

Bruxelles, le 23/01/2015

**COMTE – RENDU DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE  
ACP FRANZ GUILLAUME  
AVENUE FRANZ GUILLAUME, 57-65  
B – 1140 BRUXELLES  
REUNION DU 4 NOVEMBRE 2014 A 19 HEURES**

**ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE STATUTAIRE DU 04.11.2014 A 19 HEURES**

**1. Validité de l'Assemblée Générale  
DOUBLE QUORUM : 50% + 1**

**NOMBRE DE COPROPRIETAIRES PRESENTS : 52 / 74  
QUOTITES REPRESENTEES : 12.309 / 16.000**

**LES RESULTATS DE VOTE SONT JOINTS AU PRESENT PV**

L'Assemblée Générale Statutaire est valablement constituée et habilitée à délibérer sur l'ordre du jour, repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales et aux statuts de l'ACP Franz Guillaume.

L'Assemblée Générale Statutaire aborde l'ordre du jour et prend les décisions actées ci-après.

La séance est ouverte à 19 heures 20

**2. Nomination d'un Président de Séance de l'Assemblée et du Secrétaire de l'Assemblée  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

La loi précise que l'Assemblée Générale Statutaire doit être présidée par un Copropriétaire

Mme NEYTS se présente comme présidente de séance ; cette proposition est soumise au vote.

**Vote n° 1 : Est élue à la fonction de Présidente Madame NEYTS : 12.309 quotités sur 12.309 quotités soit l'unanimité**

M. LAMBERT gérant de la spri ABS – Immo Hees se présente comme secrétaire ; cette proposition est soumise au vote

**Vote n° 2 : Est élu à cette fonction de Secrétaire Monsieur LAMBERT : 12.309 quotités sur 12.309 quotités soit l'unanimité**

**3. Scrutateurs  
1 MEMBRE DU CDC  
1 EXTERNE AU CDC**

Mme GRIMBERGHS, M. BREES, M SAQUET se présentent comme scrutateurs.

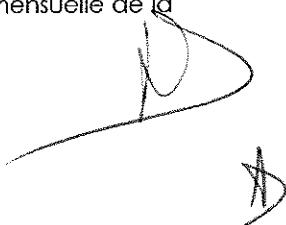
**4. Rapport d'activité du syndic  
DONNÉ A TITRE D'INFORMATION**

**4.1. Tenue d'un CDC tous les mois avec rappel du rôle du CDC**

Le syndic rappelle la tenue soit d'une permanence mensuelle, soit la tenue mensuelle de la réunion avec le CDC.

**4.2. Diminution du coût de la prime d'assurances**

Mme VERBEELEN demande une copie des polices d'assurances.



Bruxelles, le 23/01/2015

**4.3. Diminution du coût de l'énergie des parties communes**

Le syndic a négocié une diminution du coût de l'énergie avec Electrabel (contrat cadre)

**4.4. Appel d'offre chaufferie+ explication**

M. RAMONT demande à savoir combien d'entreprises ont été consultées pour les demandes d'appels d'offres.

Le syndic a fait 4 appels d'offres.

**4.5. Répartition des charges garage/résidents**

Un tableau de répartition a été établi.

**4.6. Portes de garage**

Une négociation est en cours avec KONE. La porte avant côté rue.

**4.7. Infiltrations dans les caves**

Ce problème a été résolu.

**4.8. Chambres de visites**

Les travaux de remplacement de plaques d'égoûts ont été réalisés au 65 et 61. Une canalisation brisée doit encore être remplacée.

**5. Rapport des membres du Conseil de Copropriété**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Mme NEYTS donne lecture du rapport des membres du CDC.

Les membres du CDC signalent la médiocrité du rapport de M. Jacques WALKIERS ; ce travail est incomplet.

Les réactions des Copropriétaires concernant les soldes à payer et / ou à rembourser n'ont pas été intégrés par M. Jacques WALKIERS.

**6. Rapport du vérificateur aux Comptes 2011/2012 -2012/2013-2013/2014**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

M. TOTH fait la lecture de son rapport dont une copie est jointe au présent procès-verbal.

M. TOTH relate sa méthode de contrôle des comptes.

**7. Approbation des comptes arrêtés au 30/06/2014 (2011-2012)-(2012-2013)-(2013-2014)**

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**7.1 Comptes 2011 / 2012**

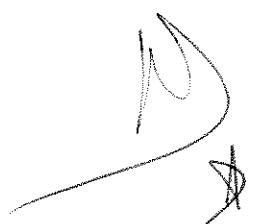
M. WILLEAUME souhaite revenir sur les comptes de 2011 / 2012 et plus particulièrement sur le montant d'un sinistre de 12.456,00 € ainsi que sur la période de consommation d'eau, d'électricité et gaz.

**7.2 Compte 2012 / 2013**

Le syndic n'a pas fourni ces comptes.

**7.3 Comptes 2013 / 2014**

Le syndic n'a pas fourni ces comptes.



Bruxelles, le 23/01/2015

**Vote n° 3 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	940 quotités sur 11486 quotités soit : 8,19 %
Vote contre :	10546 quotités sur 11486 quotités soit : 91,81 %
Abstention :	823 quotités sur 12309 quotités

**Vote n° 3.1 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur le fait d'abandonner les décomptes ISTA**  
Et de se limiter aux index de consommations relevés par ISTA, le syndic se chargera d'établir les charges privatives d'eaux chaudes, froides et les frais de chauffage, sur base du tableau Excel de M. WILLEAUME, sans frais complémentaires

Vote pour 12309 quotités sur 12309 quotités soit : 100 %

**8. Etat des procédures/Contentieux (pouvoirs spéciaux aux membres du CDC pour assigner)**  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**Vote n° 4 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	9113 quotités sur 11944 quotités soit : 76,30 %
Vote contre :	2831 quotités sur 11944 quotités soit : 23,70 %
Abstention :	310 quotités sur 12309 quotités

**9. Etat des débiteurs vis-à-vis de l'ACP**

DONNE A TITRE D'INFORMATION + MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

- 9.1. Situation des débiteurs au 30/06/2014 et au 04/11/2014  
9.2. Poursuites judiciaires des Copropriétaires débiteurs moyennant accord du CDC.

**Vote n° 5 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	2940 quotités sur 3488 quotités soit : 84,29 %
Vote contre :	548 quotités sur 3488 quotités soit : 15,71 %
Abstention :	8821 quotités sur 12309 quotités

- 9.3. Application des intérêts moratoires pour les soldes restant dus.

**Vote n° 6 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	10119 quotités sur 11874 quotités soit : 85,22 %
Vote contre :	1755 quotités sur 11874 quotités soit : 14,78 %
Abstention :	435 quotités sur 12309 quotités

- 9.4. Récupération des frais de relance, d'avocats et d'huissier dans le cadre des récupérations de créances auprès des copropriétaires

**Vote n° 7 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	11544 quotités sur 11544 quotités soit : 100 %
Abstention :	765 quotités sur 12309 quotités



Bruxelles, le 23/01/2015

**10. Etat des contrats en cours**  
DONNÉE À TITRE D'INFORMATION

ASSURANCES	ALLIANZ
BANQUE	AXA – BELFIUS
COURTIER	MEUWESE & GULBIS
PORTE-GARAGE	KONEMATIC
ASCENSEUR	KONE
EXTINCTEUR	ANSUL
ELECTRICITE/GAZ	ELECTRABEL
EAU	HYDROBRU
CONTROLE ASCENSEUR	AIB VINCOTTE
NETTOYAGE	COBRANET
CHAUFFAGE	MATEC
EXTRACTEURS	ZEHNDER
Syndic	Abs-Immo Hees

**11. Situation des contrats et propositions de modifications**  
MAJORITE REQUISE + MAJORITE ¾ SOIT 75 %

**Vote n° 8 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour :	4216 quotités sur 10394 quotités soit : 40,56 %
Vote contre	6178 quotités sur 10394 quotités soit : 59,44 %
Abstention	1915 quotités sur 12309 quotités

**L'AGS est suspendue suite à l'obligation de libérer la salle à 23 h. La suite de l'AGS est prévue le 3/12/2014.**

**L'AGS du 3/12/2014 ne peut pas se tenir, le double quorum n'étant pas atteint. La date du 22/1/2015 est fixée**

**CONTINUATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 4 NOVEMBRE 2014 sachant que le double quorum n'est pas requis pour la tenue de la présente AGS.**

**COPROPRIETAIRES PRESENTS ET / OU REPRESENTES : 51 / 74**  
**QUOTITES PRESENTES ET / OU REPRESENTEES : 12.012 / 16.000**

**N'ETANT PAS PRESENT CE 22/01/2015, MONSIEUR BREES NE POURRA PAS EXERCER SA FONCTION DE SCRUTATEUR.**

**12. Situation du Fonds de Réserve et de Roulement**

**BUDGET**

**AUGMENTATION EVENTUELLE DES FONDS DE RESERVE ET DE ROULEMENT**

**SITUATION DES PAIEMENTS DU FONDS DE RESERVE POUR TRAVAUX**

**MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % + 1**

- 12.1. Explications sur la différence entre le Fonds de Roulement/Fonds de Réserve/Appel de Fonds exceptionnel
- 12.2. Situation du Fonds de Réserve : Voir document en annexe – Situation au 30.06.2014
- 12.3. Situation du Fonds de Roulement - Voir document en annexe – Situation au 30.06.2014
- 12.4. Budget – Voir document en annexe
- 12.5. Augmentation éventuelle du Fonds de Roulement



Bruxelles, le 23/01/2015

**Vote n° 9 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote contre	11762 quotités sur 11762 quotités soit : 100 %
Abstention	250 quotités sur 12012 quotités

12.6. Augmentation éventuelle du Fonds de Réserve

La décision retenue concernant l'augmentation du Fonds de Réserve

**Vote n° 10 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	3573 quotités sur 11457 quotités soit : 31,19 %
Vote contre	7884 quotités sur 11457 quotités soit : 68,81 %
Abstention	555 quotités sur 12012 quotités

13. Travaux à réaliser et leur financement

MAJORITE REQUISE : MAJORITE AUX 3/4 soit 75 %

13.1. Remplacement des chaudières si nécessaire

**Vote n° 11 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	10517 quotités sur 11762 quotités soit : 89,42 %
Vote contre	1245 quotités sur 11762 quotités soit : 10,58 %
Abstention	250 quotités sur 12012 quotités

Production d'eau chaude sanitaire séparée

**Vote n° 11.1 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	6761 quotités sur 9671 quotités soit : 69,91 %
Vote contre	2910 quotités sur 9671 quotités soit : 30,09 %
Abstention	2341 quotités sur 12012 quotités

13.2. Ciels des terrasses ( joints souples + ciels)

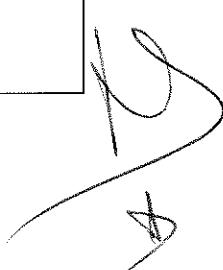
**Vote n° 12 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	7746 quotités sur 11122 quotités soit : 69,60 %
Vote contre	3376 quotités sur 11122 quotités soit : 30,40 %
Abstention	890 quotités sur 12012 quotités

13.3. Ascenseurs

**Vote n° 13 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	11492 quotités sur 11632 quotités soit : 98,79 %
Vote contre	140 quotités sur 11632 quotités soit : 01,21 %
Abstention	380 quotités sur 12012 quotités



Bruxelles, le 23/01/2015

- 13.4. Porte de garage : remplacement porte arrière avec le maintien du système de télécommande unique pour les 2 portes

**Vote n° 14 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	7593 quotités sur 8548 quotités soit : 88,82 %
Vote contre :	955 quotités sur 8548 quotités soit : 11,18 %
Abstention :	3464 quotités sur 12012 quotités

14. **Abattage du bouleau situé jardin G0 SOFIDIS**

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Le coût de l'abattage de cet arbre est à charge du propriétaire de cet arbre.

**Vote n° 15 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	2770 quotités sur 8829 quotités soit : 31,37 %
Vote contre :	6059 quotités sur 8829 quotités soit : 68,63 %
Abstention :	3183 quotités sur 12012 quotités

Un copropriétaire demande que le Syndic adresse un courrier à la ville de Bruxelles afin que celle-ci abatte l'arbre en déséquilibre qui se trouve sur leur terrain.

15. **Responsabilité solidaire et indivise entre les nus propriétaires et les usufruitiers**

MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**Vote n° 16 : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point**

Vote pour :	11887 quotités sur 11887 quotités soit : 100 %
Abstention :	125 quotités sur 12012 quotités

16. **Plateforme de communication/Permanence**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

Le syndic rappelle les principes de cette plateforme.

17. **RESPECT DU REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

La présidente de séance rappelle que certains occupants (locataires et / ou copropriétaires) ne respectent pas le Règlement d'Ordre Intérieur.

18. **RAPPEL DES OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES A L'ENCONTRE DE LEURS LOCATAIRES**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

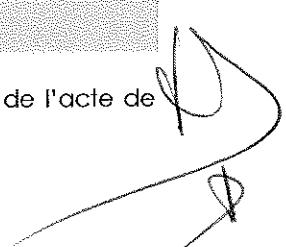
La présidente de séance rappelle les points suivants :

- chaque copropriétaire doit communiquer les coordonnées des occupants (locataires) à la sortie et à l'entrée des nouveaux locataires,
- Il est obligatoire de remettre le ROI aux locataires à la signature du bail

19. **Loi de 2010 sur la Copropriété – Mise en concordance des statuts**

DONNE A TITRE D'INFORMATION

La mise en conformité des statuts de l'ACP se fera en même temps que l'adaptation de l'acte de base (quotités 10.000 èmes et 6.000 èmes).



Bruxelles, le 23/01/2015

20. Décharge au Conseil de Copropriété  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**Vote n° 17** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour : 8111 quotités sur 10922 quotités soit : 74,26 %  
Vote contre 2811 quotités sur 10922 quotités soit : 25,74 %  
Abstention 1090 quotités sur 12012 quotités

21. Décharge au Vérificateur aux Comptes  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**Vote n° 18** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour : 4435 quotités sur 9664 quotités soit : 45,89 %  
Vote contre 5229 quotités sur 9664 quotités soit : 54,11 %  
Abstention 2348 quotités sur 12012 quotités

22. Décharge au Syndic  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

**Vote n° 19** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour : 125 quotités sur 11012 quotités soit : 1,14 %  
Vote contre 10887 quotités sur 11012 quotités soit : 98,86 %  
Abstention 1000 quotités sur 12012 quotités

23. Election des Membres du Conseil de Copropriété  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

Les copropriétaires suivants posent leur candidature :

- a. Mme NEYTS
- b. Mme ELSEN
- c. Mme VERBEELEN (assurances et suivi des sinistres)
- d. M. SAQUET

**Vote n° 20** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ces candidatures

Vote pour : 7155 quotités sur 10511 quotités soit : 68,07 %  
Vote contre 3356 quotités sur 10511 quotités soit : 31,93 %  
Abstention 1501 quotités sur 12012 quotités

24. Election du Vérificateur aux Comptes  
MAJORITE REQUISE : MAJORITE ABSOLUE SOIT 50 % +1

24.1. Recours à un Expert-comptable externe

Deux hypothèses sont envisageables pour cette mission :

- a. mission complète :
- b. mission simplifiée : coût + / - 1.500,00 € par an

**Vote n° 21** : L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point (24.1)

Vote pour : 4342 quotités sur 10867 quotités soit : 39,95 %  
Vote contre 6525 quotités sur 10867 quotités soit : 60,05 %  
Abstention 1145 quotités sur 12012 quotités

Bruxelles, le 23/01/2015

24.2. Comme de coutume

M. TOTH pose sa candidature comme vérificateur aux comptes

**Vote n° 22 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour :	5320 quotités sur 10737 quotités soit : 49,55 %
Vote contre :	5417 quotités sur 10737 quotités soit : 50,45 %
Abstention :	1275 quotités sur 12012 quotités

25. Reconduction du mandat du syndic

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % + 1

L'AGS vote sur la désignation comme syndic de M. Grégory SOHIER (IPI 505.526) gérant de la sprl CHATELAIN DELCOUR jusqu'à la prochaine AGS.

**Vote n° 23 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour :	8331 quotités sur 11827 quotités soit : 70,44 %
Vote contre :	3496 quotités sur 11827 quotités soit : 29,56 %
Abstention :	185 quotités sur 12012 quotités

26. Période prochaine Assemblée Générale Statutaire à fixer

Majorité requise : Majorité absolue soit 50 % + 1

L'AGS décide de fixer la période de la prochaine AGS durant la seconde quinzaine d'octobre 2015.

**Vote n° 24 :** L'Assemblée Générale Statutaire vote sur ce point

Vote pour :	8796 quotités sur 11127 quotités soit : 79,05 %
Vote contre :	2331 quotités sur 11127 quotités soit : 20,95 %
Abstention :	545 quotités sur 12012 quotités

27. Divers

Aucun vote n'est autorisé sur ces points

RAS.

28. Lecture et signature du procès-verbal

L'AGS se clôture à 23 heures , ce 22 Janvier 2015

Le dépouillement des votes s'est fait le 23/01/2015 de 9 h à 13 h en présence de Mme. Neyts, Messieurs Saquet, Toth, Latarque et Mr. Moyé (représentant Devos) et le syndic.

Pour l'Association des Copropriétaires  
NOEL LOUIS LAMBERT – ABS - IMMO HEES Sprl  
Gestionnaire et Gérant de la sprl Immo Hees  
Noel.lambert@abs-syndic.be

La Présidente de séance

