

**Conseil de Copropriété de la Résidence Terracina  
Rue Melsens 13 – 1000 Bruxelles**

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE EXTRAORDINAIRE  
DU 30.01.2023 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP TERRACINA »  
SISE RUE MELSENS A 1000 BRUXELLES**

L'an deux mille vingt trois, le 30 janvier, les copropriétaires de l'ACP « TERRACINA » se sont réunis en Assemblée Extraordinaire, en la salle Schuman de l'Hôtel IBIS à 1000 Bruxelles, Rue Joseph Plateau 2.

La convocation a été adressée par le Conseil de Copropriété, par mail, en date du 15 janvier 2023.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.  
Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

**Ordre du Jour**

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

Les 30 copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 44, représentent 6718 quotités sur les 9800 que compte la copropriété.

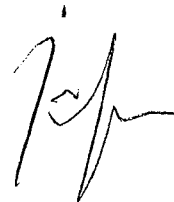
Attendu que le quorum est rejoint, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

**a) Nomination du Président de séance/Assemblée**

Majorité absolue Art. 577-6 § 8 CC

La séance est déclarée ouverte à 19h15 sous la présidence de Mme \_\_\_\_\_, suite au vote à main levée.

La fonction de secrétaire de la séance est assurée par l



Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577-6, 7 et 8) et aux stipulations des statuts.

Les décisions de l'Assemblée extraordinaire sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émis pour le calcul de la majorité requise.

## 2. Approbation des comptes de l'exercice et du bilan clôturés au 30/09/2022 et du 4ème Trimestre 2022, décharge au Commissaire aux Comptes.

Majorité absolue Art. 577-6 § 8 CC

Le syndic Trevi-OP n'ayant pas répondu aux nombreuses sollicitations du Commissaire aux Comptes d'auditer les comptes de l'exercice en question -le syndic Trevi-OP n'a pas mis à dispositions tous les documents comptables, bilans et factures nécessaires et n'a aucunement répondu aux questions à cet égard- le commissaire aux comptes n'a pas pu remplir pleinement son mandat.

Certaines anomalies ont été détectées par le commissaire p.e. il n'y a pas de balance de fournisseurs et sur les dettes de la copropriété, certains copropriétaires ont dû payer deux fois le même trimestre, ceci est à réajuster.

En revanche, 1. les décomptes trimestriels qui nous ont été envoyés ne montrent pas de mauvaises surprises, et 2. ne pas approuver les décomptes trimestriels pourrait être un risque dans le sens que OP/TREVI aurait les mains libres pour continuer à modifier le contenu de la comptabilité avant de la transmettre au nouveau syndic.

Le commissaire aux comptes, après son exposé, demande à chaque copropriétaire de voter sur l'approbation les 4 décomptes 1, 2, 3, 4, de l'exercice 01/10/2021-30/09/2022, tels qu'ils ont été transmis, comme bon lui semble.

Les décomptes jusqu'au 30/09/2022 peuvent être approuvés sous réserve des points suivants :

- répartition des décomptes TECHEM,
- balance des fournisseurs.

VOTES

OUI  
NON  
TOTAL



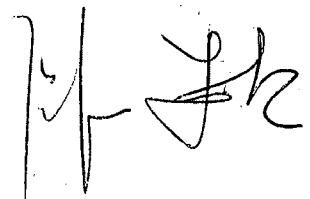
QUOTITES

6718  
-  
6718



%

100%  
-  
100%



Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Avec l'approbation des comptes pour l'exercice 01/10/21 au 30/09/2022, l'AG donne décharge au commissaire aux comptes.

Le syndic TREVI/OP n'a pas mis à disposition le décompte ni les pièces comptables du 4ème trimestre de l'année 2022, par conséquent l'AG n'a pas pu approuver le-dit décompte.

Le commissaire aux comptes ne peut que proposer que les comptes de ladite période soient vérifiés et réexaminés avec le service comptable du syndic nouvellement nommé, et approuvés par la prochaine AG.

### 3. Nomination d'un nouveau syndic.

Majorité absolue Art. 577-6 § 8 CC

Tenu à proposer des offres distinguées à l'AG, le Conseil de Copropriété a reçu la proposition de plusieurs syndics apportés par des copropriétaires.

Ensuite le Conseil de Copropriété a invité tous les copropriétaires intéressés de suivre des présentations de ces syndics lors des soirées informatives tenues à l'immeuble Terracina-même.

Certaines propositions ont attiré d'avantage l'attention: par budget, par méthodologie en comptabilité, et par la convergence des mentalités et l'aspect humain.


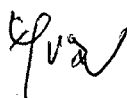
Suite à ces rencontres, trois propositions bien distinguées de nouveaux syndics ont été retenues et le Conseil de Copropriété a rédigé et envoyé aux copropriétaires, par mail, un comparatif des conditions, des services, et des coûts financiers de ces propositions : GML, Pole Concept, Couet& Ass.

Ce comparatif est présenté oralement à l'AG par le Commissaire aux comptes.

Après examen et discussion le résultat du vote est le suivant :

	Propriétaires présents ou représentés	Quotités / %
GML	0	
Pole Concept	6541	
Couet & Ass. – rep. Parte Expert SA	177	

Le résultat des votes de l'Assemblée Générale nomme POLE  
CONCEPT.....



en tant que nouveau syndic de l'ACP TERRACINA.

L'AG TERRACINA DU 30/01/2023 par la présente et conformément à sa décision donne mandat à 2 membres du conseil de copropriété pour dûment signer le contrat avec le nouveau syndic. Les 2 membres sont les suivants :

M. DANDOIS.....

R. ZACCHEDDU.....

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21:00

Lé présent procès-verbal, rédigé le 30 janvier 2023, et après lecture, comporte 5 pages.

Raffaella Zaccheddu  
Membre du Conseil de  
Copropriété

Pieter Lodewijk Verhoeven  
Membre du Conseil de  
Copropriété  
Commissaire aux Comptes

Jean-Marie Dandois  
Membre du Conseil de  
Copropriété

*Handwritten notes:*  
Dandois  
Zaccheddu  
Verhoeven

Présidente de séance

Les propriétaires :

*Handwritten signature of Raffaella Zaccheddu*  
Raffaella Zaccheddu

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 - 10 §4) et en assumant la responsabilité.  
Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

*Handwritten signatures and notes:*  
Zaccheddu  
Verhoeven  
Dandois  
10/1/2023  
4

R

Présidente de séance

Raffaella Zaccheddu

Les propriétaires :

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 - 10 §4) et en assument la responsabilité.  
 Il est vivement recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

5

