



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 23 MARS 2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP EVE »
SISE AVENUE PAUL HYMANS 24 À 1030 BRUXELLES
BCE 0833 862 280**

L'an deux mille dix-sept, le vingt-trois mars, les copropriétaires de l'ACP « EVE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à Rue Colonel Bourg, 107 à 1140 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **7 mars 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 **6** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **8**, représentant **774** 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 18H20 sous la présidence de Monsieur Benedetti suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Legrand 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
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chataelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chataelaindelcour.com

2. Rapport du Syndic – Majorité absolue

a. Examen du rapport écrit

Le rapport écrit du syndic était joint à la convocation adressée en date du 7 mars 2017.

L'assemblée approuve le rapport.

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**

3. Rapport du conseil de copropriété – Majorité absolue

a. Examen du rapport écrit

Aucun rapport n'a été transmis, ce point est donc sans objet.

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**

D.B.



4. Travaux – Majorité des ¾

a. Façades

i. Etablissement d'un cahier de charges : Choix d'un architecte

Monsieur Vanabelle s'engage à demander une offre à un 3^e architecte de sa connaissance. Cet architecte nous apportera un premier constat sur l'état général du bâtiment. Cela permettra aux copropriétaires de se prononcer plus facilement sur le choix des travaux à réaliser.

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**

ii. Examen des devis

Le syndic présente les offres en sa possession.

La firme Euronet propose de poser un bardage avec isolation au niveau du pignon gauche et les travaux au niveau de la façade arrière se cantonnent au dernier étage. La technique utilisée sera définie par la pose d'ardoises artificielles type éternit de teinte grise. Le montant des travaux s'élève à 15.435€ HTVA.

La firme City Façade quant à elle propose une approche différente au point de vue technique, il s'agira, ici, de recouvrir les panneaux isolants par un crépi siliconé. L'isolation de la façade arrière se fera entièrement. City Façade remplacera les couvres-murs du pignon et les seuils de fenêtres en façade arrière par des seuils en aluminium. Le montant des travaux s'élève à 15.040 € HTVA.

iii. Choix de l'entreprise / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise

- A. L'assemblée demande au syndic de réaliser un nouvel appel d'offre pour la façade avant du bâtiment ainsi que la façade arrière.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

Au vu des éléments relevés tout au long du point 4 du présent procès-verbal, l'assemblée décide de se réunir lors d'une assemblée générale extraordinaire la semaine du 12 juin 2017 afin de se prononcer sur les travaux à réaliser.

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**

b. Remplacement du bloc sonnettes/boîtes aux lettres (point demandé par M. Benedetti)

L'assemblée demande au syndic de réaliser un appel d'offre afin d'obtenir une idée de prix.

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 2014 arrêté au 31/12/2014
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*

Les comptes ont été vérifiés par le bureau comptable et expert en fiscalité «FIDEM services». Leur rapport est joint au présent procès-verbal.

Fidem n'a constaté aucune irrégularité et suggère d'approuver les comptes.

D.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

L'assemblée décide d'approuver les comptes, les décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, et le bilan.

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. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2015 arrêté au 31/12/2015
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*

Les comptes ont été vérifiés par le bureau comptable et expert en fiscalité «FIDEM services».

Leur rapport est joint au présent procès-verbal.

Fidem n'a constaté aucune irrégularité et suggère d'approuver les comptes.

L'assemblée décide d'approuver les comptes, les décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, et le bilan.

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**

D. B.



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

- c. *Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2016 arrêté au 31/12/2016
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*

Les comptes ont été vérifiés par le bureau comptable et expert en fiscalité «FIDEM services».

Leur rapport est joint au présent procès-verbal.

Fidem n'a constaté aucune irrégularité et suggère d'approuver les comptes.

L'assemblée décide d'approuver les comptes, les décomptes individuels pour l'exercice et répartition des charges, et le bilan.

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**

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

Monsieur Benedetti est élu commissaire aux comptes pour l'exercice 2017.

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**

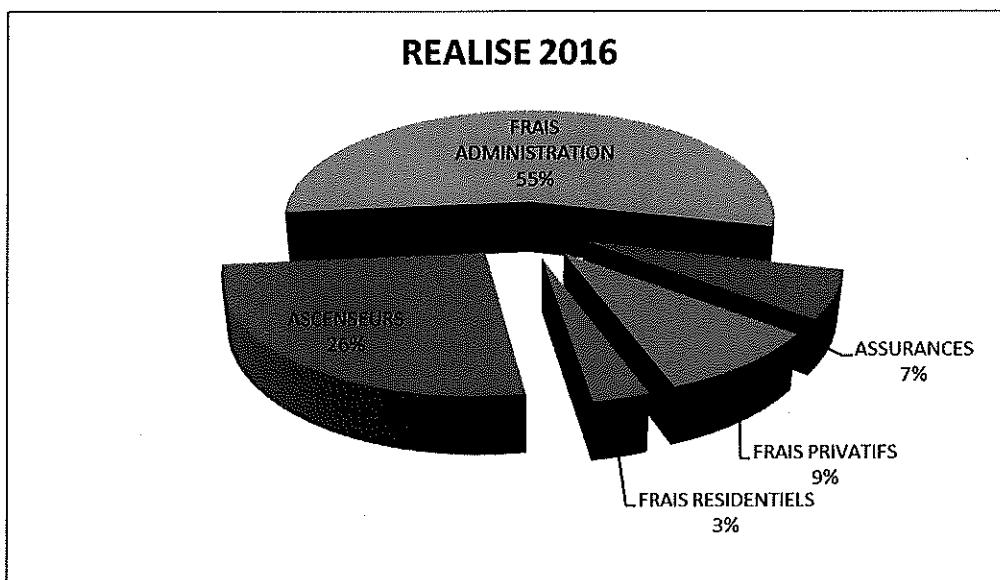
D.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE - TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcourt.com

e. Etablissement du budget prévisionnel annuel



Rubrique	Description	REALISE 2015	REALISE 2016	BUDGET 2017
001	FRAIS RÉSIDENTIELS	€ 197,14	€ 369,07	€ 400,00
002	ASCENSEURS	€ 3.154,05	€ 3.157,92	€ 3.250,00
003	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 4.457,25	€ 6.678,39	€ 4.500,00
004	ASSURANCES	€ 804,77	€ 810,18	€ 850,00
006	FRAIS PRIVATIFS	€ 373,40	€ 1.100,96	€ 1.000,00
007	FRAIS PRIVATIFS L	€ 78,08	€ -	€ -
010	TRAVAUX SPECIAUX	€ 490,05	€ -	€ -
011	TRAVAUX-REPARA.ASCENSEUR	€ 221,43	€ -	€ -
		€ 9.776,17	€ 12.116,52	€ 10.000,00

L'assemblée décide d'approuver le budget.

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

D.B.



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelein delcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
 Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
 CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelein delcour.com

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

L'assemblée générale décide de réaliser des appels de fonds de réserve de 15.000 € par an, et cela, en 4 appels trimestriels.

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

Nom fourn	Objet contrat	Total N-1	Date fin contrat
ELECTRABEL	ELECTRICITE	€ 206,42	1/01/2001
Hydrobru	EAU	€ 7,89	1/01/2001
KONHEF	CONTROLE ASCENSEUR	€ 242,96	31/03/2016
MEUWESE & GULBIS	ASSURANCES	€ 810,18	1/01/2001
OTIS	ASCENSEUR	€ 2.914,96	31/12/2017

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

Le syndic demandera à l'ascensoriste OTIS de revoir son contrat afin de diminuer son prix si possible.

Le syndic demandera une offre pour l'installation de matériel incendie et son entretien.

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

a. Modification de l'article 49 bis du Règlement de copropriété

Il est proposé de compléter le Règlement de copropriété comme suit « 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 solidialement 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. Il est décidé que la présente clause de solidarité aura effet rétroactif et sortira ainsi ses effets pour toute situation antérieure à sa promulgation, reposant sur une telle problématique de démembrement ou de division du droit de propriété. »

L'assemblée décide d'approuver la modification.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	774	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	774	100

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

9. 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**



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

b. Composition du conseil - Élection des membres

Sont élus membre du conseil de copropriété :

- Madame Tielens
- Madame Piette
- Monsieur Vanabelle

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**

10. 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**

3.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcourt.com

b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

Le mandat du syndic est reconduit jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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**

c. Mandat à donner pour la signature du contrat

Mandat est donné à Monsieur Benedetti pour la signature du contrat de 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**

D.B.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE – TVA BE 0849 214 313 www.chatelaindelcour.com

➤ Votre gestionnaire de dossier est :

- Thomas MOUTON services@chatelaindelcour.com
- Gibril LEGRAND center@chatelaindelcour.com

➤ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie OVERBERGH county@chatelaindelcour.com

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

www.chatelaindelcour.com

LOGIN EVE

PASS: x6d24b

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20H30

Le présent procès-verbal, rédigé le 23 mars 2017, et après lecture, comporte 12 pages.

Grégory Sohier Delcourt
Administrateur

Le/la président(e) de séance

Gibril Legrand
Building Management

Les copropriétaires :

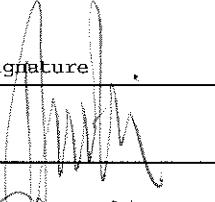
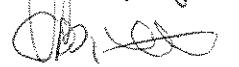
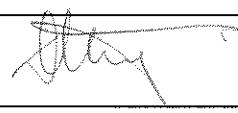
Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupant l'immeuble (Code civil article 577 – 10 §4) et en assument la responsabilité.

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

BCE: 0833 862 280
ACP EVE

Liste de présence AG ORDINAIRE
(169)

Date 23/03/2017
Page 1

Nom	Quotité	Représentant	Signature	
Benedetti Dominique 03D	114			0001
Da Rocha Lydia (M) 00G	146			0002
Lefevre Gaetan (M) 00D	83			0003
MALIK RIZWAN AHMED 01G	143			0004
Tielens Séverine 03G	143			0005
Vanabelle Olivier 02G	143			0006
Vandesco 01D	114			0007
Vijulie Nicoleta Delia 02D	114			0008
Total prop	8	1000		

6/8 copropriétaires

774/1000 quotités

