



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcourt.com](mailto: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](http://www.chatelaindelcourt.com)

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU VENDREDI 30 OCTOBRE 2015  
DE L'ACP FRANZ GUILLAUME  
AVENUE FRANZ GUILLAUME 57-65 A 1140 EVERE**

L'an deux mil quinze, le 30 Octobre, les copropriétaires de l'« **ACP FRANZ GUILLAUME** » se sont réunis en Assemblée générale ordinaire, en la salle « de L'Epiphanie » Rue de Genève 470 B à 1030 Schaerbeek

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 15 Octobre 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.-JS 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.-JS 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<sup>o</sup>, 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.*



## Ordre du Jour

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **46** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **73**, représentant **11 504** quotités sur les **16 000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal est atteint et l'assemblée, 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 19h25 sous la présidence de Madame NEYTS suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcourt », représenté par Monsieur Sohier et Monsieur Missault 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. Comptabilité

#### a. *Information sur le problème de vote du choix du commissaire lors de la dernière AG*

Le syndic prend la parole et explique que, de par le fait que les questions concernant le choix du commissaire aux comptes ont été mal posées lors de la dernière Assemblée, les copropriétaires n'ont pas pu voter convenablement.

Ce qui a donné pour résultat qu'aucun commissaire aux comptes n'a pu être nommé  
Décision contraire aux dispositions légales !!!

Dès lors, le syndic demande de prime abord, afin d'avancer et de clôturer l'historique, de se prononcer sur le choix du Commissaire.

Par ailleurs, il expose les nombreuses erreurs des précédents syndics et notamment la tenue et l'affectation des quotités et des lots qui sont eux à régulariser avant toute chose.

#### b. *Approbation des comptes – Explication*

Compte tenu de la situation ci-dessus, il n'a pas été possible de produire des comptes sans révision préalable d'un éventuel commissaire et ce point sera reporté à une prochaine AG



*c. Révision du fonds de roulement*

Compte tenu de ce qui précède ce point est reporté à une prochaine Assemblée

*d. Montant du fonds de réserve*

Compte tenu de ce qui précède ce point est reporté à une prochaine Assemblée

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

*i. Nomination d'un expert-comptable indépendant*

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE

*ii. Nomination d'un commissaire aux comptes copropriétaire*

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST REFUSEE

*iii. Mandat au syndic*

Il est demandé au syndic de prendre un commissaire aux comptes efficace et raisonnable

**3. Acte de Base**

*a. Associations partielles appartements et garages – présentation projet*

Le syndic prend la parole et expose son point de vue à savoir brièvement :

- Créer une Association partielle appartement / parking et une souveraine
- Redéfinir les droits obligations de chacune de ses associations
- Définir clairement les quotités pour chacune des entités
- Etc...



Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue 3/4 voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

*b. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet*

*Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, 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 pièce 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, copropriétaire 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 à approuver,*

*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<sup>er</sup> 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.*



Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

#### **4. Travaux**

##### *a. Mise en conformité des ascenseurs (mise à jour du dossier)*

Le syndic présente l'ensemble des offres retenues conjointement avec le conseil, les prix varient entre 99.507,00 € TVAC et 106.477,00 € TVAC, les sociétés qui ont répondu à l'appel d'offre sont KONE, TECHNILIFT, RENSONET, et LIFTINC.

Le syndic rappelle l'obligation de la réalisation de ces travaux avant le 31 Décembre 2016.

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Ce point est reporté à une prochaine Assemblée**

##### *b. Extracteurs*

Le syndic présente les offres reçues, celles-ci varient de 14.470 € TVAC à 24.765 € TVAC pour le remplacement de l'ensemble des 6 extracteurs.

Explication donnée, il est décidé de réparer les deux ventilateurs les plus abimés.  
L'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

##### *c. Clôture*

Il s'agit de la clôture latérale à droite de la copropriété, les offres incluent la pose d'un portillon qui sera indispensable dans l'éventualité que la copropriété voisine clôture le long des peupliers.

Le résultat précis est annexé au présent PV



**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

*d. Ciel des terrasses*

Le syndic informe sur l'absence totale de dossier constitué par le ou les syndics précédents, il est donc nécessaire de lancer une expertise complète afin de faire un cahier de charges précis et de proposer un budget

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

*e. Remplacement du chauffagiste*

*a. Affaire Matec : Point demandé par Monsieur Lafarque et Madame Leplomb*

Monsieur LAFARQUE prend la parole et conteste le fait que le syndic ait pris l'initiative de donner renon à la société MATEC.

Le syndic s'explique du fait que la réactivité de MATEC laissait plus qu'à désirer

A ce jour, il n'y a pas de contrat à proprement dit au vu de la problématique de la chaudière intervenue entre la convocation et l'Assemblée de ce jour

*f. Contrat en cours*

Le syndic explique que tous les contrats en cours ont été remis en question afin d'obtenir des meilleures conditions.

**5. Conseil de copropriété**

*a. Décharge à donner au conseil précédent*

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété pour leur mission de contrôle

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcour.com](mailto: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](http://www.chatelaindelcour.com)

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

*b. Election du nouveau Conseil de copropriété*

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de nommer le conseil de copropriété comme suit :

- Monsieur Saquet
- Madame Neyts
- Madame Elsen
- Madame Verbeemen

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**6. Mandat du Syndic**

Explication donnée, l'Assemblée vote électroniquement

Le résultat précis est annexé au présent PV

**Cette décision requiert la majorité absolue 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 Delcour**  
Avenue Louise 475 – 6<sup>e</sup> Et. – 1050 Ixelles  
T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05

➤ Votre Gestionnaire de dossier est

- Laurent Missault – [building@chatelaindelcour.com](mailto:building@chatelaindelcour.com)

➤ Le responsable de la comptabilité est

- Anne-Marie OVERBERGH – [county@chatelaindelcour.com](mailto:county@chatelaindelcour.com)

\*\*\*\*\*



# 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

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

Le présent procès-verbal, rédigé le 30 Octobre 2015, comporte 9 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<sup>e</sup> 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

## lministrateur

raphier Delcour  
ministre

Laurent Missault  
Office Louise Manager

## Office Louise Manager

Missault  
Mouse Manager

NEYD  
FR. NEYD





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcourt.com](mailto: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](http://www.chatelaindelcourt.com)

