



**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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 04.12.2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP FRANZ GUILLAUME »
SISE AVENUE FRANZ GUILLAUME 57-59-61-63-65 À 1140 EVERE
BCE 0675 819 487**

L'an deux mille dix-sept, le 04 Décembre, les copropriétaires de l'ACP « **FRANZ GUILLAUME** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans la salle de L'Epiphanie située Rue de Genève 470B à 1030 Schaerbeek.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **17 Novembre 2017**

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 **42** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **71**, représentant **10 916** 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 reprit dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h20 sous la présidence de Madame NEYTS suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Grégory Sohier 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.

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Madame NEYTS fait lecture des rapports du Conseil de Copropriété.

Les rapports seront annexés au présent PV.

3. Travaux – Majorité des %

a. Sécurité dans la copropriété

i. Sécurisation des accès des portes d'entrées – choix du fournisseur et financement (10.000 quotités)

Le syndic présente les offres des sociétés Clabots et Modern Team Services

Après un tour de table, l'Assemblée décide de choisir l'offre de la société CLABOTS pour un montant de 12 530€ (hors postes et options)

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	6401	87.79
NON	890	12.21
ABSTENTION		
TOTAL	7291	100

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

ii. Remplacement de la parlophonie - vidéophonie – choix du fournisseur et financement (10.000 quotités)

Le syndic présente les offres des sociétés Les Brothers, Clabots, Domotique Heroes et Tech-Immo Services

Après un tour de table, l'Assemblée décide de choisir l'offre de la société DOMOTIQUE HEROES pour un montant de 8291.10€ (Hors postes et options)

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve

L'Assemblée procède au vote électronique



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

	Quotité	%
OUI	7011	96.16
NON	280	3.84
ABSTENTION		
TOTAL	7291	100

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

iii. Placement de caméras – choix du fournisseur et financement (16.000 quotités)

Le syndic présente les offres des sociétés Easy Wan, Green Light Security et Tech Immo Services

Après un tour de table, l'Assemblée refuse la proposition

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	1998	23.33
NON	8370	76.67
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

b. Réparation du mur de briques – choix du fournisseur et financement (6.000 quotités)

Il est demandé de réparer les murs de l'escalier latéral des sorties de secours à concurrence de +/- 2500€ HTVA (*Il fait observer que l'aéra est aussi à restaurer (cheminée avant gauche)*)

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	3375	93.10
NON	250	6.90
ABSTENTION		
TOTAL	3625	100

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

c. Réparation de la toiture du garage - choix du fournisseur et financement

L'assemblée marque accord sur le devis de la société TOITURE SALVATORE pour un montant de +/-11 000€ HTVA

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	3375	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3375	100

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

d. Rénovation de l'éclairage du garage – choix du fournisseur et financement (6.000 quotités)

Le syndic présente les offres des sociétés Les Brothers et Tech-Immo Services

Après un tour de table, l'Assemblée décide de choisir l'offre de la société LES BROTHERS

Ces travaux seront financés via le fonds de réserve

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	3375	93.10
NON	250	6.90
ABSTENTION		
TOTAL	3625	3625

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

e. Remise en route du chauffage – Période de chauffe

Monsieur VOGEL, administrateur de la société « La Chaleur et l'Eau » est présent et fait de la situation rencontrée lors de la remise en route de l'installation et répondre aux diverses questions.

Un relevé des soucis concernant la différence des températures est faite en séance selon les diverses colonnes.

Toutefois, il est demandé aux copropriétaires de faire parvenir au syndic, de préférences par email, les différents problèmes et notamment le problème des fluctuations.

L'Assemblée remercie le travail de la Chaleur & Eau pour son travail et de sa disponibilité.

A titre informatif, la chaufferie n'est pas encore terminée attendu que le tiers investisseur attend la nouvelle réglementation concernant les certificats verts. La mise en route finale devrait se faire début d'année prochaine.

La période de coupure est discutée en assemblée et le souhait est de couper le chauffage entre le +/- 15/06 et le +/-15/09 (selon IRM)

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	7291	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7291	100

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

f. Travaux à prévoir

i. Egouts au niveau du sous-sol de l'entrée 65

Le syndic fait état de la situation, remontées et odeurs nauséabondes sont régulièrement constatées dans les communs du 65.

L'Assemblée demande que des offres pour la réfection des égouts soient présentées lors de l'AG 2018.

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	7011	100
NON		
ABSTENTION	280	
TOTAL	7011	100

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



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

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)*

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes de l'exercice comptable arrêté au 30/06/2017 et de donner décharges au commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10521	96.38
NON	395	3.62
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

- b. *Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018 (16 000 quotités)*

Après un tour de table, la société FIDEM Services est nommée en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018.

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10776	98.72
NON	140	1.28
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

- c. *Etablissement du budget prévisionnel annuel*



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

RUB	S/R	DESCRIPTION	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	Reception & Procédure	-	€ 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

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	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 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcourt.com

5. Réajustement d'un fonds de réserve Appartement – Majorité absolue (10 000 quotités)

Le fonds de réserve est actuellement alimenté de 4300€/trimestre – Le montant est donc maintenu

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	6946	98.16
NON	130	1.84
ABSTENTION		
TOTAL	7076	100

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

6. Réajustement d'un fonds de réserve Garage – Majorité absolue (6.000 quotités)

Le fonds de réserve est actuellement alimenté de 1200€/trimestre - Le montant est donc maintenu

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	3625	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3625	100

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

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

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

Après discussion, le seuil est maintenu à 5000€

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	9843	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	9843	100



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

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

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

Après discussion, la proposition est acceptée

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

8. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

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	ELECTRAL	€ 8 190,40	€ 6 847,35	ELECTRICITE	-
5	ELECTRAL	€ 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

Les contrats d'entretien des parties communes et des portes de garages sont soumis à discussion et seront abordés aux points 8.b et 8.c.

Pour les autres contrats, l'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

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

i. Examen des devis – Choix du fournisseur et financement

Le syndic fait état de la situation rencontrée avec la société KONE.

Il est demandé au syndic de mettre le point concernant le changement des portes de garages à une prochaine Assemblée

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

i. Examen des devis – Choix du fournisseur et financement

Le syndic présente les propositions de contrats des sociétés LES VALDOTAINS, BSC CLEANING, PH CLEAN, COBRANET et MAISON

Mandat est donné au Conseil e copropriété pour le choix du fournisseur

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	3633	53.65
NON	3138	46.35
ABSTENTION		
TOTAL	6771	100

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

9. Litige – Majorité Absolue (16 000 quotités)

a. Information concernant les recouvrements de charges

Trois dossiers sont en cours et notamment Mme Leclercq, Sofidis et Brabander

L'Assemblée procède au vote électronique



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

10. Acte de Base – Majorité des $\frac{3}{4}$

a. Définition de la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales

La quinzaine initialement votée ne peut être tenue, délai trop court pour l'édition des comptes.

Il est proposé de modifier la quinzaine et de tenir les AG durant la 2^{ème} quinzaine de novembre.

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

b. Retard de paiement — Projet

« 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 :



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

- 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.

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. »

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	180	1.87
NON	9471	98.13
ABSTENTION	1265	
TOTAL	9651	100

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

11. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Après tour de table, décharge est donnée au conseil de copropriété

L'Assemblée procède au vote électronique



**CHATELAIN
DELCOUR**

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

	Quotité	%
OUI	10591	98.87
NON	140	1.13
ABSTENTION		
TOTAL	10731	100

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

b. Composition du conseil - Élection des membres

L'assemblée générale après délibération décide de nommer le conseil comme suit :

- Mme ELSEN
- Mme FIORELLE
- Mme NEYTS
- M. SAQUET

L'Assemblée procède au vote électronique

	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

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

12. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée générale après délibération décide de donner décharge au syndic.

L'Assemblée procède au vote électronique

Quotité	%

OUI	10521	97.63
NON	255	2.37
ABSTENTION	140	
TOTAL	10776	100

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

b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Monsieur SOHIER Grégory, IPI 505 526, gérant de la SPRL CHATELAIN DELCOUR est nommé syndic jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée procède au vote électronique

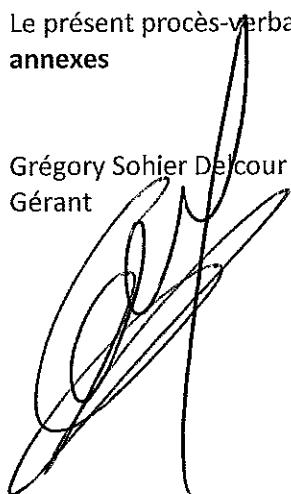
	Quotité	%
OUI	10916	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	10916	100

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

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h05

Le présent procès-verbal, rédigé le **4 Décembre 2017**, et après lecture, comporte **13 pages + annexes**

Grégory Sohier Delcour
Gérant



Rapport semestriel du conseil de copropriété

De fin octobre 2016 à fin avril 2017

Réunions de préparation de l'Assemblée Générale tenues les 31/10 (CdC) et 2/11/2016 (avec M. Missault).

Les résolutions adoptées lors de l'AGO du 5/12/2016 :

- Passage au système de compteurs d'eau et calorimètres par radiofréquence.
- Placement d'une clôture haute côté Cicéron, le long du jardin, pour éviter des intrusions sur notre copropriété.
(Elle a été posée en janvier, apparemment à la satisfaction générale).

Plusieurs sujets envisagés concernant la sécurité se voient reportés à la prochaine AG :

- Sécurisation (ou remplacement) des portes intérieures des halls et remplacement des serrures et clés par des badges
- Remplacement de la parlophonie par une vidéophonie

- Placement de caméras dans les halls d'entrée (+ éventuellement dans les couloirs principaux des sous-sols) et dans l'allée d'accès du garage

Conseil : Mme Verbeemen ne renouvelle pas sa candidature. Nous la remercions pour son aide dans les dossiers assurances et sinistres.

Mme Inès Fiorelli (du 57) est élue pour rejoindre l'équipe.

Réunion 15/12/2016 : présentation à notre nouveau membre des dossiers en cours. Un point est fait sur les travaux votés et sur ceux qui restent encore à envisager.

Force est de constater que notre bâtiment vieillit (son état se dégrade : peintures, propreté, terrasses, garage ...) et que le manque de sécurité est aussi alarmant que le niveau de gaspillage énergétique dans la copropriété.

Le syndic Chatelain Delcour prépare ses cartons de déménagement : il quitte l'avenue Louise pour ses nouveaux bureaux à Evere fin décembre.

Début 2017, notre chargé de bâtiment, M. Missault, est indisponible pendant plusieurs semaines à cause de problèmes de santé.

Son absence, qui se prolonge plus que prévu, est partiellement comblée par Mme Davister qui prend un peu le relais pour certaines tâches. Elle continue à servir de contact pour le quotidien.

Mars-avril : l'exécution des travaux de mise en conformité des ascenseurs débute, et sera suivie de la modernisation des cabines ... plus tôt que prévu par le planning initialement fourni.

Rapport rédigé le 3/5/2017 par I. Elsen, I. Fiorelli, F. Neyts et Y. Saquet

RAPPORT SEMESTRIEL DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ

De fin avril 2017 à fin octobre 2017

- La mise en conformité et la modernisation des ascenseurs sont réalisées par Liftinc ; Vincotte en effectue ensuite le contrôle.

Le CdC se réunit à deux reprises (3/5/2017 et 14/6/2017) afin de préparer les points qui seront développés lors de la réunion avec M. Sohier prévue le 4/7/2017.

A cette réunion, à laquelle participe également une jeune assistante, Melle Adeline de Bucquois, nous apprenons que M. Missault, absent depuis des mois, ne reviendra pas.

M. Sohier nous informe qu'il procédera lui-même au suivi des dossiers (travaux, acte de base,...).

La gestion courante reste assurée par Mme Davister mais de façon plus large qu'auparavant, étant donné que M. Missault n'est pas remplacé.

Malgré ces modifications dans la structure et le fonctionnement du syndic, un contact régulier par mail et téléphone nous garantit généralement une bonne transmission des informations demandées. Nos relations très positives avec Mme Davister sont tout bénéfice pour la gestion pratique du bâtiment au quotidien.

Le CdC tient par ailleurs à remercier Mme Neyts de sa participation active au sein de l'équipe du Conseil.

Le bilan de ce semestre :

De fin avril 2017 à fin octobre 2017

- La mise en conformité et la modernisation des ascenseurs sont réalisées par Liftinc ; Vincotte en effectue ensuite le contrôle.

Lors de 2 permanences au local de copropriété le 27/4, chaque propriétaire a pu faire son choix parmi les variantes possibles pour l'habillage de la cabine de son bâtiment. Un passage dans les étages a également eu lieu les 26 et 28 avril.

Chaque ascenseur a donc maintenant son esthétique propre, définie à la majorité des votants.

- Le remplacement d'ISTA par Aquatel :

Ce changement de société se traduit par des tarifs plus intéressants et devrait nous faire bénéficier d'une bien meilleure qualité des services.

Des mesures de surface de chauffe des radiateurs ont été réalisées dans chaque appartement avant l'installation de nouveaux calorimètres et compteurs d'eau par radiofréquence.

Ces appareils détectent à distance toute anomalie, dispensent les occupants de la corvée de présence lors des relevés annuels et éviteront donc un 2^e passage payant en cas d'absence.

Ils facilitent la transmission rapide de chiffres corrects de tous les appartements au syndic pour établir les décomptes individuels.

Ils permettent aussi l'obtention aisée de chiffres lorsqu'ils sont demandés en cas de départ de locataires ou de vente.

Bref, un soulagement pour chacun !

Le Conseil tient encore d'autres réunions les 20/9 et 18/10/2017.

Mme Fiorelli propose d'utiliser un outil de suivi : un fichier Excel est créé qui reprend les sujets traités, les actions entamées et leur progression jusqu'à leur aboutissement.

Son usage pourrait être partagé avec le syndic dans le futur.

Nous recevons occasionnellement un mail d'une adresse back office qui semble remplir une fonction de support à l'équipe du syndic que nous connaissons.

On apprend que l'AGO de 2017 n'aura pas lieu avant fin octobre !

Le syndic prévoit de tenir une réunion avec le CdC, normalement en novembre ...

Rapport rédigé le 23/10/2017 par le conseil de copropriété

(ELSEN Isabelle, FIORELLI Inès, NEYTS Francine, SAQUET Yves)

1. DESCRIPTION DE LA MISSION

Dans le cadre de la mission qui nous a été confiée, par le syndic, la Spri Chatelain-Delcour siège rue Colonel Bourg, 107/6 à 1140 Bruxelles, nous avons procédé aux vérifications décrites ci-après en ce qui concerne les opérations comptables du 1^{er} juillet 2016 au 30 juin 2017, se rapportant à la gestion de l'immeuble « ACP Franz Guillaume », sis 57-65, avenue Franz Guillaume à 1140 Bruxelles.

Nous signalons, tout d'abord, que le journal de banque, le tableau intitulé « récapitulatif des frais », les décomptes individuels des frais de charges communes ainsi que la balance état historique des occupants dont il sera question ci-après, ont été dressés par exercice comptable à cheval sur 2 années allant du 1^{er} juillet au 30 juin de l'année suivante et traitées par support informatique par la S.P.R.I. Chatelain-Delcour qui traite les données se rapportant à la gestion de l'immeuble dont 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 :

- BE29 0882 6400 2164
- BE28 0688 9910 2020
- BE13 0882 5359 1539

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

2.2. Tableau intitulé « Récapitulatif des frais »

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

2.3. Décomptes individuels des frais de charges communes

4. CONCLUSIONS

- Faisant suite à la vérification des comptes de l'ACP Franz Guillaume, nous n'avons rien remarqué qui soit à signaler en dehors de ce qui est exposé dans le présent rapport.
- A notre avis, rien ne s'oppose à l'approbation des comptes par les propriétaires.
- a) Nous constatons qu'il y a concordance entre le total annuel du « Récapitulatif des frais » et la somme des totaux par copropriétaire repris dans les décomptes individuels.

b) Nous constatons que le total annuel de chaque rubrique des décomptes individuels des copropriétaires correspond bien au total annuel du « Récapitulatif des frais » réparti par nature de dépenses.

c) Nous constatons que le total des dépenses à charge de chaque copropriétaire correspond à la somme des catégories de dépenses multiplié par la quotité respective de chaque lot par rapport au total des quotités à répartir pour chaque catégorie de dépenses.

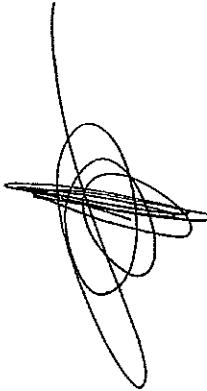
2.4. Balance des occupants

Nous constatons qu'il y a concordance entre le solde de la balance des occupants, de l'historique des occupants et du poste du bilan y relatif.

3. REMARQUE(S) ADDITIONNELLE(S)

La Sprl Fidem Services n'accomplit aucune prestation pour compte d'aucune entreprise, association ou société liée à l'entreprise destinataire du présent rapport et n'a accompli aucune prestation répondant à cette notion pendant la période visée par ce rapport.

Raphael Roncoletta
Comptable et Fiscaliste agréé IPCF
sous le numéro 103413



Fidem Services Sprl
Cabinet Comptable et Fiscal agréé par
L'institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes
sous le numéro 70052891

Fait à Bruxelles, le 22 novembre 2017.

Résultats des votes
ACP FRANZ GUILLAUME

04/12/2017

Nr	Libellé	Nb built	Nb vote	Q totale	Q représ	Q Oui	Q Non	Q Abst	Réponse	% Requis
01	SECURISATION ACCES	42	41	10000	7291	6401	890	0	OUI	87,79
02	PARLOPHONE	42	41	10000	7291	7011	280	0	OUI	96,16
03	CAMERA	42	41	16000	10916	1998	8370	0	NON	80,73
04	MUR BRIQUE	42	24	6000	3625	3375	250	0	OUI	93,1
05	TOITURE GARAGE	42	23	6000	3625	3375	0	0	OUI	100
06	ECLAIRAGE GARAGE	42	24	6000	3625	3375	250	0	OUI	93,1
07	CHAUFFAGE	42	41	10000	7291	7291	0	0	OUI	100
08	EGOUTS	42	41	10000	7291	7011	0	280	OUI	100
09	APPROBATION COMPTES	42	42	16000	10916	10521	395	0	OUI	96,38
10	COMMISSAIRE AUX COMPTES	42	42	16000	10916	10776	140	0	OUI	98,72
11	BUDGET PREVISIONNEL	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
12	RESERVE APPARTEMENT	42	40	10000	7291	6946	130	0	OUI	98,16
13	RESERVE PARKING	42	24	6000	3625	3625	0	0	OUI	100
14	SEUIL SANS CAHIER	42	39	16000	10916	9843	0	0	OUI	100
15	SEUIL AVEC CAHIER	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
16	CONTRAT DE FOURNITURES	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
17	CONTRAT PORTE DE GARAGE	42	24	6000	3625	3625	0	0	OUI	100
18	CONTRAT NETTOYAGE COMM	42	39	10000	7291	3633	3138	150	OUI	53,66
19	LITIGES	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
20	QUINZAINE	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
21	RETARD DE PAIEMENT	42	42	16000	10916	180	9471	1265	NON	98,13
22	DECHARGE CDC	42	41	16000	10916	10591	140	0	OUI	98,7
23	NOMINATION CDC	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100
24	DECHARGE SYNDIC	42	42	16000	10916	10521	255	140	OUI	97,63
25	MANDAT SYNDIC	42	42	16000	10916	10916	0	0	OUI	100

Votes de l'assemblée générale du 04/12/2017

Copropriété 151
ACP FRANZ GUILLAUME
AVENUE FRANZ GUILLAUME 57 - 65
1140 BRUXELLES 14

BCE: 0675 819 487

Copropriété : 151

**ACP FRANZ GUILLAUME
AVENUE FRANZ GUILLAUME 57 - 65
1140 BRUXELLES 14**

Nr BCE : 0675 819 487

Liste des présences

Nr. Particip	Nom	Nr repres	Représenté par	Quotités	Lots
5	BREES	5		215	F2
6	Brees - Schlogel	5	BREES	340	E3/GAR 39
17	Debrosse Jean <M>	5	BREES	305	GAR 48/H4
37	Langers Veuve Senac	5	BREES	150	D5
7	CADOR - MANCHEGO SEGURA	7		140	B0
14	DE BROUX	14		140	A0
26	FIORELLI	26		305	A1/GAR 19
16	De Saegher	27	Grimberghs - Demaseneire	180	B1
27	Grimberghs - Demaseneire	27		430	C2/GAR 03/GAR 21
71	Vincent	27	Grimberghs - Demaseneire	180	A4
8	Cardon	36	Lafarque - Leplomb <M>	340	F3/GAR 42
24	Devos	36	Lafarque - Leplomb <M>	465	E5/GAR 29/GAR 43
36	Lafarque - Leplomb <M>	36		548	A6/F5/GAR 17/GAR 31
40	Libert	36	Lafarque - Leplomb <M>	215	F1
38	Laurent	38		305	GAR 13/H5
41	Mahieu - De Knop	41		400	D1/GAR 04/GAR 07
42	Mitrovic - Slobodan	45	Neyts	140	C0
45	Neyts	45		180	B2
46	Pirenne	46		275	G5/GAR 38
47	Ramont	47		180	B4
63	Van Lierde <M>	47	Ramont	430	B3/GAR 26/GAR 45
64	Vande Meirssche - Goart <M>	47	Ramont	180	C3
1	Bare	49	RUSZANOV	305	GAR 22/H3
3	Berlemont <M>	49	RUSZANOV	310	GAR 32/I4
49	RUSZANOV	49		150	I0
18	DECALUWE	51	Saquet	305	C4/GAR 18
29	HEES	51	Saquet	98	B6
35	Krygier Jacques <M>	51	Saquet	275	G4/GAR 25
51	Saquet	51		310	GAR 05/I5
52	Scaillet <M>	52		340	F4/GAR 08
53	SMAGGHE	53		305	A2/GAR 01
55	SOFIDIS	55		255	G0/GAR 44
58	Toth Daniel <M>	58		150	G2
59	Tutanel - Vilain	59		140	E0
60	Van Den Berge Martine	62	Van Hoof - Elsen	180	B5
62	Van Hoof - Elsen	62		305	C5/GAR 06
54	Smeets	66	Vanlangendonck - Tondeur	125	GAR 40
66	Vanlangendonck - Tondeur	66		305	A5/GAR 23
20	Delespes	68	Verbeemen	305	GAR 24/H2
25	Dupuis - Verdiere	68	Verbeemen	185	I1
68	Verbeemen	68		185	I2
70	Verschraegen	70		340	E2/GAR 09
	42 / 71 = 59.15 %			10916	/ 16000 = 68.23 %



**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
Rue Colonel Bourg 107/6 - 1140 BRUXELLES - IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com



Madame, Monsieur,

Toute l'équipe de Chatelain Delcour vous souhaite leurs meilleurs vœux pour cette nouvelle année.

Nous profitons de ces vœux pour vous présenter l'étendue de nos services.

Vous connaissez notre service de syndic de votre copropriété mais Chatelain Delcour c'est aussi :

a. Gestion privative

Afin de préserver votre patrimoine immobilier et pour le faire fructifier de manière optimale tout en vous déchargeant des soucis liés à sa gestion journalière dont vous êtes propriétaires.

Nous intervenons aux différents stades du suivi administratif de cette gestion pour les propriétaires qui se retrouvent temporairement à l'étranger ou qui ne veulent pas laisser leur patrimoine immobilier à leur propre sort.

Les tâches qui font partie de ce service sont :

- ☞ Veiller à l'exécution des baux en cours
- ☞ Surveillance du paiement des loyers et envoi de rappels si nécessaire
- ☞ Adapter les loyers à l'indice des prix
- ☞ Contrôler les locaux inoccupés
- ☞ Rechercher des nouveaux locataires
- ☞ Rédaction et enregistrement du bail
- ☞ Établissement du décompte de charges
- ☞ Payer tous frais et impôts
- ☞ Tenir la comptabilité
- ☞ Révision éventuelle des provisions
- ☞ Décompte de clôture en cas de départ du locataire
- ☞ Versement d'une provision mensuelle au propriétaire
- ☞ Etablissement d'un décompte trimestriel pour le propriétaire

En cas d'intérêt de votre part, vous pouvez contacter notre bureau 02/761.31.74 ou nous faire parvenir un email à info@chatelaindelcour.com



**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
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

b. Vente — location

Un projet Immobilier ? Un locataire quitte votre bien prochainement ? Vendre ou louer ?

Vous pouvez contacter Monsieur MOUTON Thomas par téléphone au 02/335.12.41 ou par email services@chatelaindelcour.com pour connaitre la valeur locative, la valeur de vente, ou plus largement recevoir un conseil sur la gestion de votre patrimoine.

c. Viager

Le viager est le plus ancien système de rente au monde et est une solution adaptée aux enjeux contemporains

Aujourd’hui, le viager propose une réponse aux problèmes des retraites et de la dépendance.

La vente viagère est avant tout, outre la connaissance technico-juridique qu’elle requière, une histoire humaine qui rencontre des besoins différents.

Pour plus d’information, vous pouvez contacter Monsieur SOHIER Grégory au 02/335.12.41 ou encore par email via g.sohier@chatelaindelcour.com

Vous souhaitant bonne réception de la présente, veuillez agréer, Madame, Monsieur, l’expression de nos salutations distinguées.

Grégory SOHIER
Gérant



**CHATELAIN
DEL COUR**

Madame, Monsieur,

Nous avons été averti que vous n'aviez pas reçu le procès-verbal de la dernière Assemblée.

En effet, après recherche, il apparaît qu'il a été malencontreusement classé, en cette fin d'année, avant la diffusion.

Nous vous prions donc de bien vouloir nous excuser pour ce désagrément

Comptant sur votre compréhension

Votre Syndic
Chatelain De cour

