aux normes en FR/NL.

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (1360)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

10. Approbation pour le placement d'un container pour les déchets organiques (+50%)

Depuis peu, Bruxelles-Propreté dispose de containers à déchets organiques. Ceux-ci sont mis à la disposition des copropriétés gratuitement. Il n'y a aucune obligation d'avoir ces containers.

Délibération:

Mr Verdoy prend la parole et déconseille de placer un tel container à cause des clandestins.

Mr Lux propose d'essayer pendant une durée d'un an.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 32.3 % (425)**
- **Non: 67.7 % (890)**
- **Abstention (45)**

Ont voté non:

ALCAN IBRAHIM // BRUWAEYS CHRISTINA // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // MORREALE-PICONE // PIOT JENNY // RICCARDI-VLEMINCKX // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

Se sont abstenus:

GOOSSENS ELIANE

11. Approbation du principe pour la sécurité au niveau des garages

Des vols ont été perpétrés en début d'année au niveau des garages. Malgré des caméras de surveillance, celles-ci se sont avérées inefficaces par manque d'entretien (saturation du disque dur). Afin de pallier à ce problème, il serait opportun de connaître qui a été désigné comme responsable de la visualisation des caméras de surveillance.

Délibération:

11.1. Décision à prendre : Désignation d'un responsable du traitement de la visualisation des caméras; (+50%)

Pour votre parfaite information, la loi du 21 mars 2007 prévoit que le nom de la personne qui sera désignée comme responsable du traitement de la visualisation des caméras soit communiquée à la Commission de la vie privée et au chef de corps de la police.

Délibération:

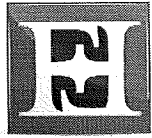
Mme Van Assel précise que l'assemblée générale n'a pas de pouvoir pour voter ce point. Selon Mme Van Assel, les caméras appartiennent aux garages.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (1360)**

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

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

ACP WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

Se sont abstenus:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

11.2. Décision à prendre : Mandat au syndic : Renforcement du disque dur (75%)

Nous proposons à l'Assemblée Générale de mandater le syndic en vue d'effectuer des demandes d'offres, de sélectionner l'offre et effectuer les travaux au meilleur rapport/qualité prix sous le contrôle des membres du conseil de copropriété pour le renforcement du disque dur.

Délibération:

Mme Van Assel précise que l'assemblée générale n'a pas de pouvoir pour voter ce point.
Selon Mme Van assel, les caméras appartiennent aux garages.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (1360)**

Se sont abstenus:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

11.3. Décision à prendre : Mandat au syndic : Remplacement du bouton poussoir ouverture de la porte de garage (75%)

Nous proposons à l'Assemblée Générale de mandater le syndic en vue d'effectuer, de sélectionner l'offre et d'effectuer les travaux au meilleur rapport/qualité prix sous le contrôle des membres du conseil de copropriété pour le remplacement du bouton poussoir intérieur pour l'ouverture de la porte de garage par un interrupteur à clé ou par une télécommande.

Délibération:

Mme Van Assel précise que l'assemblée générale n'a pas de pouvoir pour voter ce point.
Selon Mme Van assel, les caméras appartiennent aux garages.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (1360)**

Se sont abstenus:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

11.4. Décision à prendre : Mandat au syndic : Réduction du temps d'ouverture de la porte de garage (75%)

Délibération:

Mme Van Assel précise que l'assemblée générale n'a pas de pouvoir pour voter ce point.

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 WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

**Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété**

Selon Mme Van assel, les caméras appartiennent aux garages.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (1360)**

Se sont abstenus:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

12. Approbation pour l'établissement d'un Règlement d'Ordre Intérieur (+50%)

Les copropriétaires peuvent décider d'établir un ROI qui déterminera un certain nombre de modalités pratiques concernant la vie en copropriété. Il s'agit de règles moins essentielles que celles prévues au règlement de copropriété, mais tout aussi importantes pour l'harmonie d'une vie passée sous un même complexe. Ce règlement peut être établi sans l'intervention d'un notaire et doit être approuvé par l'Assemblée Générale. Nous proposons à l'Assemblée Générale un règlement type que les membres du conseil pourront remanier par rapport aux besoins de la copropriété.

Délibération:

Mr Verdoy demande à ce que le R.O.I. de Estia soit distribué aux propriétaires pour rappel.
Une copie du R.O.I. Fera l'objet d'un toute boîte.

La résolution est rejetée.

- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (1360)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

13. Approbation du principe pour l'uniformisation des blocs sonnettes (+50%)

Plusieurs propriétaires nous ont demandé d'effectuer l'uniformisation des blocs sonnettes (nominettes). Nous vous présenterons l'offre de la firme MS38 lors de l'Assemblée Générale, pour autant que celle-ci nous soit parvenue avant l'AG.

Délibération:

Ce point n'est plus d'actualité puisque ces travaux ont déjà été effectués par Mr Loomans et le concierge.

La résolution est rejetée.

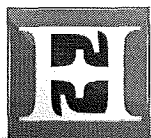
- **Oui: 0 % (0)**
- **Non: 100 % (1360)**
- **Abstention (0)**

Ont voté non:

ALCAN IBRAHIM // BARBE FRANCINE FEU LENOIR MARCEL // BRICMONT Nicole // BRUWAEYS CHRISTINA // GOOSSENS ELIANE // HARVEY NICHOLAS/ALCAN // JEANGOUT ERIC // KERCKX SEVERINE // KINET-LELIE // LOOMANS-PLETINCKX // LUX ERIC // MORREALE-PICONE // NDAYISABA-MBONGO EUGENE - KINANSANGA // PIOT JENNY // RENARD-DESCHAMPS // RICCARDI-VLEMINCKX // ROBAYE JACQUELINE FEU HENDERSON JOSEPH // RUELLE ODETTE // SCHUSSLING ELLEN // SLEEWAGEN-ROGEAU // VAN HASSEL CORINNE // VAN HASSEL JOSEE // VANDENBORRE-DE STOBBELEIR // VERDOY-SHELLENS // VERKOELEN MARTHA // VLAAMS KRING LENNIK // VLEMINCKX CARINNE // WATERSCHOOT PIRON

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

Comptabilité - Fiscalité
Syndic de Copropriété

ACP WESTLAND GARDEN

Clos Of Ten Ophem 14-16

1070 Bruxelles

BCE 0824.832.174

14. Renouvellement du mandat autorisant des dépenses pour travaux inférieurs à 3.500,00 € (75%)

Il s'agit du mandat autorisant le Syndic d'effectuer des travaux pour un montant inférieur à 3.500,00 € sans passer par une Assemblée Générale, mais nécessitant l'approbation du Conseil de Copropriété.

Ce mandat n'exclut pas la possibilité de devoir comparer les prix sur base d'au moins deux devis.

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (1360)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

15. Point d'information: Non soumis au vote

15.1. Respect du tri au niveau des poubelles

Tri: il est demandé de respecter le tri imposé par Bruxelles-Propreté, à savoir:

Containers jaunes : Sacs jaune: papier/journaux

Containers bleus : Sacs bleus: PMC (boîtes de lait - boîtes de conserve - bouteilles en plastique)

Containers gris : Sacs blancs: Déchets ménagers ordinaires

Encombrants: Pour rappel, vous pouvez faire évacuer vos encombrants gratuitement à raison de 3M³ par an et par ménage, en composant le 0800/981.81 de Bruxelles-Propreté. Ceux-ci vous demanderont tous les renseignements dont ils doivent disposer afin de vous fixer un rendez-vous.

Respect du travail du concierge: Il est rappelé aux copropriétaires et occupants de respecter le travail du concierge. Lorsque les containers sont vides, veuillez déposer vos poubelles dans les containers et non à côté de ceux prévus à cet effet.

Délibération:

L'assemblée générale souhaite que les futures assemblées débutent à 18h00.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20.

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 28/03/2017

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