

**ACP Urban Court**

Rue du Marais 66
1000 Bruxelles
N° BCE 0750 575 409

Bruxelles, le 30 05 2023

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE CONSTITUANTE DE LA RESIDENCE URBAN COURT
DU 30 05 2023 à 18h00** tenue au sein **Pentahôtel** » située Chaussée de Charleroi 38 40 à 1060 Bruxelles.

Ordre du jour :**A. General**

- 1- Vérification de la liste des présences, communication des procurations et mandats, constatation du double quorum requis

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte 102 copropriétaires présents ou représentés (représentant 73 % des copropriétaires) totalisant 7461 quotités (représentant 75 % des quotités).

Voir tableau en annexe.

Le quorum étant atteint, les copropriétaires peuvent délibérer valablement sur les points mis à l'ordre du jour :

Invités :

-Expert Fabien de Geradon (BEIBCI sprl) Expert réception parties communes, excusé.

-Notaire Damien Hisette.

-Promoteur : AG REAL ESTATE pour URBAN COURT

- Res Communes : conseiller indépendant en immobilier en copropriété

- One-Tec : système digitalisé de votes

Pendant cet assemblée, un rapport sera fait par le secrétaire , en français, en version originale. Le rapport sera ensuite traduit en néerlandais. Les deux versions seront envoyé par le syndic endéans les 30 Jours. La version originale signée par les propriétaires à la fin d'assemblée aura priorité sur toute version traduite.

Seront joint en annexe du rapport :

- Les résultats des votes par le système digitalisé, signé par le président, et secrétaires
- Le budget approuvé



- Les principes pour les modifications de l'acte de base
- Les amendements finaux au règlement de l'ordre interne

Seuls les propriétaires dont l'achat a été confirmé par la signature d'un acte authentique ont été inscrits sur la liste de présence et de vote prévue à cet effet et ont obtenu le droit de vote à l'assemblée. Les autres ont été invités à assister et à s'informer, mais sans droit de vote.

Brève explication sur la copropriété.

Il est fait référence à un document qui a été fourni aux copropriétaires au préalable et qui contient une brève explication du fonctionnement de la copropriété et de ses principales fonctions. Cette explication ne sera pas discutée plus en détails, mais des informations supplémentaires seront fournies au cours de la discussion des points suivants.

Ce document sera également toujours mis à la disposition des propriétaires via le portail client du syndic, qui pourra en outre mettre à disposition ses propres documents d'information.

2- Mot de bienvenue du Promoteur (pour information).

Urban Court remercie les copropriétaires pour leur présence et leur souhaite la bienvenue à cette première assemblée générale marquant le début de la vie de la copropriété.

Le promoteur fait brièvement le point sur l'avancement du chantier et sur les modalités pratiques des prochaines réceptions provisoires des parties communes et privatives. Il répond aux questions des copropriétaires.

Les premières dates de réception provisoire des parties communes commenceront le 14 et 16 juin sans certitude d'avoir fini pour ces dates. Des dates additionnelles (20 et 27 juin) ont été réservées si tout le travail de réception des parties communes n'aurait pas été fini. Les dates exactes de livraison de ces dernières parties communes seront déterminées par l'avancement du chantier et seront fixées en concertation avec le syndic et le conseil de copropriété.

La livraison des parties privatives (appartements, emplacements de voiture et caves) aura toujours lieu après la livraison des parties communes. Chaque acquéreur sera invité individuellement par le promoteur immobilier selon un calendrier établi par ce dernier.

AG explique aussi, que à leur responsabilité et frais, un mur aveugle de l'immeuble voisin sera décoré provisoirement avec une fresque artistique, monté sur une toile et tendu sur structure métallique, pour cacher ce mur non fini, jusque l'immeuble est redéveloppé. Le dessin sera livré par deux jeunes artistes Belges.

3- Nomination du Président de séance, des scrutateurs, du secrétaire (Vote majorité absolue = 50+1).



Président : Mr. Jeroen Vinck

Motion acceptée avec 98,55 %

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

Secrétaire : OP Bruxelles, et Alexander Mourisse, (Res Communes) comme co-secrétaire, qui fera une relecture avant la signature du rapport par le président et propriétaires encore présentes.

Motion acceptée avec 92,89 %

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

Scrutateurs : pas de candidats, donc pas de vote

B. Organes de gestion - annexe 3 : Fonctionnement d'une ACP.

- 4- Élection du Syndic : Présentation du Syndic OP BRUXELLES SA, délibérations et vote (50+1).
(annexe 1 : présentation de OP Syndic ; annexe 2 : proposition pour la gestion de l'ACP Urban Court)

L'Office des Propriétaires (OP Bruxelles) est représenté par Laurette Wouters, Martine Gillis et Raphaël De Plaen.

L'Office des Propriétaires se présente ainsi que les principaux éléments de son contrat écrit, annexé à la convocation. Les copropriétaires posent leurs questions.

Par ailleurs il est précisé que la loi sur la copropriété définit les missions minimums et impératives du syndic, à savoir et de manière non exhaustive :

- Exécuter ou de faire exécuter les décisions prises par l'Assemblée générale.
- Accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration.
- Administrer les fonds de l'association des copropriétaires.
- Représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes.
- Fournir le relevé des dettes lorsque la demande lui en est faite par le Notaire.
- Communiquer à toute personne occupant l'immeuble ne disposant pas du droit de vote, la date des assemblées.
- Permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privés relatifs à la copropriété.
- Conserver le dossier d'intervention ultérieure.
- Présenter une pluralité de devis, pour assurer la mise en concurrence.
- Fournir à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.
- Tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée.
- Préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes.

L'Office des Propriétaires poursuit la présentation en expliquant son contrat et sa méthode de travail :



- **DURÉE DU MANDAT**
Conformément à la loi sur la copropriété, un syndic peut être nommé pour 3 ans maximum, période après laquelle le mandat peut être prolongé tous les ans.
OP Bruxelles SA propose un mandat d'1 an, dont la reconduction est inscrite annuellement à l'ordre du jour.
- **HONORAIRES**
Les honoraires sont fixés dans une convention écrite.
Ils sont répartis en prestations ordinaires et prestations extraordinaires :
 - Prestations ordinaires :
Honoraires par appartement et parking
Appartement : 21€/mois
Parking : 2€ / mois
Total : 3.280 €/mois
 - Les prestations extraordinaires, comme notamment la convocation d'assemblées générales extraordinaires, le lancement de procédures juridiques, la communication d'informations au notaire dans le cas d'une vente sont calculées de manières séparées.
Ces honoraires seront demandés pour la première fois lors du mois au cours duquel la réception aura lieu.
- **Gestion : L'équipe suivante est mise en place :**
 - 1 Gestionnaire : Pierre Keane.
 - 1 Assistant : Diogo Da Costa.
 - 1 comptable: Emmeline Ponti.
- **Communication /Contacts :**
Site internet : documentation confidentielle interne à la copropriété :
Documents confidentiels communs (Statuts, PV, Contrats, ...)
Documents confidentiels privés : (accès privé) détails comptabilité pour le commissaire aux comptes.

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires.

Les copropriétaires n'acceptent pas le choix d'un seul candidat, et ont cherché une offre d'un autre syndic Victor H, qui vient se présenter également.

L'offre de service (rémunération) est plus ou moins égale à l'offre de l'OP, l'offre de Victor H sera jointe en annexe.

Ensuite, il y a un débat entre les propriétaires, des témoignages pour et contre sont présentés, les avantages et les inconvénients sont pesés, et des réponses sont apportées aux questions.

Le syndic élu se voit attribuer un contrat d'une durée de 17 mois, soit du 1/6/23 jusqu'en octobre 2024 (période normale de l'AG), sur base d'une redevance mensuelle de 3 280euros (pas de TVA applicable). La mission commence à courir après cette assemblée générale, pour se terminer automatiquement le 30 octobre 2024 ou la première assemblée statutaire qui la suit, si elle ne peut avoir lieu dans les 15 derniers jours d'octobre. La facturation des honoraires commence à partir du 1/6/23.



Un vote sur la nomination de OP comme syndic est faite

Oui : 36,52 %

Non : 63,48 %

Abstention : 635 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaitre les noms qui ont voté oui, non, abstention

OP n'est pas élu comme syndic.

L'assemblée générale prend acte de la fin de la nomination de l'OP en tant que syndic de l'ACP, et de la fin de son mandat en tant que premier syndic selon les règles de l'ordre interne.

Ensuite une vote est passé sur la nomination de Victor H comme syndic

Oui : 71,10 %

Non : 28,90 %

Abstention : 769 quot

Voir annexe « résultats de votes » pour connaitre les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est acceptée. Victor H est accepté comme syndic.

5- Mandat au Conseil de Copropriété pour la signature du contrat de syndic (2/3).

Il est opportun que le Conseil de Copropriété signe en séance dès à présent, le contrat avec le syndic afin que l'organe de gestion soit immédiatement effectif, et qu'un compte bancaire puisse être ouvert pour recevoir les provisions de charges des copropriétaires le plus rapidement possible.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

6- Élections statutaires : (50+1).

6.1. Création du Conseil de Copropriété et Élection de ses membres ;

Art. 51 de l'acte de base.

Un conseil de copropriété est composé au minimum d'un président et deux assesseurs, désignés séparément par l'assemblée générale parmi les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale. Le syndic assistera aux réunions du conseil sans en être membre.

Dans les amendements au règlement de l'ordre intérieur, il sera proposé aussi de limiter à 7 membres, pour garantir un fonctionnement efficace.

Après explications et conversations dans l'assemblée : les personnes suivantes retirent leur candidature. Le vote sur ces candidatures est alors mis sur « abstention ».



Il est rappelé que la mission principale du Conseil de Copropriété est de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions.

Les propriétaires suivants se sont portés candidats :

Vote : Monsieur Jean-Louis Samson- C03

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Monsieur Aurel Gravioloaia-B 59

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Madame Catherine Bourgeat – A 28

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Monsieur Jeroen Vinck-A 22

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Monsieur Mathieu Segard-B 12

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Madame Nerea Bilbao Bustinza -B 66

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Vote : Madame Caroline Causse

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

6.2. Élection du/des Commissaire(s) aux Comptes ;

Il est fait référence à l'Art. 52 de l'acte de base.



L'assemblée générale est invitée à se prononcer sur la désignation du ou des Commissaire(s) aux comptes parmi les copropriétaires ou la désignation d'un Commissaire aux comptes professionnel.

Le commissaire aux comptes ou le collège de commissaires aux comptes a pour mission de faire rapport lors de l'assemblée générale de la simple vérification des comptes établis par le syndic dont la concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires du dernier jour de l'exercice comptable. Son rapport écrit sera annexé au procès-verbal de l'assemblée générale. Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

Candidat : Madame Nathalie Stefanowicz

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

Candidat : Madame Kalukuta Mahina

Vote à main levée

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

C. Finances

- 7- Décision quant à avoir un exercice comptable allant du 01/06/23 au 30/06/24 (année comptable avec un exercice de 13 Mois), puis annuellement de 12 Mois (1/7 – 30-06) avec des provisions des charges trimestriels (budget annuel). (50+1).

Il est fait référence à l'Art. 49 de l'acte de base

Compte annuel du syndic à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, est clôturé en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

L'exercice comptable de la copropriété doit normalement couvrir une période de 12 mois, mais l'assemblée peut décider sur une plus courte ou plus longue année. Le syndic a la mission de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée.

Conformément aux statuts l'Assemblée Générale (AG) ordinaire se tient entre le quinze et le trente et un octobre, compte tenu de cette AG du 30 05 2023 et du processus de réception des parties communes, la prochaine Assemblée Générale des copropriétaires aura donc lieu en octobre 2024.

Il est proposé aussi à l'assemblée d'adopter un statut bilingue, afin que tout rapport de l'AG, Conseil de copropriété et commissaires aux comptes, toute version du règlement d'ordre interne, et tout autre document officiel soit traduit automatiquement dans l'autre langue, les frais de traduction étant pour la copropriété dans la clé de répartition générale

Vote :

Oui : 95,13 %

Non : 4,87 %

Abstention : 1457 quot.

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention



La motion est acceptée.

- 8- Approbation du budget exercice comptable de 13 mois du 01/06/23 au 30/06/24. Fixation des appels de provisions. (50+1).
(Annexe 4)

Le Syndic a communiqué aux copropriétaires un budget annuel estimatif qui sera également joint à ce PV d'AG. Il est non contractuel. L'assemblée générale en prend acte.

Le syndic explique les postes du budget prévisionnel qu'il a préparé. Il précise que ces dépenses sont données à titres indicatives sur une période de 13 mois d'exploitation la première année et ensuite par période de 12 mois (indicatif et non contractuel).

Le syndic indique sur base de son expérience acquise et des spécificités de la résidence que le budget pour la première année comptable de 13 mois est estimé à 332 000€. Il en ressort qu'il dépend de plusieurs variables comme la consommation d'eau, d'électricité et de gaz etc.

L'Assemblée générale est invitée à se prononcer sur le budget annuel de l'exercice (exercice en cours) : 332 000€ pour les 13 premiers mois (à titre indicatif et non contractuel) qui sera appelé de la manière suivante:

Année comptable 1

- 1er Trimestre : 83 000 €
- 2ème Trimestre : 83 000 €
- 3ème Trimestre : 83 000 €
- 4ème Trimestre : 83 000 €

Année comptable 2

- 1ème Trimestre : 83 000 €
- 2ème Trimestre : 83 000 €

Un premier appel de provisions sera effectué lorsque le syndic élu aura pu ouvrir le compte bancaire.

Il est important de rappeler que le paiement des provisions est indépendant de la date de réception provisoire ou d'utilisation d'un appartement, d'un emplacement ou d'une cave, car ces provisions sont nécessaires à la disposition des ressources financières à l'échéance des factures. La date de réception provisoire des parties communes d'un bâtiment n'est pertinente que pour la répartition effective de certains coûts entre le promoteur et l'ACP.

Il est rappelé qu'il revient notamment au syndic de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble. Ce budget prévisionnel doit être soumis au vote de l'association des copropriétaires.



Il sert de base au calcul des avances, mais seules les dépenses réelles effectuées au cours d'une année d'exploitation constituent la base finale de la répartition des coûts entre les propriétaires. La différence entre le budget demandé et les dépenses réelles est remboursée/Payée après chaque exercice financier.

Vote à main levée :

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

9- Approbation du fonds de roulement (5/12 du budget) Fixation de l'appel de fonds de roulement conformément aux quotités. (50+1).

Fonds de roulement :

Il est alors rappelé que le fonds de roulement est celui avec lequel le syndic effectue régulièrement les paiements nécessaires pour les dépenses périodiques telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, assurances, frais de gérance, etc. Soit toutes les dépenses inhérentes au bon fonctionnement de l'immeuble.

Afin de donner les moyens financiers nécessaires à la bonne gestion de l'immeuble, afin de toujours faire face à d'éventuels problèmes de trésorerie causés par des factures inattendues, un trop grand nombre de factures dans un court laps de temps, ou des retards de paiement de la part de certains copropriétaires, il est proposé de constituer un fonds de roulement équivalent à 3/12 du budget soit 77 500€ (et non 5/12 comme indiqué dans la convocation).

Ce fonds reste acquis aux copropriétaires fonction de leurs quotités.

Le fonds de roulement permanent n'est pas demandé au promoteur, mais directement aux acquéreurs qui se substituent à lui.

L'attention est attirée sur la récupération automatique de fonds par tout propriétaire qui vendrait ultérieurement sa ou ses parcelles.

L'appel de provisions pour ce fond se fait également immédiatement après l'ouverture du compte bancaire, ensemble avec l'appel de provisions pour le budget normal

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide le montant des appels de fonds de roulement à : 77.500 euro.

Vote à main levée :

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

10- Fonds de réserve ; constitution d'un fonds de réserve, appels de fonds (Vote 1/5)



Un fonds de réserve peut être constitué. Il est obligatoire dès que l'immeuble aura 5 ans après l'acceptation provisoire des parties communes. Le fonds de réserve est alimenté par des versements effectués par les copropriétaires sur un compte d'épargne. Il est destiné à faire face à des dépenses non périodiques ou grosses réparations à l'immeuble.

Proposition de création d'un fonds de réserve dans lequel seraient versées les indemnités de déménagement, sous réserve de l'approbation du point 24 de l'ordre du jour.

Vote :

Oui : 76,44 %

Non : 23,56 %

Abstentions : 1096 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est acceptée.

11- Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (25 000€) une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré. (2/3)

Conformément à la loi, ce point est mis à l'ordre du jour. Le Syndic explique l'utilité de ce seuil.

Vote :

Oui : 33,44 %

Non : 66,56 %

Abstentions : 1600 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est refusée

12- Décision à prendre quant à la fixation du seuil à partir duquel (5 000€) une pluralité de devis doit être recueillie sans l'exigence d'un cahier des charges. (2/3)

Conformément à la loi, ce point est mis à l'ordre du jour. Le Syndic explique l'utilité de ce seuil.

Vote :

Oui 95,91 %

Non 4,09 %

Abstentions : 1859 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est acceptée.

13- Procédure pour le recouvrement des arriérés des propriétaires, modifications dans le règlement d'ordre intérieur (4/5)



(annexe 10 propositions d'amendements au règlement d'ordre intérieur existant)

Le syndic applique la procédure de recouvrement indiquée dans l'acte de base (art. 31)

Les arriérés relatifs à la quote-part dans les frais d'exploitation, de consommation et d'investissement de l'association sont perçus selon la procédure suivante :

- Les soldes dus doivent arriver sur le compte de l'association au plus tard 30 jours après l'envoi des factures intermédiaires.
- À l'expiration de ce délai, un premier rappel de paiement assorti d'un délai de paiement de 15 jours est envoyé par courrier ordinaire.
- En cas de non-paiement, le syndic envoie un rappel de paiement du solde par courrier recommandé. Ce solde est majoré conformément à la procédure indiquée dans l'acte de base.

OP informe qu'une procédure avec 3 rappels, à frais privatifs, est appliquée selon son contrat de syndic :

- Gestion des mauvais payeurs
 - Du premier rappel jusqu'à la lettre de mise en demeure de l'avocat : prestations portés privativement (1° rappel : 10,6 € ; 2° rappel : 21,16€ en compte au(x) débiteur(s) concerné(s).
 - Si au terme de cette procédure, le débiteur n'a pas apuré totalement sa dette, application d'honoraires au taux horaire de 175.00€ et de frais administratifs à titre privatif.

Le Syndic pourra changer l'avocat de la copropriété afin de rationaliser la gestion des contentieux.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

D. Réceptions provisoires/définitives

14- Explications sur la procédure des réceptions provisoires et définitives des parties communes et des parties privatives (Pour information).

Le Syndic explique le processus de réception provisoire des parties communes. Il explique l'analyse technique et documentaire (attestations, permis,) à laquelle il sera procédé par l'expert de la copropriété. En effet l'expert procédera à une visite techniques des parties communes du toit aux sous-sols. Il analysera également la documentation reçue selon la check-list communiquée dans la convocation.

Elle aura lieu à l'invitation du promoteur, ensemble avec l'Architecte du projet, l'entrepreneur, et pour le compte de la copropriété, par les membres du conseil de copropriété, éventuellement assisté par son expert externe (voir point 15) et par le syndic.

Les dates prévues à cette fin sont le 14 et 16 juin, et en réserve encore le 20 et 27 juin.



15. Présentation du bureau d'expert indépendant (Fabien de Geradon), BEIBCI Expertises sprl ; Décision quant à le nommer et donner mandat pour assister la copropriété dans le cadre des réceptions provisoires et définitives des parties communes, signer le PV de réception provisoire des parties communes et ce, jusqu'à la levée des réserves éventuelles. (50+1).

(annexe 5 Présentation de BEIBCI, annexe 6 Offre de services BEIBCI)

L'expert Fabien de Geradon n'a pu participer étant à l'étranger le jour de l'AG, mais est présenté en assemblée par son offre.

Sa fiche de présentation, ses honoraires et son CV ont été joints à la convocation.

La mission de l'expert externe est d'intervenir dans la réception provisoire (et définitive) des parties communes, de contrôler le dossier as-built inclus toutes les fiches techniques, plans et certifications des organismes de contrôle, de faire des remarques, de contrôler le PV de réception avant la signature, de faire le suivie de la levée des remarques, et de faire la médiation entre toutes parties impliquées pour trouver des solutions en cas de conflit.

Le Syndic explique qu'il a eu l'occasion a de nombreuses reprises de confier ce type de mission à cet expert.

Le budget prévu à cet effet est déjà inclus dans le budget général de fonctionnement. Le coût de cet expert sera supporté par tous les propriétaires, dans la clé de répartition générale.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

16 Octroi d'un mandat au conseil de copropriété pour représenter avec le syndic l'association des copropriétaires lors des réceptions provisoires (et définitives) des parties communes. Mandat d'un an ou jusque-là prochaine assemblée générale (2/3).

Pour la réception provisoire des parties communes générales de l'association principale, l'assemblée générale autorise expressément le conseil de copropriété à représenter l'assemblée générale à la réception des parties communes et à signer le procès-verbal.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

E. Juridique

17 Acte de base modificatif : présentation des modifications à inscrire dans l'acte de base, décision quant à accepter les modifications de l'acte de base (statuts) (4/5)

(Annexe 6 : exposé sur les points à modifier dans l'acte de base ; Annexe 7 Nouveau tableau de quotités dans la copropriété, annexe 8 : Liste des appartements disposant des panneaux photovoltaïques)



Le Notaire prend la parole et expose les modifications. Il répond aux questions des copropriétaires.

L'Assemblée Générale, des copropriétaires présents ou représentés, accepte la modifications des statuts suivant les explications données dans l'annexe 6 et ses sous annexes 7 et 8.

Vote :

Oui : 98,21 %

Non : 1,79 %

Abstentions 1092 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaitre les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est acceptée.

18 Mandat au syndic pour représenter la copropriété à la signature de l'acte authentique (50+1).

L'Assemblée Générale, donne mandat au Syndic pour signer les actes quant à ces modifications de l'acte de base auprès du notaire. Seul le syndic est mandaté pour représenter légalement la copropriété.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

19 Bail emphytéotique concernant le local de Sibelga situé dans les parties communes : explication et décision quant à signer le contrat de bail. Mandat au syndic pour représenter la copropriété à la signature de l'acte authentique (50+1).
(annexe 9 : Projet de bail emphyotique pour Sibelga)

Le Notaire prend la parole et explique l'origine de ce point. Il répond aux questions des copropriétaires.

L'acte de base originale reprend déjà la possibilité d'octroyer des droits réels nécessaires au profit des sociétés qui offrent des utilités comme l'électricité, gaz et télécommunications.

En occurrence, Sibelga a besoin d'un local dédié dans le niveau -1 pour son local de haute tension et gaz, y inclus un accès illimité pour son personnel.

Vote à main levée :

Oui 100 %

La motion est acceptée.

20 Local de détente à destination de la copropriété : explication sur le mécanisme mis en place pour la réservation et la gestion de ce local. (2/3).
(annexe 10 propositions d'amendements au règlement d'ordre intérieur existant)



Un local spécifique est mis en disposition de tous les propriétaires, et fait partie de parties communes. Des règles spécifiques pour son utilisations doivent être convenues, complétées ,actées, communiquées

Ce qui est déjà d'application est l'Art. 56 *actuel des statuts de copropriété*:

Cette clause ne garantit pas un bon modus operandi, et un amendement a été proposé dans l'annexe 10, repris ci-après :

Deuxième paragraphe : remplacer par "Les propriétaires et les utilisateurs des bureaux, ainsi que les propriétaires d'une ou plusieurs places de parking, ne pourront pas utiliser l'espace de détente".

par "Les propriétaires, locataires ou utilisateurs d'une ou plusieurs places de parking ne pourront pas utiliser l'espace détente".

*Ajouter une phrase : L'assemblée, le syndic et/ou le conseil de copropriété peut mettre en place un **comité de cohésion** composé de 3 membres au minimum, qui coordonnera la gestion du local de détente. Il gère les réservations, veille à l'utilisation normale et au nettoyage de l'espace et, le cas échéant, organise des réunions pour promouvoir la cohésion au sein du projet et fait des propositions d'aménagement de cet espace en fonction de son utilisation, dont le budget est approuvé par l'assemblée générale.*

*Amendements à la phrase suivante : "Chaque propriétaire a la possibilité de réserver le local de détente à des fins privées (anniversaire, réunion, etc.) et devra notifier par écrit le jour et le bloc horaire au moins deux semaines à l'avance au ~~syndic~~, **au comité de cohésion**, qui pourra mettre en place un système de réservation en ligne, selon des modalités à déterminer par l'assemblée générale ou le conseil de copropriété si l'AG n'a pas pris de décision".*

*Modifier "Si plusieurs propriétaires souhaitent réserver l'espace en même temps, la priorité sera donnée à celui qui a fait la première demande. ~~Le syndic~~ **Le Comité de Cohésion** informera par écrit les autres propriétaires de l'indisponibilité de l'espace.*

Ajouter "s'il n'y a pas de comité de cohésion, ces pouvoirs sont exercés par le conseil de copropriété, puis par le syndic, qui est également habilité à trancher en cas de conflit".

ajouter : "La remise de la clé du local de détente se fera entre le propriétaire-utilisateur et le syndic. Toutefois, cette compétence peut être transférée au comité de cohésion".

Ajouter à la phrase : " L'utilisateur devra donc prendre les mesures nécessaires pour assurer sa responsabilité civile, notamment vis-à-vis de la copropriété, au regard des risques inhérents à l'utilisation de l'espace de loisirs ", dans la mesure du possible, le syndic devra assurer collectivement la responsabilité des utilisateurs de l'espace de loisirs dans une police d'assurance existante ou nouvelle avec abandon de recours. Le coût de cette police est une charge commune de la copropriété mais peut être couvert par une redevance payée sur l'utilisation de l'espace".

Vote à main levée:



Oui : 100 %

L'assemblée accepte l'amendement.

Décision à prendre quant à créer et élire un comité de cohésion : l'AG décide aussi d'établir ce comité de Cohésion. Les propriétaires suivants sont candidats pour en faire partie (complété par au moins un membre du conseil de copropriété).

Mr Dupont

Vote à main levée:

Oui : 100 %

Mr Simon Finn

Vote à main levée:

Oui : 100 %

Mr Jaro Verberck

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée.

21 Règlement d'ordre Intérieur : Approbations des amendements proposés aux règlements d'ordre interne existant. (2/3).

(annexe 10 propositions d'amendements au règlement d'ordre intérieur existant)

Le règlement d'ordre intérieur, et le projet d'amendements, a été expliqué en séance.

Des réponses aux questions des copropriétaires ont été données et un débat au sein de l'assemblée a lieu.

Une vote est demandé à la fin sur le projet d'amendements, également complétés ou modifiés avec des conclusions de l'assemblée.

Le syndic sera chargé de rédiger une version coordonnée en français et néerlandais et de le joindre en annexe du rapport d'AG à envoyer endéans les 30 jours.

L'AG décide aussi de faire faire une version anglophone du ROI pour propriétaires et locataires ne maîtrisant pas le français ou néerlandais, pour pouvoir le comprendre et respecter.

Les frais de traductions seront à charge de la copropriété dans la clé de répartition générale

Sur le point de limitation des durées de location, l'AG décide de approuver des locations seulement à partir d'un (1) mois

Vote :



Oui : 90,80 %

Non : 9,20 %

Abstention : 2141 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion est acceptée.

Le vote sur les amendements en générale

Vote à main levée:

Oui : 100 %

Non : 0 %

La motion est acceptée.

F. Gestion technique

22 Souscriptions des polices d'assurance. Proposition de donner mandat au Syndic pour signer les contrats (contrat de la compagnie d'assurance pour les polices incendie, protection juridique, responsabilité civile, ... (50+1).

Art. 70 de l'acte de base

L'assurance pour les parties communes et privatives en ce qui concerne l'ensemble du complexe et les garages doit être souscrite conjointement pour tous les copropriétaires. Les risques qui doivent être couverts sont clairement mentionnés dans l'acte constitutif : l'incendie, la foudre, les explosions, le bris de vitrages, les dégâts des eaux et les tempêtes, ainsi que les catastrophes naturelles. Le montant de la prime est divisé entre tous les copropriétaires, en fonction de leur part dans la communauté.

Le syndic a demandé plusieurs offres pour les types d'assurances suivants :

Types d'assurances

1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.
2. Assurance responsabilité civile immeuble et ascenseur
3. Assurance protection juridique
4. Assurance responsabilité civile du syndic et du conseil de copropriété et commissaire aux comptes.

La valeur de reconstruction est de 43.711.966 €

Le syndic soumettra les propositions reçues au conseil de copropriété, qui peut demander des clarifications, compléments, éventuellement d'autres propositions et qui formulera un avis formel



au Syndic, qui doit prendre une décision dans l'intérêt de la copropriété et avec l'approbation du conseil.

Il est donné mandat au syndic de souscrire la police d'assurance pour que la résidence soit assurée avant la date de réception provisoire des parties communes.

Vote à main levée:

Oui : 100 %

La motion est acceptée

23 Mise en place des contrats et choix des fournisseurs. Proposition de donner mandat au Syndic pour signer les contrats (entretien des équipements techniques, détection incendie – containers – chaufferie, matériel anti-incendie, maintenance techniques diverses, ...). (50+1).

Afin de garantir la bonne gestion d'une résidence, il est impératif de souscrire les contrats d'entretien nécessaires.

Pour tout ce qui est couvert par une garantie du fournisseur, le syndic conclura un contrat avec le fournisseur, sans mise en concurrence.

Pour les autres contrats, le syndic soumettra les propositions reçues au conseil de copropriété, qui peut demander des clarifications, compléments, éventuellement d'autres propositions et qui formulera un avis formel au Syndic, qui doit prendre une décision dans l'intérêt de la copropriété et avec l'approbation du conseil.

Le syndic devra veiller à ce que les principaux contrats soient signés et mis en vigueur, dans la mesure du possible, pour la Réception provisoire des communs (RC incendie, ascenseur, immondices...), et se concertera, pour ce faire, avec le promoteur.

Une copie des contrats engagés pour compte de l'ACP pourra être transmise à chaque copropriétaire sur simple demande adressée au syndic.

Pour tout ce qui est relatif à l'entretien, le syndic rappelle la nécessité de veiller dès à présent au respect des consignes de maintenance, particulièrement pour ce qui concerne les installations techniques.

Vote à main levée :

Oui : 100 %

La motion est acceptée

24 Décision quant à avoir un forfait par emménagement de 150 € au profit de l'ACP dans le fonds de réserve spécifique (2/3).



Une somme forfaitaire de 150 euros par déménagement sera versée au fonds de réserve.

Les résidents qui causent des dommages lors d'un déménagement sont financièrement responsables.

Tous les dégâts ne sont pas visibles/provisibles à tout moment.

Objectivation des dégâts : 150 euros pour chaque personne qui emménage.

Ne dégage pas la responsabilité pour des dommages plus importants prouvés.

Facturé au propriétaire (refacturé au locataire)

Collecté dans un fonds de réserve

Utilisé comme budget pour les travaux de peinture (décision de l'assemblée générale).

Vote :

Oui : 61,47 %

Non : 38,53 %

Abstention 1990 Quotités

Voir annexe « résultats de votes » pour connaître les noms qui ont voté oui, non, abstention

La motion n'est pas acceptée sur le montant et les modalités (in out), mais a été acceptée par principe, partiellement dans le point 10 création d'un fonds de réserve, donc sera voté à nouveau dans une prochaine AG.

G. Conclusion

25 Varia

Mr Segaerd insiste sur le fait que le planning des réceptions des parties privatives soit communiqué au plus vite au propriétaires. Le syndic fera le nécessaire pour le communiquer.

26 Lecture et Signature du rapport de l'assemblée générale par le président et les propriétaires encore Présents

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance clôture la séance à 22 30 Heures

Il invitera le président, le conseil, les commissaires aux comptes, le secrétaire, le promoteur à signer le procès-verbal de la réunion après une dernière relecture par DocuSign.

Le rapport signé sera ensuite envoyé à tous les propriétaires

Président de séance : Monsieur Jeroen Vinck

DocuSigned by:

 E6D65A0A2716405...



Le (co-)secrétaire

DocuSigned by:

Alexander Mourisse

47D6F5D2D244456...

Le conseil de copropriété

DocuSigned by:

Aurel Gaudin

4BFB4C9FC4154B4...

DocuSigned by:

Christine Bourgeat

13E95A3DD1EB443...

DocuSigned by:

Jeroen Vinck

E6D65A0A2718405...

DocuSigned by:

Nerea B...

2093612A978641C...

DocuSigned by:

DocuSigned by:

2B4B0C594D2...

Les commissaires aux comptes

DocuSigned by:

Nathalie Stefanowicz

D3A8458B044A479...

DocuSigned by:

Lena Kalukuta Mahina

87511AF84895401...

Le promoteur

DocuSigned by:

Filip Deprez

61A49ABB5A2444F...

DocuSigned by:

Géraldine Bernier

3F56FC1BD306433...