



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 20.09.2018 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP EVE »
SISE AVENUE RUE PAUL HYMANS 24 À 1030 BRUXELLES
BCE 0833.862.280**

L'an deux mille dix-huit, le 20 septembre, les copropriétaires de l'ACP « EVE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, dans les bureaux du syndic Chatelain Delcour, Rue Colonel Bourg 107 à 1140 Evere.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **13 aout 2018**

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 **5** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **8**, représentant **628** quotités sur les **1000** 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 18h15 sous la présidence de Monsieur Vanabelle 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@chate laindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Le conseil n'a pas fait de rapport écrit et fait un rapport oral :

- L'un des membres du conseil de copropriété a vendu et n'est donc plus présent dans le conseil.
- Hormis les travaux réalisés, il n'y pas de remarques particulières.

3. Travaux – Majorité des $\frac{3}{4}$

a. Remplacement du bloc sonnettes/boîtes aux lettres – Choix devis et financement

Le syndic a lancé l'appel d'offres auprès de plusieurs fournisseurs.

A ce jour, seul un des entrepreneurs a répondu à la demande.

La société BG BOXES propose le remplacement complet du bloc sonnettes et boîtes aux lettres au prix htva de 2.215,79 € (installation et évacuation compris)

L'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour sélectionner l'entreprise qui réalisera le remplacement du bloc sonnettes et boîtes aux lettres pour un montant maximum de 2.500,00€ htva.

Ces travaux seront financés par le fonds de réserve.

(Il est précisé que Madame Vandesco ne souhaitent pas financer les travaux par le fonds de réserve.)

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	628	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	628	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@chate laindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

b. Placement et entretien de matériel incendie de l'ACP – Examen devis et choix fournisseur

Le syndic a lancé l'appel d'offres auprès de plusieurs fournisseurs.

A ce jour, seul un des entrepreneurs a répondu à la demande.

La société Ansul propose un contrat de location annuel pour les extincteurs :

- a) 1^{er} année = 200,00 € htva
- b) Les années suivantes = 140,00 € htva

Il est proposé la pose des pictogrammes complémentaire pour un montant de 119,00 € htva.

L'assemblée décide de passer commande auprès de la société Ansul pour l'ensemble de l'offre référence 00075573/000.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	628	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	628	100

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

c. Autres travaux à prévoir et/ou réaliser

- L'assemblée donne son accord à Madame Kabale N'shuti pour passer son câble de terre par les communs pour autant que l'installation soit faite proprement.
- Madame Piette informe l'assemblée de la problématique des pigeons.
La société qui a réalisé les travaux de façade sera relancée concernant la remise en place des piques anti-pigeons ainsi que le nettoyage des traces de peinture dans la cours.
- Un entrepreneur sera envoyé pour réparer le soupirail à l'extrême gauche de la façade avant.
- Les briques de façade au niveau du rez-de-chaussée seront contrôlées et remise en place si nécessaire.



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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

Madame Piette rejoint l'assemblée à 18h40 (146 quotités)

4. Réclamation du voisin suite aux travaux d'isolation.

a. Situation

Les travaux d'isolation des façades ont été réalisés sans avertir le voisin de gauche.

Il s'avère que l'isolant installé crée une sur épaisseur du pignon gauche et donc se superpose à la toiture voisine.

Les propriétaires de la maison ont contacté le syndic afin de se plaindre de cette situation de par leur éventuel projet d'extension de leur bien.

Ces derniers imaginent le rajout d'un étage et ne souhaitent en aucun cas être gênés par les travaux que la copropriété a réalisés.

b. Mesure à prendre

Par la présente, la copropriété s'engage à prendre en charge les frais de démontage de l'isolant apposé sur le pignon gauche dans le cas où le/les propriétaire(s) ainsi que leurs héritiers et ayants-droit réaliseraient les travaux nécessaires au rajout d'un ou plusieurs étages à leur bien immobilier.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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



5. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. *Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2017 arrêté au 31/12/2017
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*

Monsieur Benedetti a réalisé le contrôle des comptes.

Le rapport du commissaire aux comptes sera joint au présent procès-verbal.

Le commissaire aux comptes n'a constaté aucune irrégularité et suggère d'approuver les comptes.

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes 31/12/2017
comprenant aussi l'approbation des décomptes individuels pour l'exercice, la répartition des charges,
du bilan et les décharges sont données au commissaire aux comptes et au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	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 2018*

Mandat est donné au conseil de copropriété pour sélectionner le commissaire aux comptes externe.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	744	100

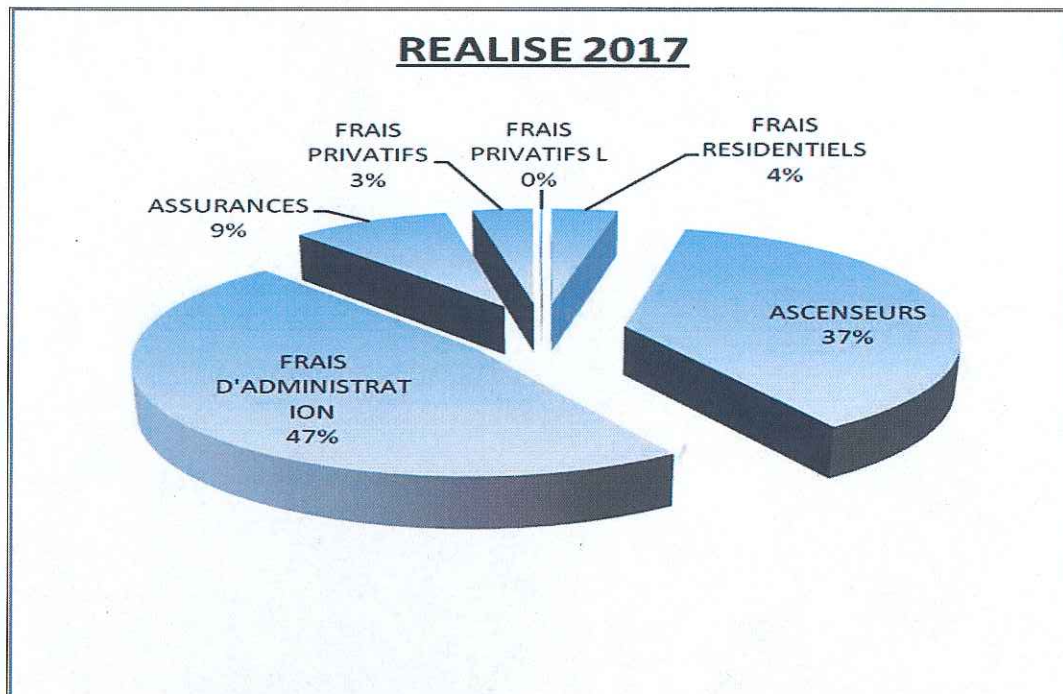
**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

c. Etablissement du budget prévisionnel annuel



Rub	Description	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018
001	FRAIS RESIDENTIELS	369,07 €	307,89 €	600,00 €
002	ASCENSEURS	3 157,92 €	3 175,98 €	3 250,00 €
003	FRAIS D'ADMINISTRATION	6 678,39 €	4 041,39 €	3 500,00 €
004	ASSURANCES	810,18 €	733,91 €	800,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	1 100,96 €	279,00 €	300,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	0,00 €	9,99 €	50,00 €
Tot		12 116,52 €	8 548,16 €	8 500,00 €

Après un tour de table, le budget est approuvé à concurrence de 8.500,00 €



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	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 (actuellement 15 000€/an) – Majorité absolue

L'assemblée décide d'appeler 10.000,00€ sur l'année à répartir en appel trimestriel.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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

7. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rub	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat	Date fin contrat
4	AG INSURANCE	717,65 €	733,91 €	ASSURANCE INCENDIE	31-07-18
1	ELECTRABEL	206,42 €	303,94 €	ELECTRICITE	01-01-01
1	Hydrobru	7,89 €	3,95 €	EAU	01-01-01
2	KONHEF	242,96 €	242,96 €	CONTROLE ASC	31-03-18
2	OTIS	2.914,96 €	2.933,02 €	ENTRETIEN ASC	31-12-18

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

L'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels et de demander des offres pour la maintenance de l'ascenseur.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chate laindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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

8. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Décharge est donnée au conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	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

Sont nommés comme membres du conseil de copropriété :

- Monsieur Vanabelle
- Madame Piette
- Monsieur Louvet



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chateлиндelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chateлиндelcour.com

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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

9. Mandat du syndic — Majorité absolue

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

Décharge est donnée au syndic

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	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 de l'Association pour une durée d'un an

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	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 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Avenue Louise 475/6 – 1050 IXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chate laindelcour.com

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- Thomas MOUTON services@chate laindelcour.com
- Vincenzo Mantegna (assistant) center@chate laindelcour.com

☞ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie OVERBERGH county@chate laindelcour.com

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19H15

Le présent procès-verbal, rédigé le **20 septembre 2018**, et après lecture, comporte **10 pages**

Grégory Sohier
Gérant

Le/la président(e) de séance

Thomas Mouton
Building Management
Stagiaire IPI – 513 017

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 assument la responsabilité.

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

BCE: 0833 862 280

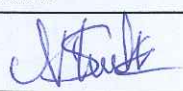
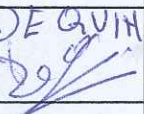

Liste de présence A.G. ORDINAIRE

Date 20/09/2018

ACP EVE

(169)

Page 1

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
KABALE N'SHUTI Sarah 03D	114			0001
Lefevre Gaetan (M) 00D	83			0002
LOUVET Florian 03G	143			0003
MALIK RIZWAN AHMED 01G	143			0004
PIETTE Céline 00G	146			0005
Vanabelle Olivier 02G	143			0006
Vandesco 01D	114	DE QUIN		0007
Vijulie Nicoleta Delia 02D	114			0008
Total prop	8	1000		





**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 LOUISE – TVA BE 0563 934 046 – www.chateлиндelcour.com

Procuration

Nom : VANDENHUISENBERG NICOLE (VANDESCO)

Par la présente, je donne pouvoir à :

Madame : DE QUIM ANDREE

Monsieur : _____

A l'effet de :

Représenter mes/~~nos~~ intérêts à l'assemblée générale de l'association des copropriétaires de la « Résidence EVE » qui se tiendra le **jeudi 20 septembre 2018 à 18h00 précises** avec l'ordre du jour fixé à la convocation ou à toute assemblée qui se réunirait 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 effets ci-dessus, approuver et signer tout 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 17 septembre 2018

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. »

MERCI D'ADRESSER DIRECTEMENT A LA PERSONNE DESIGNEE LA PROCURATION

**Rapport du Commissaire aux comptes de l'association des
copropriétaires de la résidence « EVE »**

La vérification des comptes arrêtés au 31/12/2017 a eu lieu le mardi 1^{er} Juin 2018 dans les bureaux du syndic « CHATELAIN DELCOUR ».

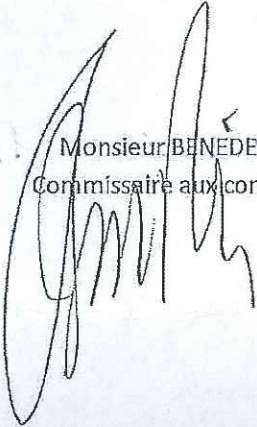
Ma mission étant de contrôler les comptes de la copropriété de la résidence « EVE » pour l'année 2017, j'ai pris connaissance des documents suivants :

- Facturiers des achats
- Extraits bancaires
- Bilan de la copropriété
- Balance des occupants
- Balance des fournisseurs

Suite à mes vérifications, je n'ai pas de remarques à signaler.

J'ai pu constater que la comptabilité de la copropriété était tenue correctement. Par conséquent, en ma qualité de vérificateur des comptes, je certifie que les comptes présentés ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Monsieur BENEDETTI
Commissaire aux comptes



Reste à recevoir € 1528,26 (note de crédit
OTIS pour 2018)

**Rapport du Commissaire aux comptes de l'association des
copropriétaires de la résidence « EVE »**

La vérification des comptes arrêtés au 31/12/2017 a eu lieu le mardi 1^{er} Juin 2018 dans les bureaux du syndic « CHATELAIN DELCOUR ».

Ma mission étant de contrôler les comptes de la copropriété de la résidence « EVE » pour l'année 2017, j'ai pris connaissance des documents suivants :

- Facturiers des achats
- Extraits bancaires
- Bilan de la copropriété
- Balance des occupants
- Balance des fournisseurs

Suite à mes vérifications, je n'ai pas de remarques à signaler.

J'ai pu constater que la comptabilité de la copropriété était tenue correctement. Par conséquent, en ma qualité de vérificateur des comptes, je certifie que les comptes présentés ont été établis avec sincérité et qu'ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.

Monsieur BENEDETTI
Commissaire aux comptes

Reste à recevoir € 1528,26 (note de crédit
OTIS pour 2018)