

Sint-Stevens-Woluwe, le 10 avril 2025

**ACP COUNTRY CLUB – BCE 0850 456 507**

**Procès-verbal de l'Assemblée Générale Ordinaire du 10 avril 2025**

**1. Vérification des présences et procurations**

Sont présents : 36 copropriétaires.  
Sont représentés : 55 copropriétaires.  
Soit un total de : 91 copropriétaires sur 157 réunissant 75 295 quotités sur 102 000.

L'Assemblée Générale faisant l'objet d'une seconde convocation, aucune limite de quorum n'est nécessaire.  
L'Assemblée Générale est en nombre pour délibérer sur l'ensemble des points à l'ordre du jour.

**2. Nomination du Président, du Scrutateur et du Secrétaire de l'Assemblée Générale (majorité absolue)**

Madame Jamila Moussaoui est proposée pour présider la séance.

A l'unanimité, Madame Jamila Moussaoui est élue Présidente de séance.

Monsieur Giordano Avi est proposé comme Scrutateur.

A l'unanimité, Monsieur Giordano Avi est élu Scrutateur.

Madame Julie van Elewyck et Monsieur Olivier Capelle, IMH Immo, assureront le secrétariat de la réunion avec la rédaction du Procès-Verbal en séance que les propriétaires et mandataires sont invités à signer en fin de réunion.

**3. Approbation des comptes 2024 ainsi que la répartition des charges et leur affectation au fonds de réserve, le cas échéant. (majorité absolue)**

La vérification des comptes 2024 a été confiée au Bureau Comptable et de Gestion, représenté par Monsieur Lagneau, suivant mandat conféré par l'Assemblée Générale du 18 avril 2024.

Le rapport du vérificateur aux comptes était joint à la convocation et n'appelle aucune remarque majeure.  
Monsieur Lagneau présente son rapport dans lequel il est notamment proposé de nettoyer certains postes du bilan suivant les dispositions reprises dans son rapport.

La concordance entre le Fonds de Réserve et le solde du compte épargne a été rétablie grâce à l'édition régulière des décomptes et à un suivi rigoureux des copropriétaires en défaut de paiement, comme demandé par l'Assemblée Générale dernière. Il est par ailleurs demandé de poursuivre cette politique de suivi des créances.

Une discussion s'engage. Certains copropriétaires, représentés et assisté par Monsieur Cotton, estiment le rapport du commissaire aux comptes critiquable sur le plan de la régularité formelle sans remettre en cause la comptabilité en tant que telle que le représentant a eu l'occasion d'analyser de manière approfondie le 8 avril 2025 chez le Syndic.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, scattered across the bottom of the page. Some are circled, others are crossed out, and some appear to be initials like 'Amc' or 'JR'.

Les comptes sont soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ont voté :

Pour	57 150	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	17 145	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	1 000	/ 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 76.9 %, l'Assemblée Générale approuve les comptes de l'année 2024 ainsi que les affectations proposées par le vérificateur aux comptes dans son rapport.

Nous vous informons que le compte bancaire de votre copropriété ne change pas. Veuillez toujours vérifier, lors de chaque paiement, que le compte bancaire de votre copropriété à créditer est bien le BE78 0689 0032 1186.

Il est demandé aux copropriétaires de toujours bien mentionner la communication structurée, communication qui est fixe et liée à leur numéro de client. Ceci garantit une bonne imputation.

**4. Approbation du budget 2025 (Charges courantes et fonds de réserve)**

a) Approbation du budget des charges courantes

Un budget de 501 570 €, en diminution d'environ 7 500 € est proposé à l'Assemblée Générale suivant détail communiqué aux copropriétaires.

Ont voté :

Pour	62 440	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	12 855	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	0	/ 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 82.9 %, l'Assemblée Générale approuve le budget 2025 pour les charges courantes pour un montant de 501 570 €.

b) Approbation de la contribution au fonds de réserve

Une contribution 10 000 € par trimestre est proposée à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Ont voté :

Pour	62 440	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	12 855	/ 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	0	/ 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.



La majorité absolue requise étant atteinte avec 82.9 %, l'Assemblée Générale approuve une contribution trimestrielle au fonds de réserve de 10 000 €, inchangée pour une durée d'un an et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Statutaire.

#### 5. Décharges 2024

##### a. Au Syndic

Ont voté :

Pour	56 095 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	15390 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	3 810 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 78.5 %, l'Assemblée Générale donne décharge au Syndic IMH Immo.

##### b. Au Conseil de Copropriété

Ont voté :

Pour	57 645 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	13 350 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	4 300 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 81.2 %, l'Assemblée Générale donne décharge au Conseil de Copropriété.

##### c. Au Commissaire aux comptes

Ont voté :

Pour	55 075 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	15 795 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	4 425 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

Monsieur Eraly quitte la séance à 19H40.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 77.7 %, l'Assemblée Générale donne décharge au Commissaire aux comptes.

#### 6. Renouvellement du mandat du Syndic ainsi que de son contrat

Le syndic IMH Immo SRL est candidat au renouvellement de son mandat.

Ont voté :

Pour 60 640 / 102 000<sup>ième</sup>

Contre 12 180 / 102 000<sup>ième</sup>

Abstention 2 475 / 102 000<sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 83.3 %, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la srl IMH Immo pour une année supplémentaire et, en tout état de cause, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale statutaire et valide, par ailleurs, le renouvellement de son contrat, conformément aux dispositions prévues à l'article 2.

#### 7. Nomination du Conseil de Copropriété

Sont candidats au Conseil de Copropriété :

☐ Membre : Madame Jamila Moussaoui, rééligible

Ont voté :

Pour 61 145 / 102 000<sup>ième</sup>

Contre 11 630 / 102 000<sup>ième</sup>

Abstention 2 520 / 102 000<sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 84 %, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Moussaoui en tant que Membre.

☐ Membre : Madame Nicole Leclercq, rééligible

Ont voté :

Pour 61 145 / 102 000<sup>ième</sup>

Contre 11 630 / 102 000<sup>ième</sup>

Abstention 2 520 / 102 000<sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 84 %, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de Madame Leclercq en tant que Membre.



☐ Membre : Monsieur Giordano Avi, rééligible

Ont voté :

Pour	59 795 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	12 980 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	2 520 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 82.2 %, l'Assemblée Générale <sup>se conduit</sup> valide le mandat Monsieur Avi en tant que Membre.

☐ Membre : Monsieur François Simonis, rééligible

Ont voté :

Pour	62 330 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	11 630 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	1 335 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 84.3 %, l'Assemblée Générale <sup>se conduit</sup> valide le mandat de Monsieur Simonis en tant que Membre

En conséquence, le Conseil de Copropriété de la résidence COUNTRY CLUB se compose comme suit :

- Madame Moussaoui
- Madame Leclercq
- Monsieur Avi
- Monsieur Simonis

**8. Nomination du Commissaire aux comptes**

Il est proposé de renommer le « Bureau Comptable et de Gestion », représenté par Monsieur Lagneau, comme vérificateur aux comptes pour l'exercice 2025.

Monsieur Crillaerts quitte la séance.

Ont voté :

Pour	55 330 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	15 780 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	4 185 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 77.8 %, l'Assemblée Générale reconduit le mandat de la société « Bureau Comptable et de gestion » comme Commissaire aux comptes.

**9. Evaluation des contrats de fourniture et mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété**

Les fournisseurs de la copropriété sous contrat sont les suivants : Schindler, Vinçotte, Servibati, TotalEnergies, Farys, Eurobrokers, Belfius, Flora, Veolia, Proximus, Techem, Bepa, Waterpool, EDV Full Concept, Portomatic, Partena et IMH Immo srl.

L'Assemblée Générale se déclare suffisamment informée.

**- Mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.**

Monsieur Cotton quitte la séance à 20h34.

**Ont voté :**

Pour	59 175 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	4 060 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	12 060 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte avec 93.6 %, l'Assemblée Générale donne mandat au syndic, en concertation avec le Conseil de copropriété afin de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété.

**10. Approbation du règlement d'ordre intérieur**

Le règlement d'ordre intérieur mis à jour et adapté à la situation actuelle de l'immeuble était joint à la convocation. L'objectif de ce règlement est de fixer un cadre à tous les occupants et d'améliorer ainsi la vie au sein de la copropriété.

**Ont voté :**

Pour	57 470 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	7 340 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	10 485 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 88.7%, l'Assemblée Générale approuve le règlement d'ordre intérieur.

Il est demandé aux copropriétaires bailleurs de transmettre le règlement d'ordre intérieur à leur locataire et d'en faire mention dans leurs baux.



**11. Mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour obtenir le respect des dispositions du règlement d'ordre intérieur et des décisions d'Assemblées Générales par toute voie de droit**

L'application du ROI et le respect des décisions d'Assemblées Générales implique de donner au Syndic les moyens pour réaliser cette mission.

**Ont voté :**

Pour	60 805 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	3 940 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	10 550 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte avec 93.9 %, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour obtenir le respect des dispositions du ROI et des décisions d'Assemblées Générales par toute voie de droit.

**12. Renouvellement du mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux non conservatoires dans la limite d'un montant de 10 000 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété (majorité qualifiée des 2/3)**

Il est proposé de donner mandat au Syndic, en concertation avec le Conseil de Copropriété, pour passer commande pour des travaux non urgents et non conservatoires dans la limite du montant de 10 000 € TVAC par an. L'objectif de ce mandat est de ne pas bloquer le Syndic pour prendre des mesures non conservatoires et non urgentes en lui permettant de ne pas devoir attendre l'Assemblée Générale.

**Ont voté :**

Pour	65 305 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	1 770 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	8 820 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte avec 97.3 %, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour réaliser de petits travaux de maintenance dans la limite d'un montant de 10 000 € avec l'accord préalable du Conseil de copropriété.

**13. Gestion du Parc des wasserettes**

**a. Frais de fonctionnement du service wasserettes**

Les redevances perçues par les services des wasserettes alimentent actuellement le fonds de réserve de la copropriété, en dérogation aux dispositions de l'acte de base.

Afin de permettre au Syndic de gérer ce service conformément aux dispositions de l'acte de base qui prévoit que le montant des redevances perçues pour les wasserettes permette leur fonctionnement de manière autonome, vous aurez constaté que figure à présent au bilan un compte « Encours Wasserettes » qui comptabilise les redevances perçues depuis le 1/01/2023.



Il est proposé de donner mandat au Syndic pour l'utilisation de ces sommes en vue de veiller au remplacement des machines et séchoirs en temps opportuns ainsi qu'aux frais d'entretien et de réparation de ces machines et locaux.  
Les surplus éventuels pourront, par décision d'Assemblée Générale, faire l'objet d'un transfert vers le fonds de réserve de la copropriété.

Il est proposé de pouvoir comptabiliser les frais d'eau et d'électricité lié à l'usage des wasserettes sur ce même fonds, fut-ce par un forfait, encore à déterminer.

Ont voté :

Pour	66 415 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	815 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	8 065 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte avec 98.8 %, l'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour utiliser les sommes recueillies auprès des utilisateurs des wasserettes pour veiller au bon entretien des machines et locaux, en ce compris les réparations et le remplacement des machines, le cas échéant.

b. Système de paiement direct

Il est proposé de mettre en place un système de paiement professionnel via carte bancaire, le système de badging actuel étant obsolète et demandant une gestion lourde. Ceci évitera la refacturation aux locataires ainsi que la gestion des doubles badgings que l'on connaît actuellement. Le financement de ce système sera effectué également à l'aide des redevances accumulées sur le compte « Encours wasserettes ».

Ont voté :

Pour	59 715 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	3 245 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	12 335 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité qualifiée des 2/3 étant atteinte avec 94.8 %, l'Assemblée Générale valide la mise en place d'un système de paiement par carte dont le financement se fera par le biais du compte « Encours wasserettes ».

Mesdames Kheder et Viaene quittent l'Assemblée Générale à 21h43.

Anc  
(5)

VL  
H  
SB

CAE

Q  
2

US  
Z  
Q  
H  
A  
M  
8



#### 14. Passage en décompte annuel avec appels de provisions trimestriels

Vu l'approbation du point 13.b., il est proposé de remplacer le système des décomptes trimestriels par 4 appels de provisions trimestriels basés sur le budget approuvé en AG, suivi d'un décompte annuel des charges réelles de l'année écoulée.

Ceci permettra aux copropriétaires d'avoir une meilleure gestion de leurs charges et à la copropriété d'avoir une gestion de trésorerie plus confortable ainsi qu'un encours copropriétaires plus stable.

##### Ont voté :

Pour	35 495 / 102 000 <sup>ième</sup>
Contre	27 540 / 102 000 <sup>ième</sup>
Abstention	12 260 / 102 000 <sup>ième</sup>

La liste des personnes ayant voté contre ou s'étant abstenues est reprise en annexe du présent procès-verbal.

La majorité absolue requise étant atteinte avec 56.3 %, l'Assemblée Générale valide la mise en place d'appels de provisions trimestriels basés sur le budget annuel voté, suivis d'un décompte annuel, en lieu et place des décomptes trimestriel actuellement pratiqués.

Ce système sera mis en place une fois le système de paiement direct des wasserettes. *opérationnel*.

La mandataire Monsieur Smekens quitte la séance à 21h58.

#### 15. Transfert du solde créditeur du compte « Indemnités d'occupation parkings latéraux » au crédit des charges

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

Madame Csergö quitte l'Assemblée Générale à 22h18.

#### 16. Remplacement de portes communes et contrôle d'accès

- a. Adaptation des budgets sur remplacement 2 portes -1 et contrôle d'accès

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

- b. Option 1 : remplacement des 6 portes d'accès aux sas ascenseurs

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

- c. Option 2 : remplacement des 6 portes donnant accès sur l'esplanade

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

#### 17. Placement d'une clôture et d'un contrôle d'accès au niveau de la zone containers

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

*Amc*  
*51*  
*VS*  
*CH*  
*JA*  
*Q*  
*Jr*  
*2*  
*My*

Ce point est reporté à une prochaine Assemblée Générale.

Belong

B. Id

Hoch

~~Rock~~  
~~December 5th~~ Mr.

1. Haissoui  
Présidente de l'AG

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

Fraser

James

*[Handwritten signature]*

M. B. Smith