



"ACP CLOS DE BÉRINE"

Clos de Bérine, 1 - 57

1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Procès-Verbal de l'Assemblée générale du 12-10-2020

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « CLOS DE BÉRINE » se sont réunis en Assemblée générale annuelle, le 12-10-2020, en la « Tennis Club Waterloo - Boulevard Henri Rolin 5b- 1410 Waterloo »,

Quorum des présences :

Sont présents :

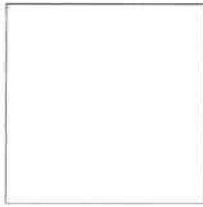
BAETS François (150 voix); **BULTOT Maya** (40 voix) représenté par **KOUHAÏL Redouane**; **COLLIENNE Christiane** (170 voix) représenté par **HALBART - BUGGENHOUT Roland**; **DE LATHOUWER - DONNAY Olivier** (400 voix); de **SUR le MONT Laurence** (260 voix) représenté par **HAUWAERT Monique**; **DECHAMBRE Brigitte** (260 voix); **DOMBRET Laurent** (190 voix); **DUSSART Michel** (210 voix) représenté par **MESGUICH - SCHONGUT Stéphane**; **EL KOUCHI-BULTOT Marouane** (260 voix) représenté par **KOUHAÏL Redouane**; **ESKENAZI Alice** (60 voix) représenté par **WYCKMANS Marie-Jeanne**; **ESPIN-APARICIO - VAN de WINKEL Jorge** (75 voix) représenté par **THIRY - MERTENS Damien**; **HALBART - BUGGENHOUT Roland** (190 voix); **HAUWAERT Monique** (150 voix); **HOLBRECHT Joëlle** (220 voix) représenté par **HAUWAERT Monique**; **KOUHAÏL Redouane** (150 voix); **LAMBILLOTTE - DANIAUX Benoît** (164 voix); **le HODEY - SERVAGNAT Jean-Philippe** (400 voix); **LEFEBURE - FAUCONNIER Jean** (75 voix) représenté par **THIRY - MERTENS Damien**; **LEMOINE Micheline** (230 voix); **LIAGRE Margaux** (180 voix); **MENAGER Thierry** (240 voix); **MESGUICH - SCHONGUT Stéphane** (170 voix); **PANICHELLI Marc** (150 voix) représenté par **HALBART - BUGGENHOUT Roland**; **ROSSEELS - ROCHEFORT Olivier** (260 voix) représenté par **LEMOINE Micheline**; **RYCKEBOER Franck** (75 voix) représenté par **THIRY - MERTENS Damien**; **STRANART Denis** (180 voix) représenté par **HALBART - BUGGENHOUT Roland**; **THIRY - MERTENS Damien** (75 voix); **VAN COPPENOLLE Annick** (230 voix) représenté par **LEMOINE Micheline**; **VANDERCAM Alain** (70 voix); **VLYTSAM Martine** (260 voix) représenté par **MENAGER Thierry**; **WYCKMANS Marie-Jeanne** (150 voix)

Sont absents :

BADIBANGA BANKINA Gisèle (164 voix); **CASCIATO Alexandra** (60 voix); **CHAUSTEUR - PERNOT** (170 voix); **DEFAUW Alain** (164 voix); **FARVACQUES Christine** (180 voix); **FIDUCIAIRE JACOB & Cie** (30 voix); **GOFFART Anne-Françoise** (170 voix); **GREGOIRE - PHILIPPOT Emmanuel** (60 voix); **IMMO REMO nv** (350 voix); **IMMOCO s.a.** (180 voix); **LOCHE Marie-France** (180 voix); **MICHALOVA Libuse** (220 voix); **MINNE-EBSTEIN Grégory** (230 voix); **PECKEL - COURTENS Simone** (150 voix); **POELAERT Didier** (420 voix); **RUCQUOY - HENRI Philippe** (164 voix); **SAKELLARIO Nicole** (180 voix); **SCALAIS Gisèle** (260 voix); **STALLAERTS Anne** (164 voix); **VAN WINNENDAEL Thierry** (400 voix); **VANGOIDTSENHOVEN**

Paraphes ou signatures :

Vandercam



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Sylvia (60 voix); YACOUBI Safia (350 voix)

TITRE - Vérification du double quorum et constitution du bureau

Vérification des présences, des procurations et des droits de vote

Copropriétaires : 53
Lots : 94
Voix : 10000
Cop. présents : 31
Lots présents : 55
Voix présentes : 5694
Mandataires : 8
Procurations : 15
Remarques : 50% des voix représentées
Double quorum atteint, l'assemblée peut se tenir

Désignation du président

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2743,00 sur 5484,00

Description

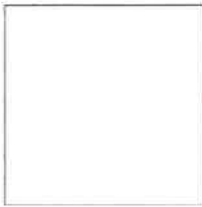
L'article 577-6 §5 stipule que "L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire."

Décision

L'assemblée désigne Monsieur Baets en qualité de président. Celui-ci déclare la séance ouverte.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Désignation du secrétariat

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2743,00 sur 5484,00

Description

L'article 577-6 § 10 stipule que "Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus."

Le syndic se propose donc de remplir la fonction de secrétaire.

Décision

L'assemblée générale décide de désigner Monsieur Antoine Grintzias en tant que secrétaire.
Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Exercice 2019

Compte rendu sur les actions du Conseil de copropriété au cours de l'exercice 2019

Description

Pour rappel, le Conseil de copropriété était composé de :

- Monsieur Baets
- Monsieur Dombret
- Madame Vandebroek

Décision

Le Conseil de copropriété fait rapport en séance de ses actions au cours de l'exercice 2019.

Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 et du bilan au 31/12/2019

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00


Description

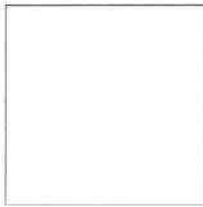
Les comptes ont été contrôlés, avant leur envoi par Monsieur Monsieur Dombret

Décision

Monsieur Dombret informe l'assemblée qu'il n'a aucun commentaire et que les comptes sont bien tenus.

Paraphes ou signatures :

Handwritten signatures in blue ink, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'H' and 'J'.



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Le syndic transmettra à nouveau les décomptes aux copropriétaires avec l'envoi du présent P.V.

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

- d'approuver la comptabilité de l'exercice 2019.

Vote **Pour** à l'unanimité

TITRE - Décharges

Décharge au Conseil de copropriété

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge au Conseil de copropriété pour l'exercice de sa mission au cours de l'exercice 2019.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de donner décharge à Monsieur Dombret pour l'exercice de sa mission de commissaire aux comptes.

Vote **Pour** à l'unanimité

Décharge au syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de

- de donner décharge au syndic pour sa mission au cours de l'exercice 2019.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :

Vandercaem



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Rapport d'évaluation des contrats de fourniture régulière et contrats de maintenance en cours

Description

Le syndic a envoyé avec la convocation à la présence assemblée générale un document qui permet de comparer l'évolution des charges par rubrique sur les dernières années.

Décision

- Les frais de gérance ont été indexés (+2%)
- Les frais d'électricité restent stables par rapport à l'an dernier (-1%)
- Le coût de la prime d'assurance a augmenté de 4% (indexation sur base de l'indice ABEX)
- Le coût du contrat d'entretien des espaces verts reste inchangé

TITRE - Travaux proposés

Suivi de la gestion/travaux des espaces verts

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3796,00 sur 5694,00

Description

Il avait été décidé de faire le tour du Clos avec Mesdames Wyckmans et Vandebroeck ainsi que Monsieur Surin. Le jardinier et Madame Depuydt (syndic) étaient présents. Le but de cette rencontre étant de dénombrer les plantations qui sont dérangeantes.

Suite à cela, il a été décidé de remplacer les sorbiers morts devant les maisons 42-43-44 par d'autres plantations. Un troisième sorbier mort près de l'îlot central a été abattu.

Monsieur Baets propose de mettre le contrat du jardinier en concurrence et ainsi voir s'il est possible d'obtenir un tarif plus intéressant auprès d'une autre société.

Le syndic interrogera 3 entreprises différentes.

Décision

Madame Mesguisch indique que l'érable qui a été planté ne semble pas en bonne santé. Le syndic demandera l'avis du jardinier et, si possible, un remplacement sous garantie.

Il sera également au jardinier un résumé des interventions et prestations pour 2020.

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de:

- créer un groupe pour faire le tour des espaces verts accompagné du syndic et du jardinier.
Monsieur Le Hodey, Monsieur Baets, Monsieur Thiry, Madame Vandebroek, Madame Lambiotte, Madame Lemoine.

Le principe était de délimiter les zones communes et privées du Clos à entretenir au niveau des jardins.

Un plan des différentes zones à entretenir sera rédigé et présenté pour validation lors de l'assemblée générale suivante.

Vote **Pour** à l'unanimité

Réparation et redressement du lampadaire noir qui est de travers près de l'îlot central

Quorum : 2/3. Clé : Quotités, soit 3796,00 sur 5694,00

Description

Ce point était déjà à l'ordre du jour de la précédente assemblée générale.

Il avait été décidé de ne rien faire et de demander des offres de prix aux sociétés interrogées pour d'éventuels travaux au sein de la copropriété Omikron.

Le syndic explique qu'il ne peut, à ce jour, pas transmettre d'offre de prix car les entreprises interrogées n'ont pas encore remis leur devis.

L'assemblée de la résidence Omikron est prévue pour fin du mois d'octobre.

Le syndic devrait donc recevoir les offres dans les prochains jours.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident :

- de remettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale avec les divers devis demandés.

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

TITRE - Budget exercice 2020 : prévisions

Budget prévisionnel des charges courantes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Description

La proposition de budget a été envoyée avec la convocation à la présente AG.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident d'accepter le nouveau proposé qui sera envoyé avec le présent procès-verbal - Total des charges courantes : 29.250 €.

Vote **Pour** à l'unanimité

Alimentation du fonds de réserve

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Description

Le montant du fonds de réserve au 31/12/2019 s'élève à 18.766,67 €.

Décision

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident

de ne pas alimenter le fonds de réserve de 0 € sur l'exercice 2020

Vote **Contre** à l'unanimité

Divers

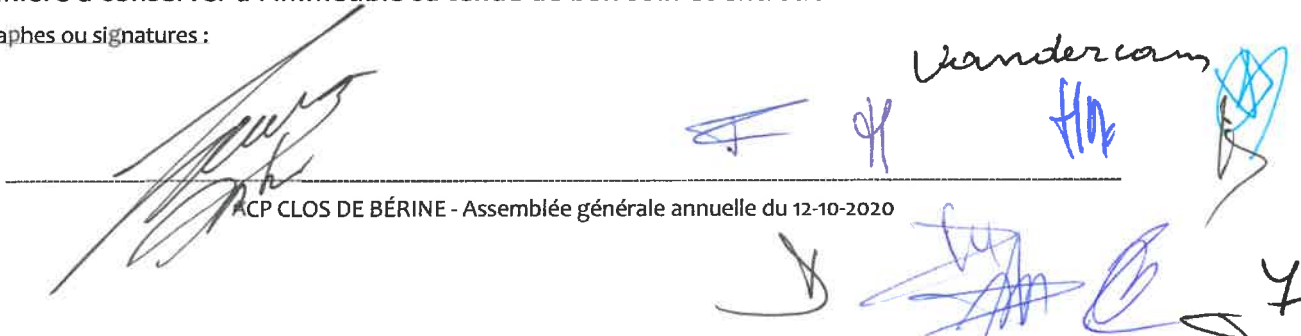
Description

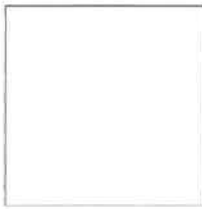
Madame Dechambre a demandé d'aborder la réglementation concernant les haies (hauteur maximum, obligation de taille, etc)

Voici ce que le syndic peut donner comme information :

Le R.O.I prévoit que: "Les travaux relatifs aux choses privées dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble, devront être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien."

Paraphes ou signatures :

Handwritten signatures and stamps, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with blue ink.



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Le règlement communal prévoit que : "Dans certains lotissements, il existe des prescriptions urbanistiques indiquant la hauteur de la haie. Lorsque le terrain ne se trouve pas dans un lotissement, la hauteur max. d'une haie mitoyenne ou privative est de 2 m (il n'y a pas de législation précise sur cette hauteur, celle-ci est donnée à titre d'indication par la Justice de paix de Nivelles comme usage courant)."

Il n'y a pas vraiment d'indication concernant la hauteur max à respecter dans un environnement privé comme le Clos de Bérine. Se basant sur la jurisprudence et la réglementation d'autres communes, l'indication d'une hauteur de 2m maximum revient en permanence.

Décision

- Les copropriétaires expliquent qu'une voiture sans plaque reste garée devant le n°38. Il sera demandé au propriétaire de cette voiture de l'évacuer.
- Monsieur Baets demande que des lignes blanches soient tracées au niveau des emplacements situés devant la résidence Omikron. Le syndic demandera un devis qui sera présenté lors de la prochaine assemblée générale
- Madame Lambiotte explique que beaucoup de personnes ne voient pas que lorsque qu'on rentre dans le clos, près de la maison 50, il s'agit d'un cul de sac. Les automobilistes font donc demi-tour et parfois cela provoque des nuisances (boîte aux lettres cassée, etc). Le syndic proposera une offre de prix pour le placement d'un panneau avec un dessin de flèche pour diriger le conducteur et/ou un panneau pour informer qu'il s'agit d'un cul de sac.

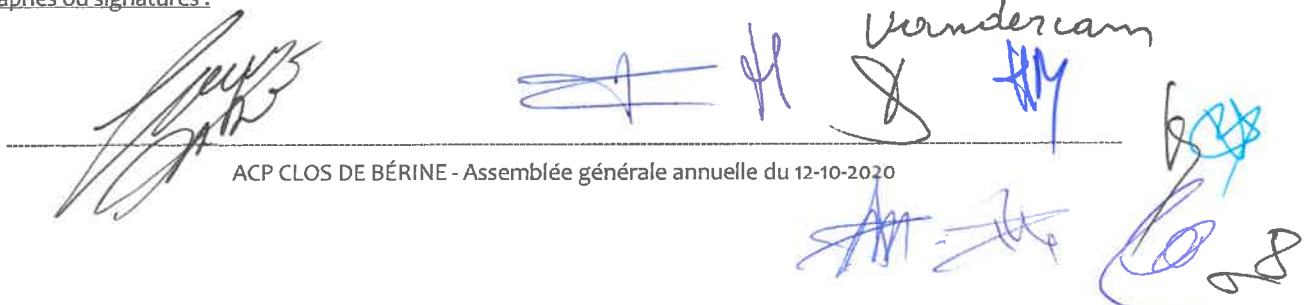
Suivi du groupe de travail concernant la reprise de la gestion des espaces communs de la copropriété par la commune de Waterloo

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

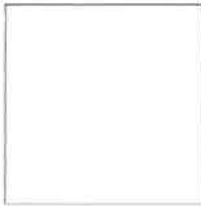
Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident:

- de poursuivre les démarches auprès de la commune
 - d'en confier la mission au groupe de travail créé à cet effet. Le syndic devra répondre aux, dans la mesure de ses moyens, aux demande de la commune
- Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



ACP CLOS DE BÉRINE - Assemblée générale annuelle du 12-10-2020



"ACP CLOS DE BÉRINE"
Clos de Bérine, 1 - 57
1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

TITRE - Elections statutaires

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2020 : Monsieur Baets.

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2020 : Monsieur Dombret

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme membre du Conseil de copropriété pour l'exercice 2020 : Madame Vandebroek

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du commissaire aux comptes

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de désigner comme commissaire aux comptes, Monsieur Dombret.

Vote **Pour** à l'unanimité

Election du syndic - Décision sur la reconduite du mandat de syndic

Quorum : 50% + 1 Voix. Clé : Quotités, soit 2848,00 sur 5694,00

Après discussion et vote, les copropriétaires présents et représentés décident de
- de prolonger le mandat de syndic de Portenart & co sprl représenté par Mesdames Depuydt et Rosseels et par Monsieur Grintzias jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2021

Vote **Pour** à l'unanimité

Paraphes ou signatures :



"ACP CLOS DE BÉRINE"

Clos de Bérine, 1 - 57

1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Relecture du procès-verbal et signature

Description

L'article 577-6 § 10 stipule que "A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires."

Paraphes ou signatures :

ACP CLOS DE BÉRINE Assemblée générale annuelle du 12-10-2020

10

"ACP CLOS DE BÉRINE"

Clos de Bérine, 1 - 57

1410 WATERLOO

N° d'entreprise : 0864.880.704

Résultat des décisions soumises à un vote, prises lors de l'assemblée générale :

Point	Quorum	Voix	Pour	Contre	Abs.	%	Résultat
03) Désignation du président, Quorum : 50,00	50,00%	5694	5484	0	210	100,00%	Accepté
04) Désignation du secrétariat	50,00%	5694	5484	0	210	100,00%	Accepté
07) Approbation des comptes annuels pour la période du 01/01/2019 au 31/12/2019 et du bilan au 31/12/2019	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
09) Décharge au Conseil de copropriété	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
10) Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
11) Décharge au syndic	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
14) Suivi de la gestion/travaux des espaces verts	66,67%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
15) Réparation et redressement du lampadaire noir qui est de travers près de l'îlot central	66,67%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
17) Budget prévisionnel des charges courantes	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
18) Alimentation du fonds de réserve	50,00%	5694	0	5694	0	0,00%	Refusé
20) Suivi du groupe de travail concernant la reprise de la gestion des espaces communs de la copropriété par la commune de Waterloo	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
22) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°1	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
23) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°2	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
24) Election du Conseil de copropriété - Désignation du membre n°3	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
25) Election du commissaire aux comptes	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté
26) Election du syndic - Décision sur la reconduction du mandat de syndic	50,00%	5694	5694	0	0	100,00%	Accepté

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur Baets, président de l'assemblée générale, remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 20 :10

Fait à **Tennis Club Waterloo - Boulevard Henri Rolin 5b- 1410 Waterloo**, le **12-10-2020**

Pour le syndic / Secrétaire



Président de séance



Les propriétaires encore présents à la fin de la séance,

Paraphes ou signatures :

