



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

Evere, 17 Novembre 2017

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

Objet : ACP Franz Guillaume BCE : 0675 819 487

Par la présente, nous avons l'avantage de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis Avenue Franz Guillaume 57-59-61-63-65 à 1140 Evere se tiendra le

**LUNDI 04 DECEMBRE 2017
À 18h00 précises**

L'Assemblée de l'Association des Copropriétaires se tiendra dans la salle de :

**L'EPIPHANIE
RUE DE GENEVE 470 B
1030 BRUXELLES**

Au cas où il vous serait impossible d'assister à cette assemblée, nous vous prions de trouver en annexe à la présente convocation, une procuration que nous vous prions de compléter et de remettre à la personne chargée de vous représenter. Nous vous rappelons que suivant les dispositions légales, tout copropriétaire peut se faire représenter par un membre de l'Assemblée Générale ou non.

Nous attirons également votre attention sur le fait que si votre lot est grevé d'un usufruit ou est en indivision, il vous appartient de choisir un seul représentant, qui pourra prendre part au vote, et lui donner procuration. A défaut de quoi, le droit de vote sera suspendu.

Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.

La procuration désigne nommément 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.

LE DUREE DE L'ASSEMBLEE NE PEUT EXCEDER 3 HEURES

Les documents relatifs aux points de l'ordre du jour sont consultables en les bureaux du syndic, sur rendez-vous, jusqu'à une semaine avant la date de l'Assemblée reprise ci-dessus.

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupants l'immeuble (CC 577-10 §4) et en assument la responsabilité



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

- a. Election du Président de l'Assemblée*

2. Rapport du conseil de copropriété

- a. Examen du rapport écrit*

3. Travaux – Majorité des ¾

- a. Sécurité dans la copropriété*
 - i. Sécurisation des accès des portes d'entrées – choix du fournisseur et financement (10.000 quotités)*
 - ii. Remplacement de la parlophonie - vidéophonie – choix du fournisseur et financement (10.000 quotités)*
 - iii. Placement de caméras – choix du fournisseur et financement (16.000 quotités)*
- b. Réparation du mur de briques – choix du fournisseur et financement (6.000 quotités)*
- c. Réparation de la toiture du garage - choix du fournisseur et financement*
- d. Rénovation de l'éclairage du garage – choix du fournisseur et financement (6.000 quotités)*
- e. Remise en route du chauffage – Période de chauffe*
- f. Travaux à prévoir*
 - i. Égouts au niveau du sous-sol de l'entrée 65*

4. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2016 – 2017 arrêté au 30/06/17 approbation des comptes, comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, du bilan et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic (16 000 quotités)*
- b. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018 (16 000 quotités)*
- c. Etablissement du budget prévisionnel annuel (16 000 quotités)*



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière

info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62

Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526

CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

RUB	S/R	DECRPTION	REALISE 2015-2016	REALISE 2016-2017	BUDGET 2017-2018
1	1	Entretien des communs	€ 17 235,24	€ 17 235,24	€ 17 500,00
1	2	Frais communs	€ 316,24	€ 827,94	€ 650,00
1	4	Entretien et travaux	€ 3 572,09	€ 5 692,96	€ 6 000,00
1	5	Jardin	€ 3 287,69	€ 1 181,57	€ 1 500,00
1	21	Electricité	€ 3 931,40	€ 4 631,70	€ 5 000,00
1	41	Divers	€ 58,30	-	€ 100,00
2		Ascenseurs	€ 4 437,37	€ 4 449,99	€ 4 500,00
2	1	Contrôle Ascenseur	€ 2 697,25	€ 1 834,22	€ 2 500,00
3	5	Frais d'administration	€ 1 938,35	€ 767,85	€ 1 000,00
4		Assurances	€ 9 795,68	€ 9 913,46	€ 11 000,00
5	1	Chauffage - Entretien	€ 487,60	-	€ 800,00
5	2	Electricité	€ 4 259,00	€ 2 215,65	€ 2 500,00
5	3	relevé des calorimètres	€ 5 131,92	€ 3 984,90	€ 4 200,00
5	21	Eau Froide	€ 17 680,73	€ 11 923,96	€ 13 000,00
5	22	Sel adoucisseur	€ 955,27	€ 791,29	€ 1 000,00
5	23	Gaz	€ 37 770,18	€ 33 727,12	€ 35 000,00
6	1	Frais privatif P	€ 4 792,16	€ 7 050,91	€ 4 550,00
7	2	Frais privatif L	€ 177,52	€ 190,10	€ 250,00
9	2	Maintenance et réparations	€ 840,50	€ 1 791,00	€ 2 000,00
9	3	Contrat portes	€ 1 148,06	€ 840,42	€ 1 000,00
10	1	Travaux Spéciaux	€ 5 394,40	€ 7 652,04	€ 5 500,00
11	1	Travaux garages	-	€ 1 325,00	€ 1 400,00
11	2	Assurance garages	€ 1 088,40	€ 1 101,50	€ 1 150,00
11	3	Divers	€ -101,64	€ 892,45	€ 500,00
12	1	Honoraire syndic appartement	€ 12 840,77	€ 13 540,93	€ 14 000,00
13	1	Honoraire syndic garages	€ 1 426,75	€ 1 504,55	€ 1 550,00
14	1	Travaux chauffage	€ 2 729,50	€ 2 219,85	€ 2 000,00
25	1	Frais de Contentieux	-	€ 3 552,71	€ 2 500,00
25	2	Recption & Procedure	-	€ 1 291,96	€ 1 000,00
49	1	Sinistre	-	€ 1 033,77	€ 1 000,00
49	2	Stock	-	€ 333,01	€ 350,00
49	3	TFT Rubrique	-	€ -272,68	-
52		Administration	€ 1 452,04	-	-
Tot			€ 145 342,77	€ 143 225,37	€ 145 000,00



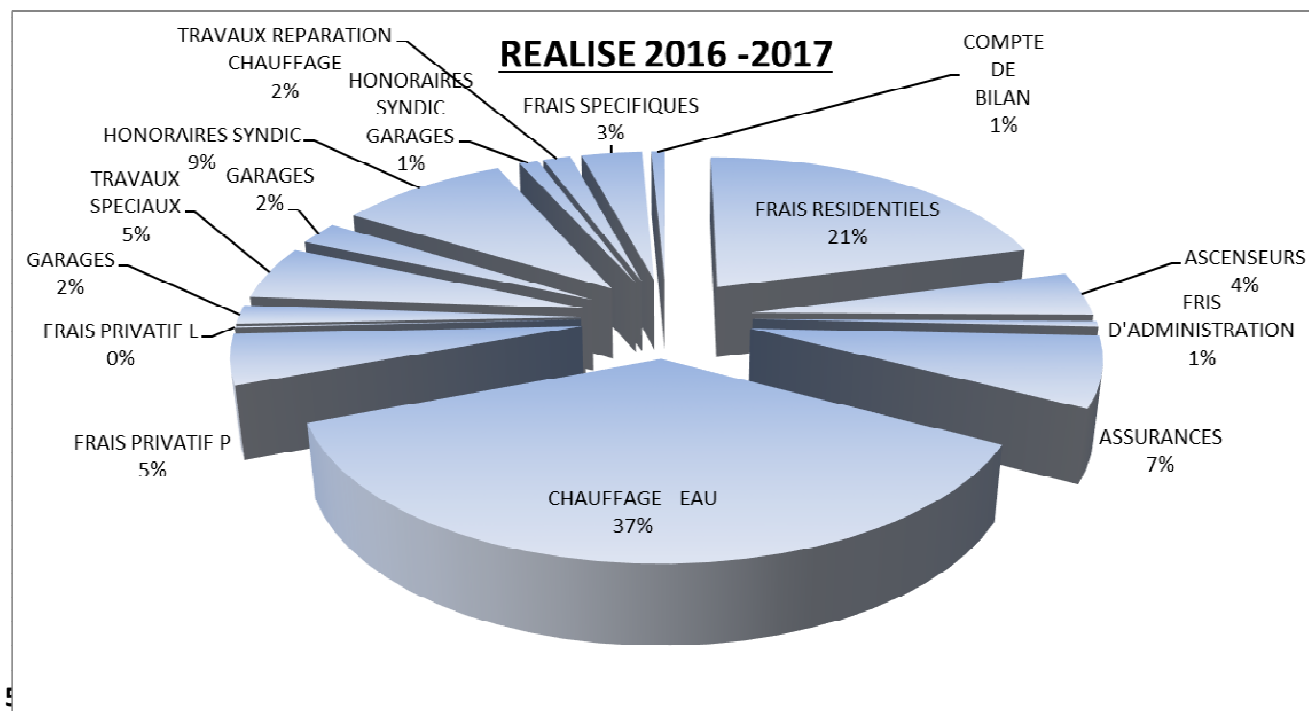
**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière

info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62

Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526

CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com



6. Réajustement d'un fonds de réserve Garage – Majorité absolue (6 000 quotités)

7. Détermination des seuils de mise en concurrence –Majorité des ¾

a. Seuil sans cahier des charges - 5000€ voté en AGE 2011

b. Seuil avec établissement d'un cahier des charges - Proposition 20 000€

8. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue (16 000 quotités)

Rub	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat	Date fin contrat
5	AQUATEL	€ -	€ 3 310,83	COMPTEURS	31/12/2017
1	COBRANET	€ 17 235,24	€ 17 235,24	NETTOYAGE	-
1	CURNET	€ 975,20	€ 975,20	DEBOUCHAGE	31/08/2018
1+5	ELECTRABEL	€ 8 190,40	€ 6 847,35	ELECTRICITE	-
5	ELECTRABEL	€ 31 565,28	€ 28 349,86	GAZ	-
1	ANSUL	€ 869,77	€ 882,78	EXTINCTEURS	30/09/2018
5	Hydrobru	€ 17 680,73	€ 11 923,96	EAU	-
2	LIFTINC	€ -	€ 3 710,00	ENTRETIEN ASC	31/12/2018
2	AIB VINCOTTE	€ 2 697,25	€ 1 834,22	CONTROLE ASC	-
9	KONE	€ 710,16	€ 709,14	ENTRETIEN PORTE GAR	31/12/2017
4	MEUWESE & GULBIS	€ 9 741,12	€ 9 872,00	ASSURANCE	31/01/2018
4	MEUWESE & GULBIS	€ 79,00	€ 79,00	ASSURANCE RC	16/07/2018
4	MEUWESE & GULBIS	€ 1 063,96	€ 1 063,96	ASSRANCE AJ	17/07/2018

a. Sort des contrats, résiliation et choix d'un autre fournisseur ou poursuite du contrat

b. Contrat d'entretien et de dépannage pour la porte de garage (6 000 quotités)



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

i. *Examen des devis - Choix du fournisseur et financement*

c. *Contrat d'entretien des parties communes (10 000 quotités)*

i. *Examen des devis - Choix du fournisseur et financement*

9. Litige – Majorité Absolue (16 000 quotités)

a. *Information concernant les recouvrements de charges*

i. *Mme Leclercq*

ii. *Sofidis*

10. Acte de Base – Majorité des ¾

a. *Modification de la quinzaine pour la tenue de l'Assemblée générale*

b. *Retard de paiement — Projet (16 000 quotités)*

« 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 titre de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserve 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 250 € par dossier contentieux

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

- *À 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 ; à cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.

- *À 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.*
- *À réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.*



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

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.

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 solidairement 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. »

11. Conseil de copropriété — Majorité absolue (16 000 quotités)

- a. Décharge au Conseil de copropriété
- b. Composition du conseil - Élection des membres

12. Mandat du syndic — Majorité absolue (16 000 quotités)

- a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission
- b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires

Grégory Sohier
Gérant



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chataindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chataindelcour.com

Procuration

Nom : _____

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : _____

Monsieur : _____

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « **Résidence FRANZ GUILLAUME** » qui se tiendra le **Lundi 4 Décembre 2017 à 18h00 précise** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait 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 effets ci-dessus, approuver et signer tout 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 _____ le _____

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

Signature _____

Article 577-6

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément 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. »