



FISKOBEL

ACP WESTLAND GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BCE 0552-521-304

ACP WESTLAND GARDENS GARAGE

Procès-verbal

Assemblée Générale Statutaire

Le 10 octobre 2023 à 19:30

FAMILIA - Rue Adolphe Willemijns 113 à 1070 Anderlecht

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

Copropriétaires présents	19	25,68%	23 Quotités
Copropriétaires représentés	8	10,81%	10 Quotités
Copropriétaires absents	47	63,51%	53 Quotités
Totaux:	74	100,00%	86 Quotités
AG valide en participants	27	36,49%	
AG valide en quotités	33	38,37%	

Le 10/10/2023 à 19:30, les copropriétaires de l'immeuble ACP WESTLAND GARDENS GARAGE à 1070 Anderlecht 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 représenter.

1. Vérification de la légalité de l'assemblée générale

Délibération:

2. Composition du bureau: Président - Secrétaire - Assesseurs

Délibération:

2.1. Se présente comme président : Mr Albert (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

• Oui: 100 % (33)

• Non: 0 % (0)

• Abstention (0)

2.2. Se présente comme secrétaire : Mlle Roelandt - Syndic (+50%)

Délibération:

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 WESTLAND GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20
1070 Anderlecht
BCE 0552-521-304

- Oui: 100 % (33)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

2.3. Se présentent comme assesseurs Mr Neisen et Mr Hadj (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (33)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

3. Approbation des comptes de l'exercice 2022 cloturé au 31.12.2022 (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (32)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

4. Approbation du budget pour l'année 2023 : 11.000 € (10.000 € Charges courantes + 1000 € Fonds de réserve) (+50%)

10.000 € Charges courantes + 1.000 € Fonds de réserve

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (33)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

Délibération:

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (33)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (33)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (0)

5.3. Décharge au Syndic (+50%)

Délibération:

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 WESTLAND GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BCE 0552-521-304

- **Oui: 100 % (33)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

6. Renouvellement annuel du contrat et du mandat du syndic actuel (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (33)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

7. Election des membres du conseil

Délibération:

7.1. Se présente: Mr Lux (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (31)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (2)

Se sont abstenus:

FADEL Ferruccio // KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

7.2. Se présente: Mr Albert (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (32)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

7.3. Se présente: Mr Lemoine (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 88.9 % (16)**
- **Non: 11.1 % (2)**
- Abstention (15)

Ont voté non:

FADEL Ferruccio // LEMTI - MCHICHI WGG-P81

Se sont abstenus:

ANCIS - BLANCKAERT (LOGICAL SPIRIT WGG-Luc Albert) // KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry) // LAUWEREYNS - NOTELAERS // LOGICAL SPIRIT WGG-Luc Albert // LOOMANS - PLETINCKX // MONDT Alexandre // MONSIEUR Johan (LOGICAL SPIRIT WGG-Luc Albert) // RENARD - DESCHAMPS (LAUWEREYNS - NOTELAERS) // SAVIDIS-WGG Constantino (MONDT Alexandre) // SNOEYS - FESSON STEFAAN - FANNY (LOGICAL SPIRIT WGG-Luc Albert) // WATERSCHOOT - PIRON (LOOMANS - PLETINCKX)

7.4. Se présente Mr Neisen (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (32)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

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

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

ACP WESTLAND GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BCE 0552-521-304

7.5. Se présente Mr Hadj (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (32)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

8. Election d'un Commissaire aux Comptes

Délibération:

8.1. Se présente : Mme Van Hassel (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (32)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

8.2. Se présente : Mr Albert (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- Oui: 100 % (32)
- Non: 0 % (0)
- Abstention (1)

Se sont abstenus:

KONTOMANOLIS Constantine (MATHIJS Thierry)

9. Suivi quant à la problématique d'infiltration d'eau dans les garages

Délibération:

Monsieur Albert prend la parole et explique la problématique.

10. Approbation pour le placement de borne électrique

Pour votre parfaite information, depuis l'année 2019 le placement de borne électrique dans les garages fermés et les emplacements de parking, ne peut être refusé.

Mr Albert présentera le dossier lors de l'Assemblée Générale.

Délibération:

L'occupant souhaitant procéder au placement d'une borne électrique doit soumettre son projet au Syndic.

Il y a lieu d'alimenter la borne électrique depuis son propre compteur électrique, d'exécuter le placement via une société agréée, de faire réceptionner l'installation via une firme SECT,...

La borne de recharge peut être au maximum à 22 kW/h.

Cette liste est non exhaustive.

Le mandat est donné au Syndic afin de s'assurer que tous ces points soient respectés.

11. Mandat autorisant des dépenses pour travaux inférieurs à 5.000,00 € (2/3)

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 GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BCE 0552-521-304

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

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (33)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

12. Mise à jour du Règlement d'Ordre Interieur sera présenté par le Conseil de Copropriété

Le Conseil de Copropriété présentera quelques propositions afin d'adapter le Règlement d'Ordre Intérieur.

Délibération:

Le ROI n'étant pas finalisé, ce point est postposé à l'Assemblée Générale de l'année 2024.

13. Rapport d'évaluation des contrats et fournitures régulières (+50%)

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (33)**
- **Non: 0 % (0)**
- Abstention (0)

14. Recouvrement de créances - Procédures et Frais de Rappel à voter (+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 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 roulement 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

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 GARDENS GARAGE

Clos Of Ten Ophem 10 - 14 - 16 - 20

1070 Anderlecht

BCE 0552-521-304

et au fonds de réserve) d'un montant supérieur à 1.500€ soient transmis pour récupération de créance à l'avocat de la copropriété, ou à défaut choisi par le syndic.

Délibération:

La résolution est approuvée.

- **Oui: 100 % (33)**
- **Non: 0 % (0)**
- **Abstention (0)**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h37. *22A35*

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 10/10/2023

LE SYNDIC

JEAN-PASCAL COCHET
CADILLAC SA - FISKOBEL