



**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 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26 01 2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP TILLEUL »
SISE RUE DU TILLEUL 156 À 1030 BRUXELLES
BCE 0820 738 081**

L'an deux mille dix-sept, le 26 janvier, les copropriétaires de l'ACP « TILLEUL » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour situé rue Colonel Bourg 107/6 à 1140 Evere

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **10 Janvier 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 **12** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **18**, représentant **6.838** quotités sur les **10 000** 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 18h20 sous la présidence de Madame Vandermeeren suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Thomas Mouton 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@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 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

2. Rapport du conseil de copropriété – Majorité absolue

a. Examen du rapport écrit

Le conseil de copropriété fait la lecture de son rapport, ce dernier sera joint au présent procès-verbal

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6838	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6838	100

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

(Monsieur Mahieu rejoint l'assemblée à 18h35)

3. Approbation des comptes – Majorité absolue

a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice arrêté au 30.09.2016 et décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur Mahieu
Son rapport n'est pas joint au présent procès-verbal

Lors de la vérification des comptes, il n'a pas été soulevé d'anomalie

Après délibération, l'assemblée décide d'approuver les comptes et le bilan et de donner décharge au commissaire aux comptes et au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chate laindelcour.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 0563 934 046 – www.chate laindelcour.com

b. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2016-2017

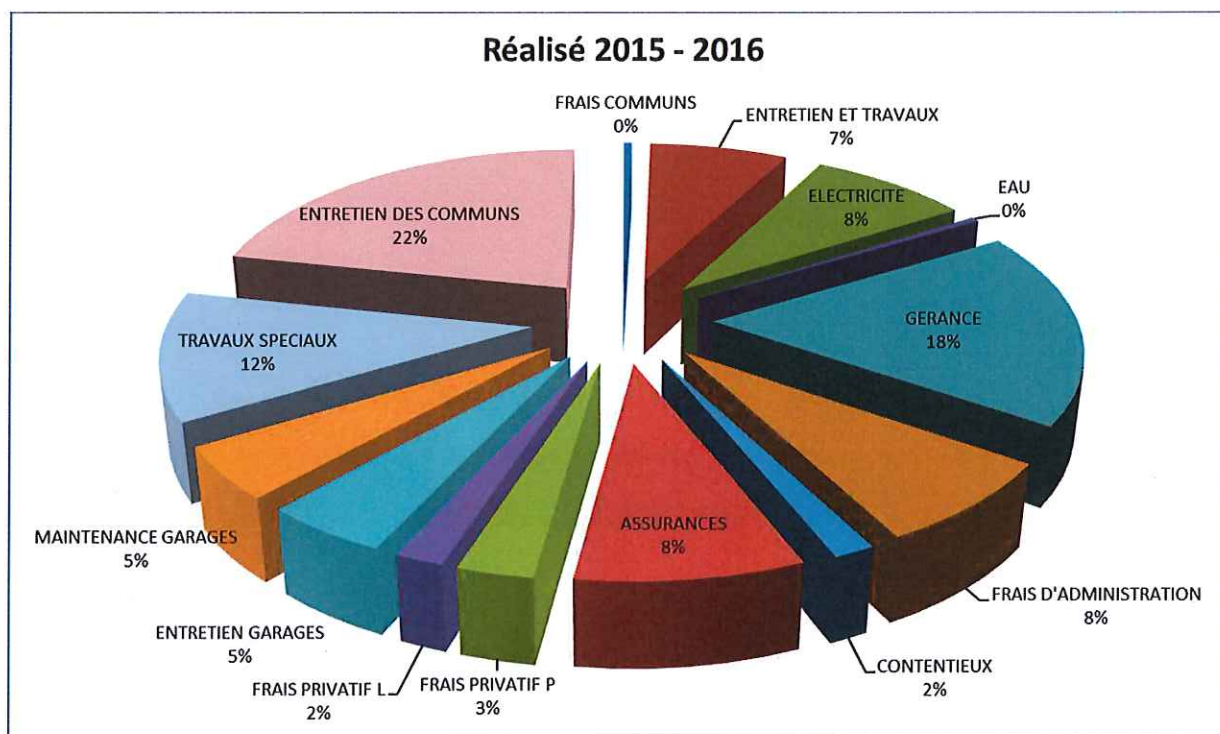
Monsieur Mahieu est nommé comme commissaire aux comptes

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	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@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 0563 934 046 – www.chatelaindelcour.com

			REALISE 2015 - 2016	BUDGET 2016 - 2017
1	2	FRAIS COMMUNS	€ -83,02	€ 200,00
1	4	ENTRETIEN ET TRAVAUX	€ 1.436,66	€ 1.000,00
1	21	ELECTRICITE	€ 1.655,09	€ 1.700,00
1	22	EAU	€ 90,66	€ 150,00
3	1	GERANCE	€ 3.600,00	€ 3.700,00
3	5	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 1.516,45	€ 400,00
3	52	CONTENTIEUX	€ 305,53	€ 500,00
4		ASSURANCES	€ 1.667,39	€ 1.750,00
6	1	FRAIS PRIVATIF P	€ 561,08	€ 350,00
7		FRAIS PRIVATIF L	€ 365,11	€ 300,00
9	1	ENTRETIEN GARAGES	€ 938,37	€ 1.000,00
9	2	MAINTENANCE GARAGES	€ 952,89	€ 1.000,00
10	1	TRAVAUX SPECIAUX	€ 2.358,46	€ 2.500,00
11	1	ENTRETIEN DES COMMUNS	€ 4.300,95	€ 4.450,00
			€ 19.665,62	€ 19.000,00

L'assemblée décide d'approuver le budget

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

4. Travaux – Majorité des ¾

a. Réparation de la porte en cave donnant accès au sous-sol

La réparation a été faite.

b. Solution antichoc à hauteur de la rampe d'escalier

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale

c. Peinture des communs

Ce point est reporté à la prochaine assemblée générale



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.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 0563 934 046 – www.chateлиндelcour.com

d. Sécurisation immeuble

i. Remplacement barillet

L'assemblée décide de faire remplacer le barillet de la grille d'entrée

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

ii. Installation porte extérieure vers maisons

L'assemblée marque son accord sur l'installation d'une porte vers les maisons

Le syndic présentera des offres de prix pour la prochaine assemblée générale

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

e. Autres travaux à prévoir

- Remplacement des joints des couvre-murs

5. Réajustement d'un fonds de réserve – Majorité absolue

Après délibération, l'assemblée décide d'appeler 5.000€ sur l'année à répartir en appel trimestrielle



**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 0563 934 046 – www.chatelaindelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

6. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

FOURNISSEURS	Total N	CONTRAT
ACM CLIMA SA	532,40 €	ENTRETIEN DOUBLE FLUX
ELECTRABEL	1.655,09 €	ENERGIE
HYDROBRU	90,66 €	EAU
MEUWESE & GULBIS	1.667,39 €	ASSURANCES
PH CLEAN	5.239,32 €	NETTOYAGE
PORTOMATIC	995,29 €	PORTE GARAGE

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

L'assemblée décide de réaliser un appel d'offres pour le nettoyage.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	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@chate laindelcour.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 0563 934 046 - www.chate laindelcour.com

7. Dossier Consortium Immobilier

a. Situation

Le promoteur a soulevé la majorité des remarques reprise dans le procès-verbal de réception provisoire du 28/08/2015.

Les garages doivent encore être nettoyés et les retouches de peinture doivent être faites.

b. Mesures à prendre – Majorité absolue

L'assemblée demande au syndic de faire un rappel au promoteur afin qu'il lève les remarques restante.

En cas de non réponse pour la fin mars, le syndic demandera à Maître Jauniaux de le mettre en demeure.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

8. Mur Mitoyen

a. Situation

Suite à la dégradation des murs mitoyens, le syndic a pris contact avec les différents propriétaires.

A ce jour, seul le mitoyen gauche (corniches) est toujours sans réponse.

Il s'avère que les murs auraient dû être protégés par le promoteur lors de la construction de la copropriété.

Le syndic a essayé de se mettre en rapport avec Maître Jauniaux afin d'obtenir un avis juridique quant à la responsabilité du promoteur.

Malgré plusieurs tentatives, le syndic n'a pas encore obtenue de réponse.



**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 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

b. Mesures à prendre – Majorité absolu

L'assemblée demande au syndic de se renseigner au cadastre pour identifier le propriétaire du mitoyen (corniches)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	7374	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	7374	100

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

(Madame Michalowicz quitte l'assemblée à 20h05 - 945 quotités)

9. Sinistre – Majorité absolue

Madame Vandermeeren subit une infiltration ponctuelle dans son appartement depuis plusieurs années.

Malgré différent rapport de recherche et expertise, la cause exacte du sinistre n'est toujours pas identifiée.

Lors de la dernière recherche, la société BMC a indiqué devoir procéder à une recherche sur la terrasse supérieur en enlevant les plantes.

L'assemblée décide de continuer les recherches afin d'identifier la/les causes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6429	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6429	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@chateлиндelcour.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 0563 934 046 - www.chateлиндelcour.com

10. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Après délibération l'assemblée donne décharge au conseil de copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6429	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6429	100

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

b. Élection des membres

Sont élus comme membre du conseil :

- Madame Vandermeeren
- Madame Tuytens

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6429	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6429	100

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

11. Mandat du syndic — Majorité absolue

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

Après délibération l'assemblée donne décharge au syndic



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chate laindelcour.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 0563 934 046 - www.chate laindelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6429	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6429	100

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

b. Élection : Renouvellement — démission – renonciation

Après délibération l'assemblée décide de reconduire le mandat du syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6429	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6429	100

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

12. Rappels divers

a. Entretien double flux

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'ils doivent faire entretenir 1x par an le système double flux alimentant les appartements.

ACM Clima s.a

Zoning Fabelta Nord – Rue de l'atelier 11

1480 Tubize

T : 02/366.01.10 F : 02/366.46.11



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.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 0563 934 046 - www.chateлиндelcour.com

b. Evacuation des eaux des terrasses

Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires qu'ils doivent veiller à entretenir l'évacuation des eaux des terrasses afin d'éviter les débordements d'eau

c. Sécurisation immeuble

Les occupants doivent veiller à correctement fermer les portes

d. Plaquettes nominatives (boîtes aux lettres – sonnettes)

Le syndic appliquera la décision de l'assemblée générale précédente

e. Etablissement du budget prévisionnel annuel

Ce point a été traité au point 3.c.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.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 0563 934 046 - www.chateлиндelcour.com

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- Thomas MOUTON services@chateлиндelcour.com
- Gibril LEGRAND (assistant) center@chateлиндelcour.com

☞ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie OVERBERGH county@chateлиндelcour.com

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

www.chateлиндelcour.com

LOGIN TILLEUL

PASS: d45c73

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20H35

Le présent procès-verbal, rédigé le **26 janvier 2017**, et après lecture, comporte **12 pages**

Grégory Sohier Delcour
Administrateur





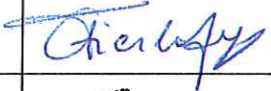



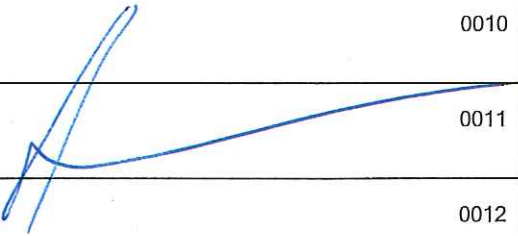

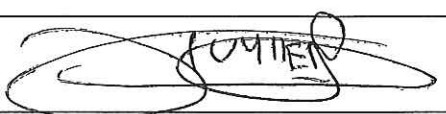

Thomas Mouton
Building Management

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

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 assumant la responsabilité.

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

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Bialais A.3.1	549			0001
De Bel - Pelaes Mascaro B.2.2/PK 09	643			0002
De Pauw Daniel M.0.3/PK 13	565			0003
De Wykerslooth Elisabeth C.2.3/PK 04	553			0004
Fauville Elisabeth PK 07	50			0005
Fierlafijn Cecille PK 03	50			0006
Fraboni Eric A.0.1/PK 15	663			0007
Franchi Alice B.3.2/PK 12	470			0008
Gehenot Christine B.0.2/PK 11	712			0009
Jacob Hélène A.2.1/PK 14	636			0010
Lange - Leblond M.0.6/PK 10	969			0011
Maes Philippe PK 01	50			0012
Mahieu Cédric C.3.3	536			0013
Michalowicz M.0.5	945			0014
MINGOIA - DRACHMAN B.1.2/PK 08	665			0015
Tran M.0.4/PK 02	556			0016
Tuytens Elodie A.1.1/PK 05	682			0017
Vandermeeren Caroline C.1.3/PK 06	706			0018
Total prop	18	10000		

12 / 18 écoproducteurs

6.838 / 10000 quotas



Rapport conseil copropriété – ACP tilleul 2016

- Plusieurs interventions demandées par la conseil au syndic
- sur la porte en bas des escaliers donnant vers le garage
- sur barillet de la porte d'entrée de l'immeuble
- Comportements inciviques constatés
- stockage encombrants dans le local poubelle
- stockage poussettes hors des endroits prévus (garage, hall d'entrée, en bas escaliers)
- casque de moto dans hall d'entrée depuis plus de 2 mois
- Problème de distribution du courrier
- nombreuses boîtes sans étiquette ou étiquette peu lisible
- régulièrement le postier dépose le courrier dans une boîte ou au-dessus
- pendant congés du postier, son remplaçant dépose le courrier dans la boîte du docteur
- la boîte a été retrouvée ouverte sous pression du courrier pendant les congés de fin d'année
- Sinistre : suite infiltrations d'eau dans appartements C1/C2
- visite expert BMC en juillet 2016
- probabilité infiltrations due à une dégradation de l'étanchéité ou manque d'entretien de la buse d'évacuation
- dossier fermé à l'assurance --> investigation supplémentaire à engager par la copropriété pour démontrer la cause de l'infiltration
- rencontre avec avocat le 23 août 2016 pour demande conseil – envoi dossier complet pour avis en cours
- Rencontre avec Mr Mouton le 11 octobre (bureaux Louise)
- situation dossiers
- mitoyenneté
- travaux promoteur
- plaquettes
- infiltrations
- règlement Ordre intérieur
- discussion sur solutions pour climatisation appartements de l'immeuble
- Effraction dans le garage de la copropriété le 14 décembre 2016
- 2 vélos volés
- pour rappel : attention aux objets stockés dans le garage : pas de protection et risque problème avec l'assurance incendie

