

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
DU 27 AVRIL 2016 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP Franz Guillaume »  
Sise Avenue Franz Guillaume 57-59-61-63-65 à 1140 Evere**

L'an deux mil seize, le 27 Avril, les copropriétaires de la copropriété « **Franz Guillaume** » se sont réunis pour l'Assemblée Générale Extraordinaire, dans la salle de L'Epiphanie sise Rue de Genève 470 B à 1030 Schaerbeek

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 12 Avril 2016.

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau. Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

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

## Ordre du Jour

### 1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **45** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **74**, représentant **10 669** quotités sur les **16 000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal étant atteint, 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 18h55 sous la présidence de Madame NEYTS suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représentés par Monsieur SOHIER Grégory, assume la fonction de secrétaire de la séance.



## 2. Comptabilité (Majorité absolue)

*a. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2011-2012 - décharges à donner au commissaire et au syndic.*

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2011-2012.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

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

*b. Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2012-2013 - décharges à donner au commissaire et au syndic.*

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2012-2013.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

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



**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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

- c. *Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2013-2014 - décharges à donner au commissaire et au syndic.*

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2013- 2014.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

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

- d. *Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice comptable 2014-2015 - décharges à donner au commissaire et au syndic.*

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2014-2015.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

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

Le syndic informe que l'ensemble des corrections devront être faites avec la clôture du 30 juin 2016 afin de clôturer définitivement à cette même date.

Le syndic invite les copropriétaires qui ont des corrections à faire dans leurs décomptes individuels de contacter par mail à [g.sohier@chatelaindelcour.com](mailto:g.sohier@chatelaindelcour.com)





### 3. Acte de base (Majorité des ¾)

#### a. Approbation de l'association partielle des appartements et des garages.

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver le projet de l'association partielle.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

### 4. Travaux (Majorité des ¾)

#### a. Mise en conformité des ascenseurs et financement.

Le syndic explique le but de la modernisation et présente les différent devis

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité sur le devis de la firme LIFTINC pour un montant de 153 256 € TTC et concerne le full remplacement (*moteur, habillage, etc..*)

Ce montant sera financé à concurrence de 50% par le fond de réserve et 5 appels de 15 000€ à partir du 1<sup>er</sup> trimestre de l'exercice comptable à savoir à partir du 01/07

Les travaux seront effectués ascenseurs par ascenseurs

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE



*b. Remplacement de la chaufferie, mise aux normes et financement.*

Le Syndic présente les différentes offres et donne un petit historique des propositions reçues par le passé et actuelles.

Le Syndic répond aux questions des copropriétaires. Il est demandé une attention toute particulière aux vibrations.

L'Assemblée générale après délibération décide à la l'unanimité de choisir le devis de « La Chaleur et Eau » pour un montant de +/- 90 000 TTC avec cogénération et pompe à chaleur.

Les travaux devront être effectués pendant l'été.

Le contrat d'entretien devra être prit avec l'installateur en full omnium

Ce montant sera financé à concurrence de 50% et le solde par 5 appels de 9000€ à partir du 1/07

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

*c. Réparation de la toiture des garages et financement.*

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de réaliser les travaux à hauteur de maximum de 27.115 € TVAC, montant reçu de la seule offre reçue.

L'assemblée générale après délibération décide de donner mandat au conseil de copropriété pour analyser des nouvelles offres et le choix du fournisseur.

Seuls les copropriétaires de garage participeront et sera financer intégralement par le fond de réserve des garages.

L'Assemblée procède à un vote à main levée



**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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

	Quotité	%
OUI	10 669	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10 669	100

Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix des copropriétaires présents ou représentés  
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **21h25**

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 assumant la responsabilité.

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

Le présent procès-verbal, rédigé le 27 Avril, 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<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.*

Signatures pour homologation

Le Syndic

Laurent Missault  
Louise Office Manager

Grégory Sohier Delcour  
Administrateur





**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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

Le/la président(e) de séance :

Les copropriétaires :

Juan Fierelli

André Dubois