



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 03.05.2016 de l'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP EVE »
SISE RUE PAUL HYMANS 24 À 1030 BRUXELLES
BCE 0833 862 280**

L'an deux mille seize, le 03 Mai, les copropriétaires de l'« ACP EVE » se sont réunis en deuxième Assemblée générale ordinaire, en les bureaux de Chatelain Delcour à 1050 Ixelles, Avenue Louise 475/6

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 07 AVRIL 2016

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°, 1-1. 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 suivante.

D.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les 5, copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de 8, représentant 631 quotités sur les 1 000 que compte la copropriété.

Le double quorum légal n'étant plus obligatoire, l'Assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour reprit dans la convocation.

a. *Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18h15 sous la présidence de Monsieur Benedetti suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur MOUTON Thomas assume 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. Travaux (majorité 75%)

a. Ascenseur

i. *Contrat d'entretien– choix devis et financement*

Actuellement la copropriété est liée à la société Otis.

Le contrat d'entretien sera confié à la société qui réalisera les travaux de mise en conformité.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 8 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 8 | 100 |

(Madame Tievens rejoint l'assemblée à 18h25 – 143 quotités générales et 6 quotités ascenseur)

D.D.
Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES



**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

ii. Mise en conformité – choix devis et financement

Selon l'année de mise en service de l'ascenseur, ce dernier doit être mis en conformité au plus tard le 31 décembre 2022.

Toutefois, la problématique de l'ascenseur est connue dans cet immeuble.
L'ascenseur est en bout de vie.

~~Toute l'installation est totalement vétuste.~~

L'ascensoriste Otis signale qu'il est urgent d'envisager la modernisation.

Dans l'état actuel, Otis précise qu'il est impossible garantir la fiabilité de cet ascenseur et le fonctionnement de celui-ci.

Etant donné l'état de vétusté de l'ascenseur, le syndic propose de faire appel à la société Lift Expertise afin de réaliser une étude complète de l'installation.

Cette étude permettra, outre l'analyse de risque, d'établir un cahier des charges précis que les ascensoristes devront respecter.

L'assemblée décide de réaliser les travaux le plus rapidement possible.

L'assemblée décide de mettre l'ascenseur en conformité et de commander les travaux auprès de la société OTIS

Les travaux seront financés par le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 8 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 8 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

b. Mise en conformité des chaudières

A partir du 26 septembre 2015, toute nouvelle installation d'une chaudière doit satisfaire à un rendement saisonnier d'au moins 85 %. A ce jour, seules les chaudières à condensation rencontrent cette prestation énergétique.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chitelaindelcourt.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.chitelaindelcourt.com

Même si une chaudière de type atmosphérique B1 peut encore être installée, les évacuations de la chaudière individuelle doivent être reliées à un conduit d'évacuation collectif (appelée cheminée de type « SHUNT »). Et à condition de ne pas être installée dans une chambre, dans les sanitaires (salle de bains, salle de douches ou toilettes) et de respecter une certaine efficacité énergétique :

- Chaudière atmosphérique : la puissance est inférieure ou égale à 10kW et dont le rendement saisonnier est supérieur ou égal à 75 % ;
- Système combiné (eau chaude et chauffage) : la puissance doit être inférieure ou égale à 30kW et le rendement saisonnier supérieur ou égal à 75 % ;
- Si la puissance dépasse respectivement 10 Kw ou 30 Kw, le rendement doit être supérieur ou égal à 85 %.

L'exception de type « SHUNT » sera d'application jusqu'au 26/09/2018. Après et si aucune autre innovation technique est proposée, seule une chaudière à condensation sera autorisée.

Concrètement, si une chaudière individuelle de type atmosphérique B1 tombe en panne après le 26/09/2018, la copropriété devra adapter ses cheminées et placer des chaudières à condensation dans tous les lots de la copropriété.

Attention : le placement de chaudières à condensation dans une copropriété nécessite le feu vert de l'Assemblée Générale !

Si l'AG ne vote pas l'adaptation de la cheminée et le placement de chaudières à condensation dans une copropriété de type « SHUNT » et si le copropriétaire ne peut pas installer de chaudière de type atmosphérique, par exemple la chaudière se trouvant dans la salle de bain, le juge de paix pourra être saisi pour autoriser le copropriétaire à entreprendre les travaux nécessaires, ce qui pourra entraîner des frais de justice inutiles.

c. Façades

i. Réfection façade avant – choix devis et financement

L'assemblée donne un accord de principe pour la réalisation des travaux à la façade avant.

Mandat est donné au syndic pour constituer le dossier soit :

- D.B.
1) Réaliser les appels d'offre nécessaires
2) Introduire la demande de permis d'urbanisme

L'Assemblée procède à un vote à main levée



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
 LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

ii. Réfection et/ou isolation façade arrière – choix devis et financement

L'assemblée donne un accord de principe pour la réalisation des travaux à la façade arrière.
 Mandat est donné au syndic pour constituer le dossier soit :

- 3) Réaliser les appels d'offre nécessaires
- 4) Introduire la demande de permis d'urbanisme

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
 LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

d. Toiture – choix devis et financement

L'assemblée décide de ne plus aborder le point.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

D/B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.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.chatelaindelcourt.com

**Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

e. Encombrants dans les parties communes

Il est rappelé qu'il est strictement interdit d'entreposer des objets encombrants dans les parties communes.

Il s'agit de parties communes et non d'un dépôt privé.

En cas d'incendie, la copropriété pourrait se voir refuser l'intervention de l'assurance.

Nous invitons les personnes responsables de dépôts à les faire évacuer sans quoi le syndic les fera évacuer et les frais seront imputés dans les charges communes, ce qui engendrera inévitablement une augmentation des frais supportés par tout un chacun.

Nous rappelons que tout résident à la possibilité de faire enlever ses encombrants gratuitement par Bruxelles-Propreté (2 m³ - 2 fois par an en appelant le numéro vert 0800/98181) ou déposer les matériaux lourds à la déchèterie.

f. Réparation dalles au niveau du rez-de-chaussée gauche

L'assemblée décide de ~~ne~~ passer le point.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

g. Autres travaux à prévoir et/ou réaliser

- Pas d'autres travaux

3. Comptabilité (majorité 50%)

a. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés aux 31.12.2014 – décharges à donner au commissaire et au syndic



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

Le commissaire aux comptes ~~est~~ ayant démissionné, les comptes n'avaient pas été vérifiés et ne pouvaient donc pas être approuvés.

Une nouvelle fois, la copropriété est victime de non-vérification des comptes.

Les comptes ne peuvent toujours pas être approuvés.

Les comptes seront vérifiés par un commissaire aux comptes externe.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

b. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés aux 30.12.2015 – décharges à donner au commissaire et au syndic

Le syndic informe l'assemblée que le commissaire aux comptes n'a pas vérifié les comptes.

Il n'est donc pas possible de les approuver.

Le syndic précise les conséquences à l'assemblée et insiste pour qu'un commissaire aux comptes externe soit nommé.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

D.B.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelein delcour.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.chatelein delcour.com

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

c. *Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2015-2016*

Le syndic demandera des offres pour nommer un commissaire aux comptes externes et Mandat est donné au conseil au conseil de copropriété pour en nommer un.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 774 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 774 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

d. *Situations des comptes et appels éventuels à devoir réaliser*

Compte courant Belfius (28/04/2016) : 1.775,51 €

Compte épargne Belfius (28/04/2016) : 21.358,34 €

L'assemblée décide de réaliser des appels de fonds de réserve de 10.000,00€ par an et ce en 4 appels.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

(Monsieur Malik Rizwan rejoint l'assemblée à 19h45 – 143 quotités)

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

e. *Etablissement du budget prévisionnel annuel*

| | | | Réalisé 2015 | Provision 2016 |
|----|----|------------------------|-----------------|-------------------|
| 1 | 21 | ELECTRICITE | € 189,25 | € 200,00 |
| 1 | 22 | EAU | € 7,89 | € 20,00 |
| 2 | 1 | ASCENSEUR CONTRAT | € 2.913,50 | € 3.000,00 |
| 2 | 1 | CONTROLE ASCENSEUR | € 240,55 | € 250,00 |
| 3 | 1 | GERANCE | € 2.115,48 | € 2.400,00 |
| 3 | 5 | FRAIS D'ADMINISTRATION | € 1.241,53 | € 300,00 |
| 3 | 52 | FRAIS CONTENTIEUX | € 1.100,24 | € 1.000,00 |
| 4 | | ASSURANCE | € 804,77 | € 830,00 |
| 6 | 1 | FRAIS PRIVATIF P | € 373,40 | € 450,00 |
| 7 | 2 | FRAIS PRIVATIF L | € 78,08 | € 150,00 |
| 10 | 1 | TRAVAUX | € 490,05 | € 1.500,00 |
| 11 | 1 | TRAV ASCENSEUR | € 221,43 | € 2.000,00 |
| | | | € 9.776,17 | € 12.100,00 |

L'assemblée décide d'approuver le budget

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

4. *Acte de Base (majorité 75%)*

a. *Adaptation des statuts – Approbation du projet*

L'adaptation du règlement de copropriété a été réalisée par la juriste Sophie Doffagne.

L'assemblée décide d'approuver l'adaptation des statuts proposée par Sophie Doffagne

D. L. L'Assemblée procède à un vote à main levée



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

b. Détermination du montant de mise en concurrence des fournisseurs

L'assemblée décide de mettre les fournisseurs en concurrence à partir de 5.000,00€ htva.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

c. Définition de la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales

L'assemblée décide de tenir les assemblées générales statuaires entre le 15 et 30 mars

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.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.chatelaindelcourt.com

d. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaires non rémunérés, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièces comptable régulière.*

Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaires non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.*

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan approuvé,

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus,

- *Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 Bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1^{er} du Code des impôts sur les revenus 1992.*

Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.

Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable, à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non- approbation.

L'assemblée décide d'approuver le projet.

L'Assemblée procède à un vote à main levée



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
 LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

e. Retard de paiement – Projet

« Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Tout montant dû par un copropriétaire à la présente association, à titres de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserves ou à quelque autre titre que ce soit et, qui ne serait pas payé spontanément au plus tard dans les 30 jours à dater de la notification de l'appel de fonds, du décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement, de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de 12% l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15% avec un minimum de 625€ par dossier contentieux

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- A assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues
 Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécutions, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant ; A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers
- A toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et
- irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoir que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chitelaindelcour.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.chitelaindelcour.com

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidiairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés.»

L'assemblée décide d'approuver le projet.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité des % des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

5. Conseil de copropriété (majorité 50%)

a. Décharge à donner au conseil précédent

L'assemblée décide de donner décharge au conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

b. Election du nouveau Conseil de copropriété

Sont élus comme membre du conseil de copropriété :

- Monsieur Benedetti
- Monsieur Erkoca
- Madame Da Rocha



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

6. Mandat du Syndic (majorité 50%)

a. Reconduction du mandat du syndic Chatelain Delcour Louise au tarif de 250€/mois

L'assemblée décide de reconduire le mandat du syndic Chatelain Delcour Louise au tarif de 225€/mois.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

b. Mandat à donner pour signer la convention Chatelain Delcour Louise

Mandat est donné à Monsieur Benedetti pour signer la convention.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 917 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 917 | 100 |



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h00

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 03 MAI 2016, comporte 15 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.

Grégory Sohier Delcour
Administrateur

Le/la président(e) de séance

Thomas Mouton
Building Management

Les copropriétaires :

BCE: 0833 862 280

Liste de présence 2 EME ASSEMBLEE GENERALE ORDIN/

Date 03/05/2016

ACP EVE

(169)

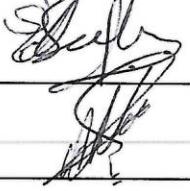
GENERAL

Page

1

Nom

Quotité Représentant Signature

| | | | | |
|----------------------------|-----|--|---|------|
| Benedetti Dominique 03D | 114 | |  | 0001 |
| Da Rocha Lydia (M) 00G | 146 | |  | 0002 |
| Dubois Elisabeth 02D | 114 | |  | 0003 |
| Erkoca - Guzel 02G | 143 | |  | 0004 |
| Lefevre Gaetan (M) 00D | 83 | | | 0005 |
| MALIK RIZWAN AHMED 01G | 143 | | | 0006 |
| Tielens Séverine 03G | 143 | | | 0007 |
| Vandesco 01D | 114 |  | | 0008 |
| Total prop | 8 | 1000 | | |

5/8 copropriétaires
 631/1000 quotités.



BCE: 0833 862 280

Liste de présence 2 EME ASSEMBLEE GENERALE ORDIN

Date 03/05/2016

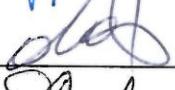
ACP EVE

(169)

ASSEMBLÉE

Page

1

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|----------------------------|---------------------------------------|--|---|------|
| Benedetti Dominique 03D | 3 <input checked="" type="checkbox"/> | |  | 0001 |
| Da Rocha Lydia (M) 00G | 0 <input checked="" type="checkbox"/> | |  | 0002 |
| Dubois Elisabeth 02D | 2 <input checked="" type="checkbox"/> | |  | 0003 |
| Erkoca - Guzel 02G | 2 <input checked="" type="checkbox"/> | |  | 0004 |
| Lefevre Gaetan (M) 00D | 0 <input checked="" type="checkbox"/> | | | 0005 |
| MALIK RIZWAN AHMED 01G | 1 <input checked="" type="checkbox"/> | | | 0006 |
| Tielens Séverine 03G | 3 <input checked="" type="checkbox"/> | | | 0007 |
| Vandesco 01D | 1 <input checked="" type="checkbox"/> | |  | 0008 |
| Total prop | 8 | 12 <input checked="" type="checkbox"/> | | |

5/8 copropriétaires

8/12 quotités





**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.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.chatelaindelcour.com

Procuration

Nom : VANUEUNUISENBERG NICOLE

Par la présente, je donne pouvoirs à :

Madame : _____

Monsieur : Ali ERKOCA

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence EVE » qui se tiendra le **Mardi 03 MAI 2016 à 18h00** précises avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirai ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effet ci-dessus, approuver et signer toute acte et procès verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à BXL le 29/4/2016

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature I. Chesa

Bon pour pouvoir

Article 577-6

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne notamment le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

OK pour l'escaner.