



RAPPORT DE L'ASSEMBLEE GENERALE

ACP RESIDENCE LINTHOUT

Numéro d'entreprise 0850.654.960

Mercredi 16/05/2018 à 18.00h

Dans les bureaux de Syncura, Boulevard Brand Whitlock 156 à
1200 Woluwé-Saint-Lambert

RAPPORT DE L'ORDRE DU JOUR

1. Accueil, signature de la liste de présence, vérification des procurations, détermination du quorum, accueil des nouveaux copropriétaires

Le syndic souhaite la bienvenue aux présents et aux nouveaux copropriétaires.

Après signature de la liste de présence et vérification des procurations, le syndic annonce que l'assemblée générale est valablement constituée et peut légalement délibérer avec :

Nombre de propriétaires présents ou représentés :	8 sur 13 soit 61,54%
Nombre de quotités présentes ou représentées :	710 / 1 000èmes soit 71,00%

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que, conformément à la Loi sur la copropriété, les abstentions, votes blancs et non valables ne seront pas pris en compte lors des votes.

Le syndic rappelle également à l'assemblée générale que les copies de toutes les offres dont il sera discuté lors de l'assemblée générale peuvent être obtenues au bureau du syndic sur simple demande. Le syndic attire enfin l'attention sur le numéro de permanence: **09 / 280 80 30**.

Ce numéro fait office de numéro d'urgence pour joindre le syndic en dehors des heures de bureau. Pendant les heures de bureau, le syndic reste joignable sur le numéro habituel.

2. Election du président de l'assemblée générale. (1/2 + 1)

Conformément aux dispositions de la loi sur la copropriété **Monsieur Ralph Van Crombrugge** a été élu(e) à l'**unanimité** comme Président de l'assemblée générale.

3. Election du secrétaire de l'assemblée générale. (1/2 + 1)

Conformément aux dispositions de la loi sur la copropriété le bureau de Syncura a été élu(e) à l'**unanimité** comme secrétaire de l'assemblée générale.

4. Election de 2 scrutateurs. (1/2 + 1)

Sont élus en tant que scrutateurs et à l'**unanimité** des votes :

- M. Louveaux (Mme. De La Haye)
- M. Raimondo

La tâche des scrutateurs consiste à assister le syndic lors des votes et contrôler leur validité.

5. Discussion des revenus/dépenses de l'exercice comptable clôturé ; décharge et quitus au syndic, au conseil de copropriété ainsi qu'au commissaire aux comptes sur la gestion et l'exercice écoulé (majorité $\frac{1}{2} + 1$):

- Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle des comptes 2017;
- Approbation des comptes 2017;
- Approbation du bilan 2017
- Discussion du budget proposé (dépenses ordinaires et extra-ordinaires) et fixation des provisions pour l'année d'exploitation en cours;
- Etat de fonds de réserve et fixation de la date et du montant du/des prochain(s) appel(s) (majorité $\frac{1}{2} + 1$)
- Octroi de la décharge et quitus au bureau du syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété pour 2017;

5.1. Rapport du commissaire aux comptes sur le contrôle des comptes

Le commissaire aux comptes, Monsieur LURKIN, expert externe, confirme l'exactitude des décomptes 2017.

Quant la modernisation des ascenseurs le syndic est en attente du rapport 'contrôle après modernisation' de l'organisme Vinçotte. Le moment que ce rapport sera disponible et il n'y aura plus de remarques, les dernières factures de 5% peuvent être payé.

Le syndic contactera DWB liften pour activer le dossier et d'obtenir ce rapport de Vinçotte.

5.2. Approbation des comptes 2017

Les dépenses pour l'exercice **01/01/2017 au 31/12/2017** représentent la somme de **50 967,02€** (frais d'eau de 1 416,79 inclus + frais de modernisations ascenseurs de 23 683,34€).
(frais de l'année 2016 : 32 413.08 €).

Le syndic donne des explications détaillées sur le décompte et répond aux questions de l'assemblée générale.

Pour rappel, le syndic donne un aperçu des **clés de répartition** utilisés:

- | | |
|--|-----------|
| - 010 : Toutes quotités : | 1000/1000 |
| - 0020 : Toutes quotités – rez de chaussée : | 697/697 |
| - 0025 : Toutes quotités ascenseur gauche : | 100/100 |
| - 0026 : Toutes quotités ascenseur droit : | 100/100 |
| - 0029 : Toutes entités eau chaude : | 120/120 |

Après délibération, l'assemblée générale décide d'approuver les **comptes 2017 à l'unanimité**
Dont acte.

Les copropriétaires présentant un solde de décompte positif sont invités à le régler, endéans les 10 jours, sur le compte à vue de l'ACP; les copropriétaires présentant un solde de décompte négatif seront remboursés sur leur compte bancaire dès que possible.

5.3 Approbation du bilan 2017:

Après délibération, le bilan **2017** est approuvé **à l'unanimité**
Dont acte.

5.4 Discussion et vote du budget et détermination des provisions pour l'année en cours / approbation du budget pour les dépenses extraordinaires

1/ Pour les dépenses ordinaires

Les provisions appelées pour l'année 2017 représentaient **35 000€** + des appels extraordinaires de **24 900€** pour la modernisation des ascenseurs; les charges totales représentaient la somme de **50 967,02€**; le fonds de roulement représente **€ 15 750**.

Sur base du budget, l'assemblée générale décide **à l'unanimité de maintenir à 8 750€ les provisions actuelles** ainsi que de maintenir la périodicité actuelle (trimestrielle).

Les 2 premières provisions pour un montant de 8 750€ chacune ont été appelées au 01/01/2018 et 01/04/2018. Les prochaines provisions de 8 750€ seront appelées au 01/07/2018, 01/10/2018, 01/01/2019, etc.

2/ Pour les dépenses extraordinaires

Le syndic renvoie aux **points 11 et 12** de l'ordre du jour, où les dépenses extraordinaires seront élaborées.

5.5 Situation du fonds de réserve éventuel et détermination de la date et du montant du prochain appel ; modalités de paiement

Le solde du fonds de réserve est, à la date de clôture de l'exercice 31/12/2017, de **17 737,19€**.
(un appel de 5 000€ était fait 21/06/2017)

L'assemblée générale décide **à l'unanimité** d'appeler un fond de réserve de **20 000€** (20,00€ par quotité), dans l'exercice 2018, provision à envoyer :

- 01/06/2018 : 5 000€
- 01/09/2018 : 5 000€
- 01/11/2018 : 5 000€
- 01/02/2019 : 5 000€

Dont acte.

5.6 Octroi du quitus et de la décharge au syndic, au commissaire aux comptes et au conseil de copropriété

L'assemblée générale octroie **à l'unanimité** quitus et décharge au syndic (1) et au commissaire aux comptes (2) pour la gestion financière, technique et administrative des exercices 2017.

Dont acte.

6 Election d'un commissaire aux comptes (majorité ½ + 1)

La Loi sur la copropriété (art. 577-8/2 C.C.) stipule que l'assemblée générale doit élire annuellement un commissaire aux comptes, dont les obligations et compétences sont définies dans le règlement de copropriété. Le commissaire aux comptes ne doit pas nécessairement être un copropriétaire.

Comme l'élection d'un commissaire aux comptes est une prérogative de l'assemblée générale, le syndic n'est pas en mesure de désigner un commissaire d'office. L'ACP reste donc la seule responsable pour tous dommages éventuels résultant du fait qu'aucun commissaire aux comptes n'a été désigné.

L'assemblée générale décide **à l'unanimité** de recourir de nouveau, pour l'exercice 2018, à un comptable professionnel comme commissaire aux comptes, en casu **M. Paul Lurkin**.

P.s : chaque copropriétaire a le droit de vérifier les factures et extraits de compte, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic.

7 Démission et (ré)élection du syndic, explications sur le contrat de syndic, détermination de ses honoraires ainsi que de la durée de son mandat : délibération et vote. Octroi du mandat au président de l'assemblée générale pour signer le contrat avec le syndic. (majorité $\frac{1}{2} + 1$)

Le syndic se réfère au contrat signé.

Le mandat du syndic prend fin.

Le syndic fournit, pour autant que nécessaire, de plus amples informations sur le contrat.

Le syndic se représente, sur base **d'honoraires mensuels** de **20,40€** par lot privatif (appartement, commerce...) et **30,61€ / mois** pour les frais administratifs, à l'exception des envois recommandés, pour un nouveau mandat de **1 an** à compter du début de l'exercice en cours.

Le contrat prend fin de plein droit lors de la première assemblée générale statutaire suivant la fin du mandat.

L'assemblée générale décide **à l'unanimité** de mettre fin à sa collaboration avec VM Vastgoedbeheer cvba, **à compter de ce jour.**

L'assemblée générale décide **à l'unanimité** de désigner le bureau **Immo RP (M. Pierre Poisse)** à 1030 Schaerbeek comme nouveau syndic à partir de 17/05/2018.

Vu que le mandat n'est pas renouvelé et que de ce fait le syndic n'a plus la compétence de représenter l'association des copropriétaires, le président suspend l'assemblée générale et VM Vastgoedbeheer quitte l'assemblée générale.

Le syndic sortant transmettra les dossier, endéans les 30 jours à compter d'aujourd'hui, après demande écrite et rendez-vous avec le nouveau syndic ou, à défaut, au président de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est clôturée à 19h50.

Après relecture du procès-verbal, signature du syndic, du président, du secrétaire et des propriétaires encore présents au moment de la signature

L'original sera ajouté au Registre des Statuts

Une copie de ce rapport sera envoyée à chaque copropriétaire par le syndic

Bruxelles, 16/05/2018

Olivier De Schrijver – Philippe Bouchy

Pour VM Vastgoedbeheer scrl

Syndic ACP Résidence Linthout

Numéro d'entreprise : 0850.654.960

Président

Siège VM VASTGOEDBEHEER CVBA

Scheldekant 13 – 9700 OUDENAARDE

Bureaux: OUDENAARDE – GENT – KNOKE – DEINZE – RONSE – BRUXELLES – ANTWERPEN – OOSTENDE – KORTRIJK – LEUVEN

Assurance Responsabilité Civile & Garantie Fonds de Tiers: police collective CIB
BIV 200957 - BTW BE 0437.396.556 - RPR Oudenaarde - ING 390-0638403-04

www.syncura.be
info@syncura.be