



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière
info@chateleinodelcourt.com - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 613 16 05
Avenue Louise 475/6 - 1050 Ixelles - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chateleinodelcourt.com

**PROCES-VERBAL DE LA DEUXIEME ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du 17.09.2015 de l'Association des Copropriétaires
« ACP CHATEAU LAMBERMONT II »
sise Allée des Frésias, 14 à 1030 BRUXELLES
BCE 0833 389 257**

L'an deux mil quinze, le 17 septembre, les copropriétaires de l'« ACP CHATEAU LAMBERMONT II » se sont réunis en deuxième Assemblée générale

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 31 Août 2015

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Art 577-6

I-J§ 3. La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion. Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.
La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.
La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.
Sauf dans les cas d'urgence, cette convocation est communiquée quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

I-J§ 4. A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 577-8, § 4, 1^o. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **8** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **35**, représentant **2550** quotités sur les **10 000** que compte la copropriété.

Etant une deuxième séance le double quorum légal n'est plus requis, l'assemblée est donc valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation

a. *Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18h45 sous la présidence de Mme LAMBERT suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Sohier Grégory et Monsieur Laurent Missault assument la fonction de secrétaire de la séance.

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

2. Syndic

a. *Modalité de reprise de la fonction de syndic par Chatelain Delcour*

Monsieur DELCOUR prend la parole et explique succinctement les modalités de reprise à savoir :

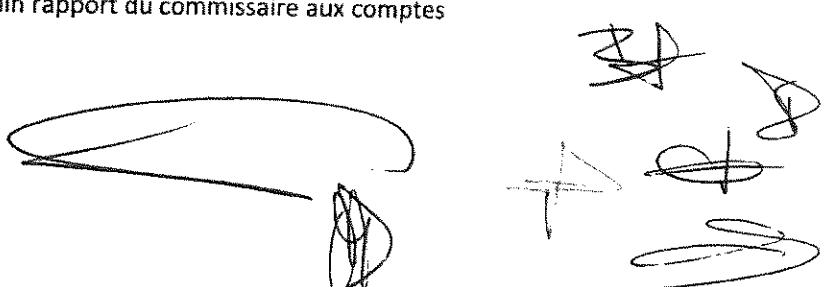
- Planning de reprise en fonction des AG non respectées par IMMO HEES
- Information auprès des clients qui n'a pas été transmises par ABS
- Erreur de communication sur les termes « fusion »

b. *Présentation du Syndic Chatelain Delcour*

Monsieur MISSAULT, collaborateur de Monsieur DELCOUR, prend la parole et expose la philosophie de Chatelain Delcour et la manière de fonctionner.

c. *Inventaire détaillé des diverses « malversations » de l'ancien syndic ABS-IMMO HEES et des procédés utilisés*

Un inventaire sera stipulé dans le prochain rapport du commissaire aux comptes



i. Réaction et démarches entreprises par la nouvelle direction auprès d'ABS

Le syndic Chatelain Delcour informe sur la multitude de procédures lancées vis-à-vis de la société Immo-Hees (ABS). Les lettres recommandées et l'action vis-à-vis de l'assurance RC n'ayant pas abouti.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	2550	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	2550	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Le couple DERO – ZULIANI ainsi que FEYAERTS intègre l'Assemblée à 18h50 – Les quotités passent de 2550 à 3155

d. Rapport d'activité du syndic Chatelain Delcour depuis la dernière Assemblée

Le syndic informe sur les différentes interventions et problèmes rencontrés lors de la reprise de la copropriété et notamment :

- L'évolution et le règlement de la gestion des sinistres
- La récupération des arriérés
- La récupération du trop payé
- La mise en ordre des coordonnées

Intervient au sujet des assurances une discussion concernant le courtier.
 Après un tour de table, il est demandé de changer de courtier

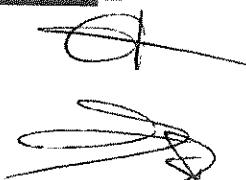
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3155	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3155	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE





e. Mandat du Syndic Chatelain Delcour

Après délibération l'assemblée décide à l'unanimité d'élire le Syndic Chatelain Delcour comme syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3155	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3155	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

3. Contentieux

a. Affaire de Hemptinne

i. Présentation du dossier - Décisions

Le précédent syndic a engagé des procédures contre l'avocat de Hemptinne pour non suivi des dossiers ce qui a engendré des coûts supplémentaires à la copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3155	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3155	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

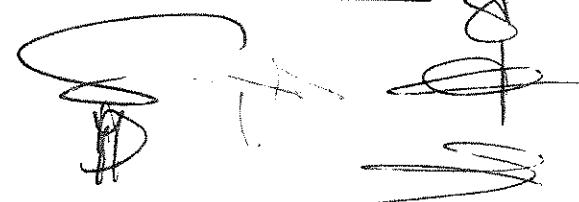
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Acte de Base

a. Problème de mise en conformité des quotités

CE POINT EST REPORTÉ A UNE PROCHAINE ASSEMBLÉE





b. Proposition de Solution

CE POINT EST REPORTE A UNE PROCHAINE ASSEMBLEE

5. Comptabilité

a. Approbation des comptes arrêtés au 31/12/2014

Madame MESKENS prend la parole et expose le fait qu'il y a une nette amélioration du suivi comptable.

Toutefois, il reste à solutionner les points suivants :

- La répartition des facturées du fournisseur Detect H2o
- La problématique des compteurs d'eau

Le commissaire aux comptes demande à l'assemblée de donner décharge, sous réserve des points ci-dessus

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3155	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3155	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Etat des débiteurs

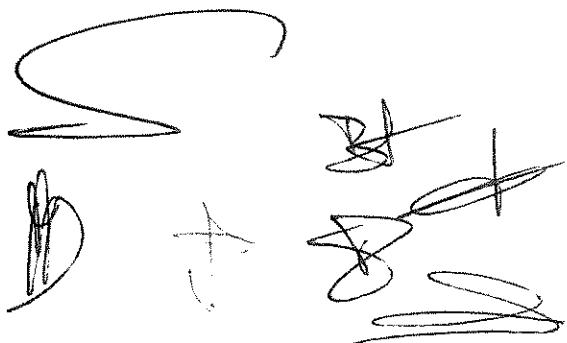
Les rappels ont fait et plusieurs récupérations d'arriérés ont déjà été effectuées.

Une balance copropriétaires sera annexée au PV.

6. Travaux

a. Jardins

L'entretien du jardin avant a été réalisé



Handwritten signatures and initials, including 'C', 'B', 'D', 'J', and 'S', are visible in the bottom right corner of the page.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière
int@chateleinodelcourt.com - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 613 16 05
Avenue Louise 475/6 - 1050 Ixelles - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chateleinodelcourt.com

b. Parlophonie

Après plusieurs visites par des électriciens, la pièce attendue depuis des semaines n'est toujours pas arrivée. Vu la différence de prix le remplacement complet n'est pas très onéreux et des offres seront demandés.

Après un tour de table, mandat est donné au Conseil de Copropriété pour le choix du fournisseur
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3155	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3155	100

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

A titre tout à fait informatif, votre dossier est géré par le bureau

Chatelain Delcourt
Avenue Louise 475 – 6^e Et. – 1050 Ixelles
T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05

❖ Votre Gestionnaire de dossier est

- Laurent Missault – building@chateleinodelcourt.com
- Dorothée Davister - building@chateleinodelcourt.com (Assistante)

❖ La responsable de la comptabilité est

- Anne-Marie Overbergh – county@chateleinodelcourt.com

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20H15

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble et de leur chef (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

Il est recommandé aux copropriétaires bailleurs d'avertir leurs locataires des décisions qui les concernent.

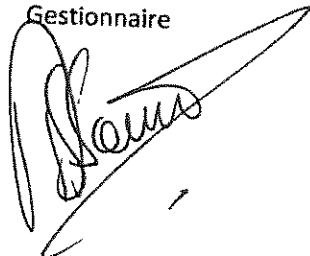
Le présent procès-verbal, rédigé le 17 Septembre 2015, comporte 7 pages

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15^e jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 577-9 §2 du Code civil.

Grégoire Sohier Delcourt
Administrateur



Laurent Missault
Gestionnaire



Below the box containing the formal signatures, there are handwritten signatures of the attendees:

- Top left: "Dorcer" (Signature)
- Top center: "Missault" (Signature)
- Top right: "Laurent" (Signature)
- Bottom left: "Hervé" (Signature)
- Bottom center: "Zacharie" (Signature)
- Bottom right: "Mait" (Signature)

**NOTULEN VAN DE TWEEDE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
van 17.09.15 van de Vereniging van Mede-eigenaars
“VME CHATEAU LAMBERMONT II”
gelegen in de Fresiadreef 14 in 1030 BRUSSEL
KBO 0833 389 257**

In het jaar tweeduizend vijftien, op 17 september, zijn de mede-eigenaars van de “**VME CHATEAU LAMBERMONT II**” voor een tweede Algemene vergadering bijeengekomen.

De oproepingsbrieven werden met aanwending van alle middelen verzonden op 31 augustus 2015.

De lijst van de aanwezigheden en volmachten wordt opgesteld en neergelegd op het bureau.

Ze blijft gehecht aan het notulenregister.

Art. 577-6

I.-]§ 3. De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendaert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars, van de raad van mede-eigendom of de deelverenigingen zonder rechtspersoonlijkheid, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het reglement van mede-eigendom bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden.

De bijeenroeping vermeldt volgens welke nadere regels de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd. De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn.

Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht, tenzij het reglement van mede-eigendom in een langere termijn heeft voorzien.

I.-]§ 4. Te allen tijde kunnen één of meerdere mede-eigenaars, dan wel de raad van mede-eigendom indien er een is, de syndicus de punten meedelen waarvan zij willen dat ze op de agenda van een algemene vergadering worden geplaatst. Die punten worden door de syndicus in aanmerking genomen in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-8, § 4, 1, 1-1. Kunnen die punten echter niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.*