



**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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 5 DECEMBRE 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 5 Décembre, les copropriétaires de la copropriété « **Franz Guillaume** » se sont réunis pour l'Assemblée Générale, dans la salle de L'Epiphanie située Rue de Genève 470 B à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 17 Novembre 2016.

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

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **39** copropriétaires présents ou valablement représentées, sur un total de **73**, représentant **10438** 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 reprit dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h50 sous la présidence de Madame Neyts, suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représentés par Monsieur Missault Laurent, 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.



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

2. Rapport du conseil de copropriété (Majorité absolue)

a. Examen du rapport écrit.

Monsieur Vogel représentant de la société La chaleur et L'eau fait état du chantier du remplacement de la chaufferie.

Le rapport du conseil a été joint à la convocation et le syndic prend note que l'assemblée a bien pris connaissance du rapport du conseil.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver le rapport du conseil de copropriété.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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

3. Travaux (majorité des $\frac{3}{4}$)

a. Sécurité dans la copropriété.

i. Remplacement des portes d'entrées, choix du fournisseur et financement (10.000 Quotités)

Offre a été demandée à la société Clabots afin d'évaluer les différentes possibilités de sécurisation des portes de la copropriété.

Le placement d'un système de ventouses par aimants et de gestion par badges représente un budget de 16972,92€ TVAC pour les 5 entrées, il faut juste prendre en compte que l'entrée 57 ne peut disposer de ce système et qu'il est proposé un verrouillage double tour automatique.

Il est proposé également de placer une serrure anti panique pour la porte d'un hall du 57 donnant dans les communs, cela représente un budget de 443.18 € TVAC.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de reporter le point à la prochaine assemblée.



**CHATELAIN
DEL COUR**

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

ii. Placement de caméra, choix du fournisseur et financement (16.000 Quotités)

Dans la même optique de sécurisation, la société Easywan a remis offre pour le placement de caméras de sécurité ce qui représente un budget entre 4.770 € TVAC pour 7 Caméras et 7.367 € TVAC pour 14 caméras.

Le syndic informe que la centrale d'enregistrement ne sera disponible que par le syndic ou la police.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de reporter le point à la prochaine assemblée.

iii. Remplacement de la parlophonie, choix du fournisseur et financement (10.000 Quotités)

Deux systèmes sont proposés, un via téléphone ou GSM et un via des parlophones ou vidéophone, les budgets varient de :

- 9.005,23 € TVAC via GSM ou téléphone fixe
- 12.738,55 € TVAC pour des parlophone y compris les appareils privatifs
- 9752€ TVAC pour une vidéophonie pour les communs et il faut rajouter entre 85 € et 365 € privativement pour le choix de l'appareil privatif.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de reporter le point à la prochaine assemblée.

iv. Placement d'une clôture entre le bâtiment et les garages (au 65), choix du fournisseur et financement (16.000 Quotités)

Dans le cadre de continuation de sécuriser les accès possibles à la copropriété, il est proposé de placer une clôture entre la copropriété et le bloc des garages.

Le budget représente 1598,41€ TVAC pour une clôture sur les 16 mètres courant sur deux mètres de haut, l'option des lisses supérieures tubulaire et le placement de picot représente 827,64€ TVAC.

Monsieur Lafarque demande d'envisager le placement à 2,50 mètres.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de réaliser les travaux pour un montant de 2427€ avec la société Flora et financée via le fonds de réserve.



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

Le conseil et le syndic reçoivent mandat pour accepter une offre plus onéreuse avec une clôture à 2,50 mètres.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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

- a. *Compteur de relevé des chauffages et compteur d'eau par radiofréquence, choix du fournisseur et financement. (10.000 Quotités)*

Après des années de problèmes et d'erreurs, nous avons fait appel à plusieurs sociétés pour remplacer le système par des compteurs d'eau et de chauffage à radiofréquence.

Il est possible d'opter pour un achat ou une location, les prix de la société Techem et de d'Aquatel sont sensiblement plus bas, la grosse différence se situe dans la rapidité du traitement et dans la facilité de compréhension des documents.

Le syndic conseille vivement de prendre un contrat en location.

A titre d'info, la location d'un compteur est de 13,49€ TVAC et un calorimètre à 7,39 € TVAC, ce prix comprend :

- le remplacement des compteurs d'eau.
- le relevé et un contrôle annuel de bon fonctionnement.
- la répartition des frais d'eau.
- l'envoi de tous les documents nécessaires.
- la garantie de 10 ans sur le matériel.

L'assemblée procède à un vote à main levée.

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité passer en location avec la société Aquatel.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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



**CHATELAIN
DEL COUR**

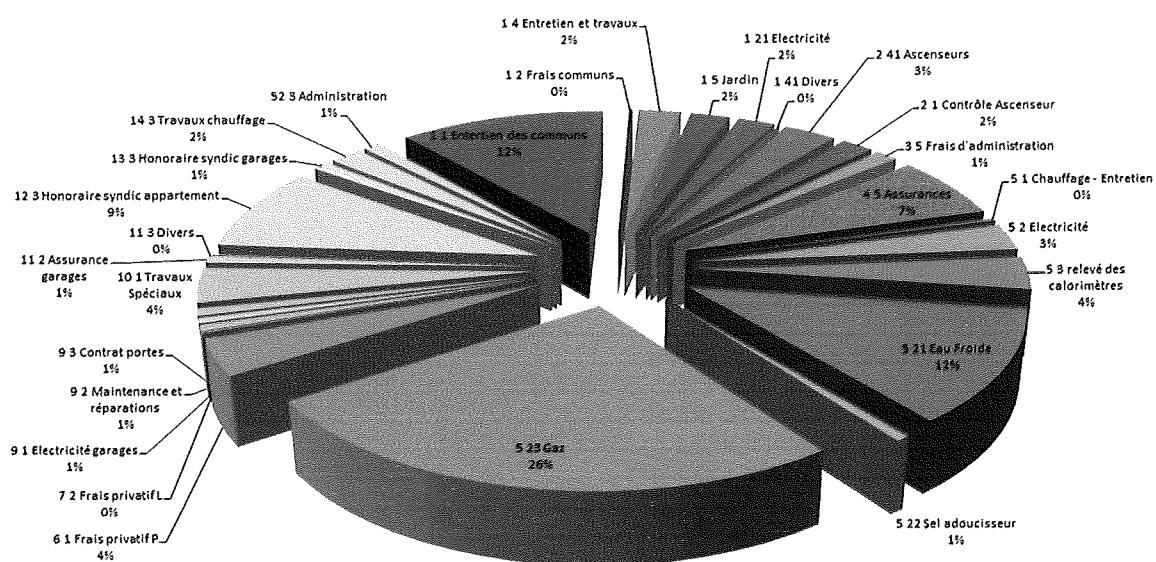
Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chataindegour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05
 Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
 CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chataindegour.com

4. Comptabilité (Majorité absolue)

- a. *Rapport du commissaire au compte et approbation du bilan et des comptes de l'exercice 2015 - 2016. (1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016)*

Le rapport a été envoyé aux copropriétaires possédant une adresse mail, il est remis en séance et sera annexé au PV.

Réalisé 2015-2016



L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité d'approuver les comptes de l'exercice comptable 2015 – 2016 (1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016)

Sofidis demande de vérifier son solde d'ouverture, le syndic rappelle qu'il est nécessaire que les copropriétaires aident à reconstituer les dossiers au vue des documents laissé pas l'ancien syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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



**CHATELAIN
DEL COUR**

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

b. Etablissement du budget prévisionnel annuel.

| | | | REALISE 2015-2016 | BUDGET 2016-2017 |
|----|----|------------------------------|----------------------|---------------------|
| 1 | 1 | Entretien des communs | € 17.235,24 | € 17.500,00 |
| 1 | 2 | Frais communs | € 316,24 | € 350,00 |
| 1 | 4 | Entretien et travaux | € 3.572,09 | € 3.500,00 |
| 1 | 5 | Jardin | € 3.287,69 | € 2.500,00 |
| 1 | 21 | Électricité | € 3.056,56 | € 3.100,00 |
| 1 | 41 | Divers | € 58,30 | € 100,00 |
| 2 | | Ascenseurs | € 4.437,37 | € 4.200,00 |
| 2 | 1 | Contrôle Ascenseur | € 2.697,25 | € 2.750,00 |
| 3 | 5 | Frais d'administration | € 1.938,35 | € 1.500,00 |
| 4 | | Assurances | € 9.795,68 | € 9.850,00 |
| 5 | 1 | Chauffage - Entretien | € 487,60 | € 500,00 |
| 5 | 2 | Électricité | € 4.259,00 | € 4.350,00 |
| 5 | 3 | relevé des calorimètres | € 5.131,92 | € 5.200,00 |
| 5 | 21 | Eau Froide | € 17.680,73 | € 18.000,00 |
| 5 | 22 | Sel adoucisseur | € 955,27 | € 1.000,00 |
| 5 | 23 | Gaz | € 37.770,18 | € 40.000,00 |
| 6 | 1 | Frais privatif P | € 5.752,40 | € 6.000,00 |
| 7 | 2 | Frais privatif L | € 177,52 | € 250,00 |
| 7 | 3 | Chauffage et eau Décompte | € 62.250,85 | € 63.000,00 |
| 9 | 1 | Électricité garages | € 941,72 | € 1.000,00 |
| 9 | 2 | Maintenance et réparations | € 840,50 | € 900,00 |
| 9 | 3 | Contrat portes | € 1.148,06 | € 1.200,00 |
| 10 | 1 | Travaux Spéciaux | € 5.394,40 | € 4.500,00 |
| 11 | 2 | Assurance garages | € 1.088,40 | € 1.100,00 |
| 11 | 3 | Divers | € -101,64 | € 100,00 |
| 12 | | Honoraire syndic appartement | € 12.840,77 | € 13.000,00 |
| 13 | | Honoraire syndic garages | € 1.426,75 | € 1.500,00 |
| 14 | | Travaux chauffage | € 2.729,50 | € 3.000,00 |
| 52 | | Administration | € 1.452,04 | € - |
| | | | € 208.620,74 | € 209.950,00 |
| 5 | 25 | Chaussage Décompte | € -62.250,85 | € -63.000,00 |
| | | | € 146.369,89 | € 146.950,00 |

Le budget de l'exercice précédent était de 132.800 € dont 128.000 € pour les appartements et 4.800 € pour les garages.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

L'Assemblée générale après délibération décide à la majorité d'approuver le montant provisionnel de 145.000 € pour l'exercice 2016-2017 (1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017)

| | Quotité | % |
|------------|---------|-------|
| OUI | 6305 | 60.38 |
| NON | 4133 | 39.62 |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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



**CHATELAIN
DEL COUR**

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

Contre : Pirenne (275 Quotités) Cardon (340 Quotités) : Lafarque (548 Quotités) : Dohy (215 Quotités) Blontrock (340 Quotités) Devos (465 Quotités) Ruszanov (150 Quotités) Baré (305 Quotités) Sofidis (255 Quotités) Berlemont (185 Quotités) De Broux (140 Quotités) Fiorelli (305 Quotités) Vanlangendonck (305 Quotités) Smagghe (305 Quotités)

c. *Appel au fonds de réserve. (10.000 Quotités)*

Actuellement le montant de 17.200 € est appelé.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

L'Assemblée générale après délibération décide à la majorité d'appeler le montant de 17.200€ par exercice.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-------|
| OUI | 5505 | 80.80 |
| NON | 1308 | 19.20 |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 6813 | 100 |

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

Contre : Lafarque (298 Quotités) : Dohy (215 Quotités) Blontrock (215 Quotités) Devos (215 Quotités) Pirenne (150 Quotités) Cardon (215 Quotités)

d. *Appel au fonds de réserve des garages (6000Q)*

Actuellement le montant de 4.800 € est appelé.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

L'Assemblée générale après délibération décide à la majorité d'appeler le montant de 4800€ par exercice.

| | Quotité | % |
|------------|---------|-------|
| OUI | 2750 | 75.86 |
| NON | 875 | 24.14 |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 3625 | 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@chatainodelcourt.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.chatainodelcourt.com

Contre : Lafarque (250 Quotités) Blontrock (125 Quotités) Devos (250 Quotités) Pirenne (125 Quotités) Cardon (125 Quotités)

5. Acte de base (Majorité des ¾)

a. Information sur le projet de l'acte de base.

Le projet de l'acte de base a été rédigé, il reste à prendre en compte le fait de savoir si l'on intègre le calcul des surfaces et des caves non référencées.

b. Mandat à donner au géomètre pour le recalcule des surfaces (majorité absolue) (10.000 Quotités)

Afin de remettre en ordre une fois pour toute la répartition des quotités, il est proposé de faire le mesurage des surfaces privatives et communes ainsi que la réalisation de l'ensemble des plans, Monsieur Delforge propose la réalisation de ce projet pour un montant de 7200 € TVAC.

Monsieur Lafarque s'engage à communiquer les plans des sous-sols et le syndic à lancer inventaire des zones.

6. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

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

| Rubrique | Nom fourn | Objet contrat | Total N-1 | Total N | %ecart | Date fin contrat | Proch préavis |
|----------|------------------|---------------|-----------|---------|--------|------------------|---------------|
| 2 | AIB VINCOTTE | CONTROLE LIFT | 872,8 | 2697,25 | 209 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 1 | COBRANET | NETTOYAGE | 17066,3 | 17235,2 | 0,99 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 1 | ELECTRABEL | ELECTRICTE | 11405,7 | 8257,28 | -27,6 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 5 | ELECTRABEL | GAZ | 33560,2 | 31565,3 | -5,94 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 5 | EURO DYNAMICS | ADOUCISSEUR | 343,6 | 955,27 | 178 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 5 | ISTA | REPARTITEUR | 5531,79 | 4891,92 | -11,57 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |
| 2 | KONE | LIFT | 5251,93 | 4437,37 | -15,51 | 31/12/2016 | |
| 9 | KONE | GARAGE | 1434,79 | 1412,86 | -1,53 | 1/01/2016 | 31/12/2016 |
| 4 | MEUWESE & GULBIS | ASSURANCE | 10681,7 | 10884,1 | 1,01 | 1/01/2001 | 31/12/2017 |



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

L'Assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de conserver les contrats en cours.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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

7. Décharge (Majorité absolue)

a. Décharge au Conseil de copropriété

L'assemblée générale après délibération décidé à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété pour sa mission de contrôle du syndic.

L'Assemblée vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

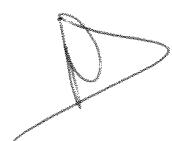
Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Décharge à donner au commissaire au compte

L'assemblée générale après délibération décidé à l'unanimité de donner décharge au commissaire aux comptes pour sa mission de contrôle de l'exercice 2015-2016. (1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016)

L'Assemblée vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |





**CHATELAIN
DELCOUR**

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

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

c. *Décharge à donner au syndic*

L'assemblée générale après délibération décidé à l'unanimité de donner décharge au syndic.

L'Assemblée vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-------|
| OUI | 8870 | 84.98 |
| NON | 1568 | 15.02 |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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

Contre : Lafarque (548 Quotités) : Dohy (215 Quotités) Blontrock (340 Quotités) Devos (465 Quotités)

8. **Mandat (Majorité absolue)**

a. *Nomination du conseil de copropriété*

Le syndic prend note de la démission du conseil de copropriété et fait appel aux candidatures

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

- Monsieur Saquet
- Madame Neys
- Madame Elsen
- Madame Fiorelli

L'Assemblée vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |



**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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

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

b. Nomination du commissaire aux comptes

L'assemblée générale après délibération décidé à l'unanimité de donner mandat à Monsieur Roncoletta de la société Fidem pour le contrôle de l'exercice comptable 2016 – 2017. (1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017)

L'Assemblée vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 100 |

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

c. Renouvellement du mandat du syndic Chatelain Delcour

L'assemblée générale après délibération décidé à l'unanimité de renouveler le mandat du syndic Chatelain Delcour jusqu'à la prochaine assemblée ordinaire.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

| | Quotité | % |
|------------|---------|-----|
| OUI | 10438 | 100 |
| NON | | |
| ABSTENTION | | |
| TOTAL | 10438 | 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@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 SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcourt.com

Le conseil de copropriété peut être contacté via l'adresse mail fg1140.cdc@gmail.com

Les documents relatifs à la copropriété peuvent être consultés via notre site

www.chatelaindelcourt.com

LOGIN FRANZ GUILLAUME

PASS: fxae9a

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- Laurent MISSAULT building@chatelaindelcourt.com
- Dorothée DAVISTER (assistante) assist@chatelaindelcourt.com

☞ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie Overbergh county@chatelaindelcourt.com



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 22h55

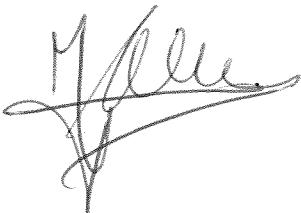
Le présent procès-verbal, rédigé le **5 Décembre 2016**, et après lecture, comporte **13 pages**

Grégory Sohier Delcourt
Gérant

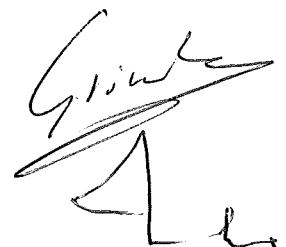
Le/la président(e) de séance

Laurent Missault
Office Louise Manager

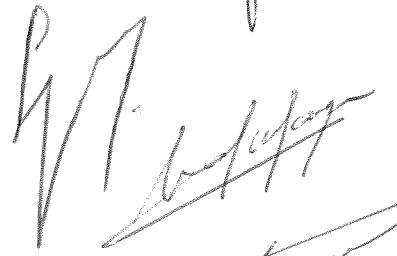
Les copropriétaires :


Melle.


De Brox


Ginty


Verboven


M. Delcourt


Detremo.


Lefèvre


Tardieu


Châtelain

Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

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



Comptabilité
Fiscalité
Gestion
Etudes & Conseils
Formations



Bureau agréé par l'Institut Professionnel
des Comptables et des Fiscalistes
sous le n° 70052891

RAPPORT SUR LES VÉRIFICATIONS DES OPÉRATIONS COMPTABLES DU

1^{ER} JUILLET 2015 AU 30 JUIN 2016 SE RAPPORTANT À

LA GÉRANCE DE L'IMMEUBLE

« ACP FRANZ GUILLAUME »

57, avenue Franz Guillaume

1140 BRUXELLES

1. DESCRIPTION DE LA MISSION

Dans le cadre de la mission qui nous a été confiée par le syndic, la Sprl Chatelain-Delcour Louise, sise avenue Louise 475 à 1050 Bruxelles, nous avons procédé aux vérifications décrites ci-après en ce qui concerne les opérations comptables du 1^{er} juillet 2015 au 30 juin 2016, se rapportant à la gérance de l'immeuble « ACP Franz Guillaume » sise avenue Franz Guillaume 57 à 1140 Bruxelles.

Tout d'abord, nous signalons que :

- le journal de banque
- le tableau intitulé « Récapitulatif des frais »
- la balance et l'historique des occupants

dont il sera question ci-après, ont été dressés par exercice comptable à cheval sur 2 années civiles débutant le 1^{er} juillet et s'achevant le 30 juin. Ceux-ci sont traités sur support informatique par la Sprl Chatelain-Delcour Louise qui traite les données se rapportant à la gérance de l'immeuble dont il est question.

2. VÉRIFICATIONS EFFECTUÉES

2.1. Journal de banque

Nous avons effectué le pointage des soldes suivant les extraits de comptes journaliers délivrés par :

- la Banque Belfius pour les comptes bancaires suivants :
 - o BE29 0882 6400 2164
 - o BE28 0688 9910 2020
 - o BE13 0882 5359 1539

Nous constatons que les soldes sont bien en concordance avec la rubrique du bilan y relatif.

Étant donné que les extraits bancaires du compte BE13 0882 5359 1539 ont été encodés tardivement, les factures réglées par ces extraits ont été imputées au compte « Factures à recevoir ». Ce compte devra être soldé au cours de l'exercice prochain.

2.2. Tableau intitulé « Récapitulatifs des frais »

- a) Nous avons constaté que toutes les dépenses ont bien été imputées par nature et par destination.
- b) Nous avons constaté que les totaux trimestriels du « Récapitulatif des frais » correspondent bien au total du poste « 6000 – Charges » inscrit au bilan.

2.3. « Récapitulatif des décomptes (rubriques) »

Nous constatons qu'il y a concordance entre le total des frais repris sur le « Récapitulatif des décomptes (rubriques) » et le total du « Récapitulatif des frais ».

2.4. Balance des occupants

Au 30/06/2016, la « balance des occupants » est en concordance avec les comptes de bilan y relatif.

2.2. Tableau intitulé « Récapitulatifs des frais »

- a) Nous avons constaté que toutes les dépenses ont bien été imputées par nature et par destination.
- b) Nous avons constaté que les totaux trimestriels du « Récapitulatif des frais » correspondent bien au total du poste « 6000 – Charges » inscrit au bilan.

2.3. « Récapitulatif des décomptes (rubriques) »

Nous constatons qu'il y a concordance entre le total des frais repris sur le « Récapitulatif des décomptes (rubriques) » et le total du « Récapitulatif des frais ».

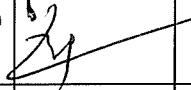
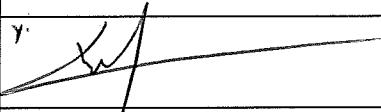
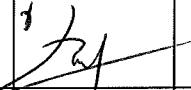
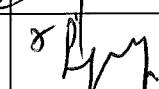
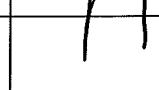
2.4. Balance des occupants

Au 30/06/2016, la « balance des occupants » est en concordance avec les comptes de bilan y relatif.

Générale appartenants + garçages

Liste de présence Assemblée Ordinaire 2016
ACP FRANZ GUILLAUME
 (151)

Date 05/12/2016
 Page 1

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|----------------------------------|---------|---|--|------|
| Anckaert GAR 32 | 125 | | | 0001 |
| Bare Thierry GAR 22/H3 | 305 |  | | 0002 |
| Belhomme-Vanzande Armande H6 | 100 | | | 0003 |
| Berlemont <M> I4 | 185 | |  | 0004 |
| Blontrock Roger <M> E1/GAR 30 | 340 | | | 0005 |
| Brabander Michel E2/GAR 09 | 340 |  | | 0006 |
| DEES Francoise-Lauren F2 | 215 | |  | 0007 |
| Brees - Schlogel E3/GAR 39 | 340 |  | | 0008 |
| Cardon Aanne F3/GAR 42 | 340 |  | | 0009 |
| Chapelle Valérie G3 | 150 | | | 0010 |
| Cobbaert David GAR 33 | 125 | | | 0011 |
| CVA ELISAR GAR 47 | 125 | | | 0012 |
| D'Angelo Mario | 150 | | | 0013 |
| DANDOIS Laurence GAR 35/H1 | 295 | | | 0014 |
| DE BROUX Olivia A0 | 140 | |  De Broux | 0015 |
| De Cooman Willy GAR 27 | 125 | | | 0016 |
| De Saegher Francine B1 | 180 |  | | 0017 |
| Debrosse Jean <M> GAR 48/H4 | 305 |  | | 0018 |
| DECALUWE Lieve C4/GAR 18 | 305 |  | | 0019 |
| Delafontaine GAR 46 | 125 |  | | 0020 |
| Delespes GAR 24/H2 | 305 | | | 0021 |

10

2655

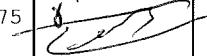
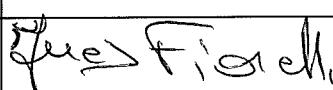
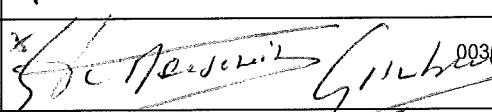
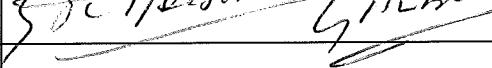
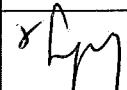
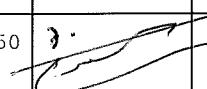
Liste de présence Assemblée Ordinaire 2016

Date 05/12/2016

Page 2

ACP FRANZ GUILLAUME

(151)

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|---|---------|---|--|------|
| DeIooz Jean GAR 28 | 125 | | | 0022 |
| Derwa Dominique F6 | 140 | | | 0023 |
| Deryke - Albrecht <M> D3/GAR 15 | 275 |  | | 0024 |
| Devos Nadine E5/GAR 29/GAR 43 | 465 |  | | 0025 |
| Dohy Pascal <M> F1 | 215 | | | 0026 |
| Dominguez Diego B0 | 140 | | | 0027 |
| Dupuis - Verdiere I1 | 185 |  | | 0028 |
| FIORELLI Ines A1/GAR 19 | 305 | |  | 0029 |
| Grimberghs - Demaseneire C2/GAR 21 | 305 | |  | 0030 |
| Gulkaya Aline D4 | 150 | |  | 0031 |
| HEES Olivier, Aurélien B6 | 98 | | | 0032 |
| Hermange-Vandenberg D6 | 98 | | | 0033 |
| Hoegaerts /GAR 34 | 223 | | | 0034 |
| Issa - Bisso C1 | 180 | | | 0035 |
| Kapilar A3 | 180 | | | 0036 |
| Kouar GAR 41 | 125 | | | 0037 |
| Krygier Jacques <M> G4/GAR 25 | 275 |  | | 0038 |
| Lafarque - Leplomb <M> A6/F5/GAR 17/GAR 31 | 548 | |  | 0039 |
| Langers Veuve Senac Liliane D5 | 150 |  | | 0040 |
| Laurent Christophe GAR 13/H5 | 305 | | | 0041 |
| Leclercq Nadine G6 | 98 | | | 0042 |

6.

Liste de présence Assemblée Ordinaire 2016

Date 05/12/2016

Page 3

ACP FRANZ GUILLAUME

(151)

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|--------------------------------------|---------|--------------|-----------|------|
| Mahieu - De Knop D1/GAR 04/GAR 07 | 400 | | | 0043 |
| Mitrovic - Slobodan C0 | 140 | | | 0044 |
| Muller Philippe E4/GAR 20 | 340 | | | 0045 |
| Natali Marie-thérèse GAR 10 | 125 | | | 0046 |
| Neyts Francine B2 | 180 | | | 0047 |
| Peeters Jean GAR 03 | 125 | | | 0048 |
| Pirennne Monique G5/GAR 38 | 275 | X | | 0049 |
| Ramont Eddy B4 | 180 | | | 0050 |
| Ramos GAR 02 | 125 | | | 0051 |
| RUSZANOV Anett Mira I0 | 150 | | | 0052 |
| Saerens Alain <M> D2/GAR 36 | 275 | | | 0053 |
| Saquet Yves GAR 05/I5 | 310 | | | 0054 |
| Scailliet <M> !/GAR 08 | 340 | ' | | 0055 |
| SMAGGHE CHANTAL A2/GAR 01 | 305 | | | 0056 |
| Smeets GAR 40 | 125 | X | | 0057 |
| SOFIDIS G0/GAR 44 | 255 | | | 0058 |
| Stukkens - Callens <M> D0 | 140 | | | 0059 |
| Toletti Carine F0 | 140 | | | 0060 |
| Toth Daniel <M> G2 | 150 | | | 0061 |
| Tutenel - Vilain E0 | 140 | | | 0062 |
| Van Den Berge Martine B5 | 180 | | | 0063 |

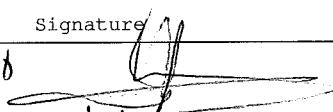
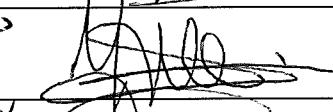
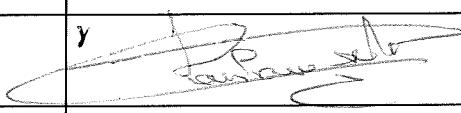
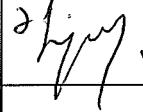
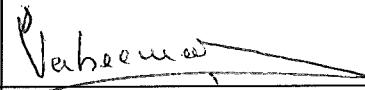
Liste de présence Assemblée Ordinaire 2016

Date 05/12/2016

Page 4

ACP FRANZ GUILLAUME

(151)

| Nom | Quotité | Représentant | Signature | |
|---------------------------------------|---------|---|---|------|
| Van der Heyden GAR 12/GAR 16 | 250 | |  | 0064 |
| Van Hoof - Elsen C5/GAR 06 | 305 | |  | 0065 |
| Van Lierde <M> B3/GAR 26/GAR 45 | 430 | |  | 0066 |
| Vande Meirssche - Goart <M> C3 | 180 |  | | 0067 |
| Vanlaere GAR 14 | 125 | | | 0068 |
| Vanlangendonck - Tondeur A5/GAR 23 | 305 | |  | 0069 |
| vannieuwenhuyse Chantal GAR 37/I3 | 310 |  | | 0070 |
| Verbeemen Liliane I2 | 185 | |  | 0071 |
| Verhelpen - Durez GAR 11 | 125 | | | 0072 |
| Vincent Micheline A4 | 180 |  | | 0073 |
| Total prop | 73 | 16000 | | |

9873.

+ 140

+ 275

+ 150

10438.

36.

+ 1.

+ 1.

+ 1.

39