



**CHATELAIN  
DEL COUR**

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 22.12.2015 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES « TILLEUL »  
SISE RUE DU TILLEUL 156 A 1030 BRUXELLES  
BCE 0820.738.081**

L'an deux mil quinze, le 22 Décembre, les copropriétaires de la « **Résidence TILLEUL** » se sont réunis pour l'Assemblée Générale Ordinaire, au bureau du syndic Chatelain Delcour situé Avenue Louise 475/6 à 1050 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 02/12/2015.

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

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

**Ordre du Jour**

**1. Validité de l'Assemblée Générale**

Les **10** copropriétaires présents ou valablement représentées, sur un total de **18**, représentant **5 902** 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 reprit dans la convocation.

*a. Election du Président de l'Assemblée*

La séance est déclarée ouverte à 18h15 sous la présidence de Madame Vandermeeren, suite au vote à main levée

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

**2. Travaux**

*a. Travaux à prévoir pour la prochaine Assemblée Générale*

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

Remise en état de la peinture des communs (appartements) ainsi que trouver une solution anti-choque à hauteur de la rampe d'escalier.



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

(Madame Franchi rejoint l'assemblée à 18h19 – 470 quotités)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

### 3. Comptabilité

- a. *Approbation des comptes et rapport du commissaire aux comptes pour les comptes arrêtés aux 30.09.2015 – décharges à donner au commissaire et au syndic*

Monsieur Mahieu a vérifié les comptes de la copropriété, celui-ci fait la lecture de son rapport qui sera joint au présent procès-verbal.

Il est demandé de mettre le fournisseur d'électricité en concurrence.  
Le fournisseur qui sera le plus avantageux sera choisi.

L'Assemblée décide d'approuver les comptes

Décharge est donné au commissaire et au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

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

L'assemblée décide d'élire Monsieur Mahieu comme commissaire aux comptes

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

*c. Situations des comptes et appels éventuels à devoir réaliser*

Fonds de réserve au bilan du 30/09/2015 : 18.000,00 €

Fonds de roulement au bilan du 30/09/2015 : 15.250,12 €

Comptes courant Belfius au 22/12/2015 : 9.989,79 €

Comptes épargne Belfius au 22/12/2015 : 16.227,10 €

Le syndic propose d'approvisionner le fonds de réserve à concurrence de 20.000€.

Soit un approvisionnement de 2 000 € à répartir en 4 appels trimestriel.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

d. Etablissement du budget prévisionnel annuel

			Réalisé 2014-2015	Provision 2015-2016
1	2	FAIS COMMUNS	€ 221,72	€ 250,00
1	4	ENTETIEN & TAVAUX	€ 1.561,15	€ 1.500,00
1	21	ELECTRICITE	€ 1.946,80	€ 2.030,00
1	22	EAU	€ 38,79	€ 500,00
3	1	GERANCE	€ 4.167,25	€ 3.600,00
3	5	FAIS D'ADMINISTRATION	€ 1.782,02	€ 500,00
3	52	FAIS CONTENTIEUX	€ 1.815,00	€ -
4	0	ASSURANCE	€ 1.665,25	€ 1.750,00
6	0	FAIS PRIVATIFS P	€ 1.936,29	€ 590,00
7	0	FAIS PRIVATIFS L	€ 266,20	€ 280,00
9	1	ENTETIEN PARKING	€ 920,03	€ 1.000,00
9	2	PK MAINTENANCE + REPARATIONS	€ 1.353,02	€ 1.500,00
10	1	TRAVAUX SPECIAUX	€ 21,97	€ -
10	2	TRAVAUX SINISTRE	€ 3.886,88	€ -
11	1	ENTRETIEN DES COMMUNS	€ 4.311,07	€ 4.500,00
			€ 25.893,44	€ 18.000,00

L'assemblée approuve le budget

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

4. Dossier Consortium Immobilier

a. Travaux réalisés

- Réfection de l'étanchéité de la toiture des garages
- Réaménagement du jardin après travaux (plantations + robinets maisons)
- Renouvellement des joints souples entre les pierres bleues de couvre murs des terrasses (en façade arrière)
- Modification de 2 seuils en contre pente (au B2 et au C3)
- Retouche du crépi aux zones définies



**CHATELAIN  
DEL COUR**

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

- Fixation du garde-corps de la terrasse du C3
- Rajout de regards sur le réseau d'égouts suspendu
- Réfection de l'étanchéité de la citerne d'eau pluviale
- Retouches peintures dans les appartements B2/C3
- Pose de profil de finition en inox devant l'entrée des maisons M1 et M2
- Finition de l'allée en gravier (à charge de la copropriété)
- Repose de la petite toiture végétale (maisons M3 et M4)
- Aménagement plus mise en peinture de l'ancienne zone de plantation (à droite en entrant dans la cour)

b. Travaux à devoir être réalisés

- Vérification du groupe hydrophore
- Nettoyage des traces de dépôts de calcaire sur les retombées de poutres
- Réparation de la finition de la peinture du sol du parking dans les 3 zones endommagées

c. Situation du dossier

- Le dossier est en cours de clôture et a été correctement exécuté.
- Le procès-verbal de levée des remarques de la réception provisoire des parties communes a été signé le 28/08/2015.  
Certaines remarques ont été actées et sont en cours de réalisation.

Une copie dudit procès-verbal sera jointe au présent procès-verbal.

**5. Acte de base**

I. Montant de mise en concurrence des fournisseurs

L'assemblée décide de mettre les fournisseurs en concurrences à partir de 5.000,00€ htva

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

## II. Définition de la quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales

La quinzaine pour la tenue des Assemblées Générales sera entre le 15 et 30 janvier

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

## III. Création d'un règlement d'ordre intérieur

L'assemblée décide de créer un règlement d'ordre intérieur.

Le projet sera soumis au vote de la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

## IV. Adaptation des statuts – approbation du projet

L'assemblée décide d'approuver le projet d'adaptation des statuts.

Celui-ci sera enregistré après l'insertion des points repris dans le présent procès-verbal ainsi que la création officiel du règlement d'ordre intérieur.



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

#### V. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaires non rémunérés, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièces comptable régulière.*

*Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires.*

*Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.*

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaires non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptable lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.*

*Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan approuvé,*

*Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus,*

- *Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 Bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1<sup>er</sup> du Code des impôts sur les revenus 1992.*



**CHATELAIN  
DEL COUR**

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

*Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.*

*Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable, à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. A défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non- approbation.*

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

#### VI. 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 titres de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserves 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 625€ par dossier contentieux*

A cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

*- A 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 ; A cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers*

*- A 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*



**CHATELAIN  
DEL COUR**

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

- irrévocabile 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.
- A 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 à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

#### VII. Modification répartition charges garages

L'assemblée décide de ne pas modifier la répartition actuelle.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

Cette décision requiert la majorité des 4/5 des voix des copropriétaires présents ou représentés  
**LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

**6. Mise en ordre des plaquettes nominatives (parlophones – boites aux lettres)**

Le syndic déterminera le type de calligraphie à utiliser pour les plaquettes nominatives.

Une démonstration devra être organisée.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

**7. Conseil de Copropriété**

*a. Décharge au conseil de copropriété*

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

*b. Election du nouveau Conseil de Copropriété*

Mesdames Vandermeeren et Tuyttens sont élues membres du conseil de copropriété



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	100

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

#### **8. Mandat du Syndic**

L'Assemblée décide de reconduire le mandat du Syndic Chatelain Delcour Louise

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6372	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6372	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 **20H55**.

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

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

Le présent procès-verbal, rédigé le 21 Décembre, comporte **12 pages**.



**CHATELAIN  
DELCOUR**

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

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15<sup>e</sup> jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 577-9 §2 du Code civil.

## Signatures pour homologation

Le Syndic.

Thomas Mouton  
Gestionnaire

Grégory Sohier Deldour  
Administrateur

Le/la président(e) de séance :

#### Les copropriétaires :

*[Signature]*

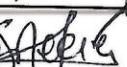
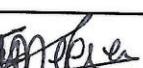
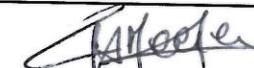


 S. J. Finley

1980

J. O'bachkov

N. Ichikawa

Nom	Quotité	Représentant	Signature
Bialais	549		
A.3.1			
De Bel - Pelaes Mascaro	643		
B.2.2/PK 09			
De Pauw	565		
M.0.3/PK 13			
De Wykerslooth	553		
C.2.3/PK 04			
Fauville	50		
PK 07			
Fierlafijn	50		
PK 03			
Fraboni Eric	663		
A.0.1/PK 15			
Franchi Alice	470		
B.3.2/PK 12			
Gehenot	712		
B.0.2/PK 11			
Jacob	636		
A.2.1/PK 14			
Lange - Leblond	969		
M.0.6/PK 10			
Maes	50		
PK 01			
Mahieu	536		
C.3.3			
Michalowitz	945		
M.0.5			
Ostachkov - Seleznef	665		
B.1.2/PK 08			
Tran	556		
M.0.4/PK 02			
Tuyttens	682		
A.1.1/PK 05			
Vandermeeren	706		
C.1.3/PK 06			
Total prop	18	10000	





**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic - Gestion de Patrimoine - Vente - Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcourt.com](mailto:info@chatelaindelcourt.com) - T : +32 2 335 12 41 - F : +32 2 613 16 05  
Avenue Louise 475/6 - 1050 Ixelles - IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - [www.chatelaindelcourt.com](http://www.chatelaindelcourt.com)

## Procuration

Dr. FRABONI Eric  
Rue du Tilleul 156  
1030 BRUXELLES  
Tel.: 0477/28.62.37  
1-88192-85-004

Nom : \_\_\_\_\_

Par la présente, je donne pouvoirs à :

Madame : VAN PENAEREN

Monsieur : CAROLINE

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence TILLEUL » qui se tiendra le **Mardi 22 Décembre à 18h00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirai ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effet ci-dessus, approuver et signer toute acte et procès verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à Bal le 11.12.15

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature \_\_\_\_\_

Dr. FRABONI Eric  
Rue du Tilleul 156  
1030 BRUXELLES  
Tel.: 0477/28.62.37  
1-88192-85-004

### Article 577-6

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chateleinodelcourt.com](mailto:info@chateleinodelcourt.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05  
Avenue Louise 475/6 – 1050 Ixelles – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - [www.chateleinodelcourt.com](http://www.chateleinodelcourt.com)

## Procuration

Nom : TUYTTENS ÉLODIE

Par la présente, je donne pouvoirs à :

Madame : CAROLINE VANDAELEN

Monsieur : \_\_\_\_\_

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence TILLEUL » qui se tiendra le **Mardi 22 Décembre à 18h00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirai ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effet ci-dessus, approuver et signer toute acte et procès verbal, subsituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à BATINE-L'ALLEUD le 19/12/2015

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature

BON POUR POUVOIR

### **Article 577-6**

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne normalement le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcour.com](mailto:info@chatelaindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05  
Avenue Louise 475/6 – 1050 Ixelles – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

## Procuration

Nom : LEBLOND Rémy

Par la présente, je donne pouvoirs à :

Madame : IRINA MICHALOWIĆ

Monsieur : \_\_\_\_\_

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence TILLEUL » qui se tiendra le Mardi 22 Décembre à 18h00 précises avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirai ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effet ci-dessus, approuver et signer toute acte et procès verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à BRUXELLES le 22/12/2015

Faire précéder la signature de la mention « bon pour pouvoir »

Signature Bon Pour Pouvoir .

### **Article 577-6**

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chataelaindelcour.com](mailto:info@chataelaindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05  
Avenue Louise 475/6 – 1050 Ixelles – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - [www.chataelaindelcour.com](http://www.chataelaindelcour.com)

## Procuration

Nom : JACOB Hélène.

Par la présente, je donne pouvoirs à :

Madame : \_\_\_\_\_

Monsieur : Cédric Machieu

A l'effet de :

Représenter mes/nos intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence TILLEUL » qui se tiendra le **Mardi 22 Décembre à 18h00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirai ultérieurement avec le même ordre du jour si la première ne pouvait avoir lieu pour un motif quelconque.

Prendre part aux délibérations, aux votes, accepter toute fonction au nom du constituant ; aux effet ci-dessus, approuver et signer toute acte et procès verbal, substituer et en général faire tout ce qui sera nécessaire ou utile pour l'exécution du présent mandat promettant ratification.

Fait à Schaerbeek le 21/12/2015.

Faire précéder la signature de la mention « *bon pour pouvoir* »

Signature Jacobs "Bon pour pouvoir"

### **Article 577-6**

« § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire. Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés. Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée. »

## **Chatelain Delcour - Interim**

---

**Objet:** TR: Rapport Commissaire aux comptes

**Expéditeur:** Cédric Mahieu <[cedricmahieu@hotmail.com](mailto:cedricmahieu@hotmail.com)>

**Date:** 14 décembre 2015 17:58:56 UTC+1

**Destinataire:** Chatelain Delcour - Services <[services@chatelaindelcour.com](mailto:services@chatelaindelcour.com)>

**Cc:** Elodie Tuyttens S <[elodie.tuyttens@gmail.com](mailto:elodie.tuyttens@gmail.com)>, Caroline Vandermeeren <[carovdm@hotmail.com](mailto:carovdm@hotmail.com)>

**Objet:** Rapport Commissaire aux comptes

Bonjour,

Suite à ma visite en vos services, voici mon rapport comme commissaire aux comptes.

Globalement, les comptes ont été bien tenus et les montants répartis correspondent aux factures reçues.

Une exception : la facture 144015 émise par le syndic précédent. Celle-ci est intitulée "correctif honoraires syndic T3 2014 et T4 2014".

Lorsque l'on regarde les factures précédentes du syndic, l'on remarque qu'effectivement la facture des trimestres du T4 est inférieure aux trimestres précédents. Il y avait donc un correctif à apporter. Par contre, celle du T3 est identique aux précédentes, il n'y avait donc pas de correctif à apporter. Il y a donc une double facturation de 326 EUR qui a été réalisée et qui a été répercutée aux copropriétaires.

Dans le même ordre d'idées, la facture 144019, toujours établie par notre ancien syndic, facture des frais de rappel à une série de copropriétaires. J'en fais partie et je conteste qu'un rappel m'ait été adressé. Je ne sais pas si d'autres copropriétaires le contestent également ?

Vous m'avez expliqué qu'il était trop tard pour récupérer quoi que ce soit, vu que la société du syndic précédent était en liquidation judiciaire... Néanmoins, je m'interroge sur la responsabilité du syndic actuel. En effet, j'avais soulevé ce problème dès le mois de mars (cfr échange de mails ci-dessous). Si le problème avait été pris en charge directement, une issue meilleure aurait pu être trouvée... Effectivement, 9 mois plus tard il est... trop tard...

Je souhaitais également attirer l'attention sur deux autres factures :

- PH Clean (151005 du 19/03/15) : 100 sacs bleus nous sont facturés. A qui/quoi sont-ils destinés ? Avez-vous pu poser la question à l'entreprise ? Par ailleurs, une facture de septembre 2014 (donc de l'année comptable précédente) indiquait déjà une facturation de 40 sacs bleus en plus de 100 sacs blancs et 90 sacs jaunes...

- Electrabel (152010) : la consommation électrique de nos communs a doublé en un an, passant de 838 EUR en mai 2014 à 1400 EUR en mai

2015. Je ne comprends pas cette augmentation. Il serait intéressant de procéder à une mise en concurrence de ce marché afin de voir si d'autres fournisseurs pourraient être meilleur marché.

Bien cordialement,

Cédric MAHIEU

0498/48.19.74

---

From: [cedricmahieu@hotmail.com](mailto:cedricmahieu@hotmail.com)  
To: [county@chatelaindelcour.com](mailto:county@chatelaindelcour.com)  
CC: [interim@chatelaindelcour.com](mailto:interim@chatelaindelcour.com)  
Subject: RE: Facture 221 - Tilleul C3.3  
Date: Fri, 26 Jun 2015 10:26:53 +0200

---

Bonjour,

Merci de ces documents. Je ne conteste pas tant la matérialité de ces factures que leur légitimité.

En quoi les montants qui avaient été facturés dans un 1er temps par le syndic pour les T3 et T4 2014 n'étaient-ils pas corrects et demandaient-ils une régularisation?

Sur le rappel de 8 EUR, si vous ne pouvez me démontrer que celui-ci a été effectivement envoyé et à quel propos, je vous demanderais de ne pas en tenir compte. Je n'ai aucun souvenir d'avoir reçu celui-ci et, par ailleurs, lorsque je relis mon décompte, j'ai payé rapidement me semble-t-il toutes les factures émises en 2014.

Bien cordialement,

Cédric MAHIEU

0498/48.19.74

---

From: [county@chatelaindelcour.com](mailto:county@chatelaindelcour.com)  
To: [cedricmahieu@hotmail.com](mailto:cedricmahieu@hotmail.com)  
CC: [interim@chatelaindelcour.com](mailto:interim@chatelaindelcour.com)  
Subject: RE: Facture 221 - Tilleul C3.3  
Date: Mon, 22 Jun 2015 09:50:53 +0000

---

Bonjour

Monsieur,

En annexe, vous trouverez la facture de rectification des honoraires de syndic ABS. Il semblerait que lorsque ABS a réclamé ses honoraires mensuellement, il aurait dû prendre la somme de 1 096.13 € divisé par 3, soit 365.38 € et non 256.70 €. La facture des frais de rappel couvre la période du 01/01/2013 au 31/03/2014 et je n'ai pas plus de détails sur la facture que vous auriez payée en retard. (voir annexe)

Bien à vous,

Anne-Marie OVERBERGH

Account Department

[www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

Avenue Louise 475 – 1050 Ixelles

T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 613 16 05

---

From: [cedricmahieu@hotmail.com](mailto:cedricmahieu@hotmail.com)  
To: [county@chatelaindelcour.com](mailto:county@chatelaindelcour.com)  
Subject: Facture 221 - Tilleul C3.3  
Date: Sun, 22 Mar 2015 10:50:31 +0100

Bonjour,

J'ai bien reçu cette facture. J'aurais quelques questions :

- A quoi correspondent les "rectif. honoraires syndic T3 et T4/2014" ? Si les montants mensuels de ce T4 semblent effectivement plus bas, je ne vois pas où se trouve la différence 653 EUR ? Au T3, les honoraires étaient semblables aux semestres précédents.
- Il m'est réclamé 8 EUR de frais de rappel, je ne vois pas de quoi il s'agit. Quel montant n'a pas été payé à temps ?

Bien cordialement,

Cédric MAHIEU

**0498/48.19.74**

**SM CONSORTIUM - S&V INVEST - CARTER**  
Av. Fr. Roosevelt, 8  
1050 Bruxelles - Tel: 02 646 03 59

Bruxelles, le 28/08/2015

**PROCES VERBAL DE LEVEE DE REMARQUE DE LA RECEPTION PROVISOIRE DES PARTIES COMMUNES**

**CHANTIER TILLEUL**

**ADRESSE    RUE DU TILLEUL N° 156  
1030 SCHAERBEEK**

**PRESENTS A LA RECEPTION :**

L'EXPERT DE LA COPROPRIETE : Monsieur Lambert

LE REPRESENTANT DE LA COPROPRIETE : Monsieur Mouton (Syndic)

---

LE REPRESENTANT DU PROMOTEUR Monsieur Serge Fraeys de Veubeke  
Monsieur Michael Kram

**REMARQUES :**

Plantation des haies à réaliser en octobre / novembre dans le jardin de l'appartement B00

Vérification de l'étanchéité de la citerne et du fonctionnement du groupe hydrophore

Nettoyage des retombées de poutres (enlèvement des dépôts calcaires)

Réparation de la finition (peinture) de la dalle du parking sur les 3 zones endommagées

*Retouche peinture dans les appartements B2/B3/B4/82  
Testez humidité dans les appartements B0*

---

---

---

---

---

---

---

Bruxelles, le 28/08/2015

L'expert  
Monsieur Lambert

Le Promoteur  
Monsieur Fraeys de Veubeke  
Monsieur Kram

Représentant de la copropriété  
Monsieur Mouton (syndic)