



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chataindelcour.com](mailto:info@chataindelcour.com) – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chataindelcour.com](http://www.chataindelcour.com)

Evere, 04 MARS 2019

Madame, Mademoiselle, Monsieur,

**Objet : ACP EVE BCE : 0833 862 280**

Par la présente, nous avons l'avantage de vous informer que l'Assemblée Générale Ordinaire des copropriétaires de l'immeuble sis Rue Paul Hymans 24 à 1030 Bruxelles se tiendra le

**MERCREDI 27 MARS 2019  
À 18h00 précise**

L'Assemblée de l'Association des Copropriétaires se tiendra dans les bureaux du syndic :

**CHATELAIN DELCOUR  
RUE COLONEL BOURG 107  
1140 BRUXELLES**

**Au cas où il vous serait impossible d'assister à cette assemblée, nous vous prions de trouver en annexe à la présente convocation, une procuration que nous vous prions de compléter et de remettre à la personne chargée de vous représenter. Nous vous rappelons que suivant les dispositions légales, tout copropriétaire peut se faire représenter par un membre de l'Assemblée Générale ou non.**

**Nous attirons également votre attention sur le fait que si votre lot est grevé d'un usufruit ou est en indivision, il vous appartient de choisir un seul représentant, qui pourra prendre part au vote, et lui donner procuration. A défaut de quoi, le droit de vote sera suspendu.**

*Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.*

*La procuration désigne nommément le mandataire.*

*La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;*

*Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou 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.*

**LE DUREE DE L'ASSEMBLEE NE PEUT EXCEDER 1:30 HEURES**

**LA LOCATION DE LA SALLE EST PORTEE AU COMPTE DE LA COPROPRIETE POUR UN MONTANT DE 50€**

*Les documents relatifs aux points de l'ordre du jour sont consultables en les bureaux du syndic, sur rendez-vous, jusqu'à une semaine avant la date de l'Assemblée reprise ci-dessus.*

*Les copropriétaires dispensent et se substituent au syndic quant à l'obligation d'aviser les personnes occupants l'immeuble (CC 577-10 §4) et en assument la responsabilité*



## Ordre du Jour

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

- a. Election du Président de l'Assemblée*

### **2. Rapport du conseil de copropriété**

- a. Examen du rapport écrit*

### **3. Travaux – Majorité des 2/3**

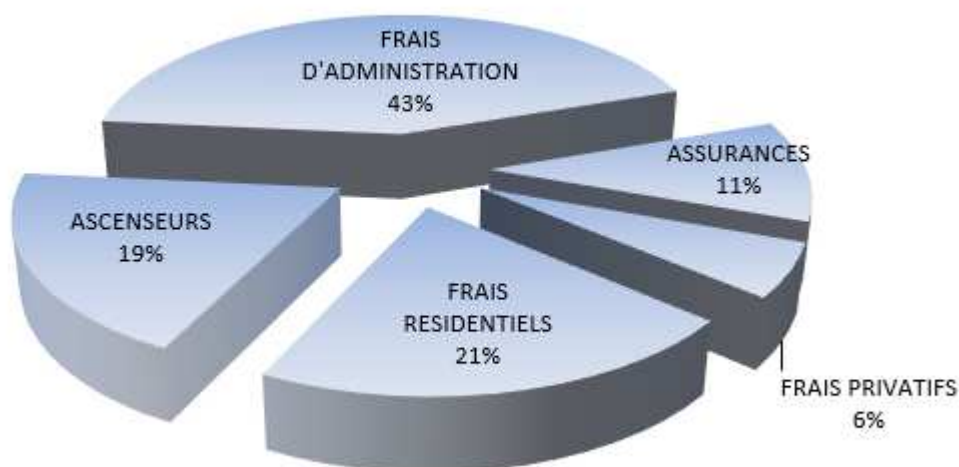
- a. Remplacement du bloc sonnettes/boites aux lettres*
  - i. Examen des devis*
  - ii. Choix de l'entreprise / délégation au conseil de copropriété pour le choix de l'entreprise (majorité 3/4)*
- b. Travaux à prévoir et/ou réaliser*

### **4. Approbation des comptes – Majorité absolue**

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2018 arrêté aux 31/12/2018 approbations 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*
- b. Nomination d'un commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes pour l'exercice 2019*
- c. Etablissement du budget prévisionnel annuel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles*



## REALISE 2018



Rub	Description	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Budget 2019
001	FRAIS RESIDENTIELS	369,07 €	307,89 €	1.481,63 €	1.350,00 €
002	ASCENSEURS	3.157,92 €	3.175,98 €	1.358,39 €	1.400,00 €
003	FRAIS D'ADMINISTRATION	6.678,39 €	4.041,39 €	3.030,42 €	3.000,00 €
004	ASSURANCES	810,18 €	733,91 €	757,06 €	780,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	1.100,96 €	279,00 €	398,00 €	420,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	0,00 €	9,99 €	0,00 €	50,00 €
Tot		12.116,52 €	8.548,16 €	7.025,50 €	7.000,00 €

- d. Plan pluriannuel des **travaux extraordinaires prévisibles** (au sens de l'article 577-8§4-18° Cciv) – Majorité absolue  
i. Proposition (Cf annexe)

### **5. Fonds de réserve - Mise en conformité aux dispositions légales visées à l'article 577-5§3 Cciv**

- a. Explications sur les nouvelles obligations légales impératives en matière de constitution/ajustement d'un fonds de réserve (Minimum 5% des charges communes ordinaires de l'exercice précédent soit 351,28 euro arrondi à 350 €)
- b. Décision éventuelle de ne pas se conformer aux obligations légales, étant de ne pas constituer et/ou rajuster le fonds de réserve obligatoire (vote négatif requérant une majorité des 4/5°)
- c. Décision éventuelle sur un montant supérieur au minimum légal prévu des 5% du budget annuel (majorité absolue) (actuellement 10.000€ / an)



## 6. Frais administratif

a. Approbation de la nouvelle grille tarifaire selon les modalités de la nouvelle loi ainsi que rappel

### TARIFS DES PRESTATIONS COMPLEMENTAIRES

Pour couvrir les frais administratifs, le syndic reçoit :

Envoi de courrier ordinaire	1€
Envoi de courrier / rappel recommandé	15€
Envoi de courrier par email	-€
Frais de Rappel	8€
Frais de mise en demeure par huissier	50€
Conservation des archives – Forfait Annuel	50€
Frais unique pour export web de scanning (Maintenance gratuite)	50€
Frais de traitement banque – Forfait annuel	39€

Pour les prestations extraordinaires suivantes, une rémunération spéciale est accordée :

Mutation de lot par phase – (Privatif)	120.00€
Conseil de copropriété supplémentaire	100.00€
Copie des documents pour le Conseil de Copropriété (sauf email)	50.00€
Indemnité Horaire pendant les heures du bureau	75.00€
Indemnité Horaire en dehors des heures du bureau	100.00€
Indemnité de déplacement pendant les heures du bureau	75.00€
Indemnité de déplacement en dehors des heures du bureau	100.00€
Contrôle des Exercices Précédents / Heure – (Non conforme à l'article 577-8 §4 9°)	150.00€
Répartition des frais entre bailleurs & locataires (suivant bail - Privatif) - Forfait	100.00€
Assemblée Générale Supplémentaire / Extraordinaire - Forfait	500.00€
Assemblée Générale d'une association partielle sans entité juridique distincte	250.00€
Forfait location petite salle de réunion (max 10 pers)	50.00€
Forfait location grande salle de réunion (max 25 pers)	100.00€
Copie d'un relevé ou décompte	5.00€
Consultation des décomptes - Contrôle des Comptes (Sans aide) / Heure	- €
Consultation des décomptes - Contrôle des Comptes (Avec aide) / Heure	75.00€
Etablissement décompte chauffage et eau – frais de relevé des compteurs	150.00€
Encodage comptabilité précédente / Heure	75.00€
Frais de recherches : Archives comptable / sinistre / privatif / Heure	75.00€
Copie de factures, relevés, etc..	1.00€
Reception Provisoire / Définitive / Travaux / Heure	150.00€
Ouverture de dossier Contentieux (ACP) – Forfait par dossier	250.00€
Suivi dossier Contentieux par an	75.00€
Suivi des gros travaux de rénovation / Heure	75.00€
Assistance au réunion technique et/ou chantier (déplacement compris) / Heure	75.00€
Dossier Contentieux (Privatif) – Arriérés – Forfait par dossier	250.00€
Suivi et Gestion des dossiers Sinistre – 10% de l'indemnité avec un minimum de 200€/sinistre (en cas de convention spéciale, les frais sont pris en charge par la compagnie)	200.00€
Assistance et/ou prestations à caractère technique, comptable ou juridique pour tous les dossiers ponctuels (non récurrents) : rapports, formalités, déclarations, courriers, etc. /	100.00€
Etablissement d'un cahier des charges concernant les missions et contrats pour lesquels la mise en concurrence est obligatoire	100.00€
Prestations liées à la mise en œuvre des nouvelles dispositions légales en droit de la copropriété dont la mise en conformité des dispositions statutaires (hors frais des tiers (avocats, notaires, etc.)) / Heure	100.00€
Adaptation des statuts complet selon l'entrée en vigueur de nouvelles lois	Sur demande



## 7. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rubrique	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat	Proch échéance
4	AG INSURANCE	733,91 €	757,06 €	ASSURANCE INCENDIE	07-06-19
1	ELECTRABEL	303,94 €	369,99 €	ELECTRICITE	01-01-01
1	Hydrobru - VIVAQUA	3,95 €	3,95 €	EAU	01-01-01
2	KONHEF	242,96 €	245,39 €	CONTROLE ASCENSEUR	01-04-19
2	OTIS	2.933,02 €	1.113,00 €	ASCENSEUR	01-01-21

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

## 8. Statuts – Majorité absolue

*a. Exposé sur les modifications légales concernant le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur – conséquences pratiques et démarches à mettre en œuvre*

Des modifications ont été apportées sur la loi régissant la copropriété. Cette nouvelle loi implique des nombreux changements dont vous trouverez les grandes lignes ci-dessous :

☞ La majorité pour les travaux dans les parties communes au  $\frac{3}{4}$  des voix passent au  $\frac{2}{3}$

☞ Pour les travaux exigés par la loi comme la mise en conformité des ascenseurs, la sécurité incendie ou encore la norme d'isolation passe de 75% à 50%

☞ Le fonds de réserve est maintenant obligatoire à concurrence de minimum 5% du total des charges communes de l'année précédente avec la possibilité d'augmenter ce pourcentage

☞ Le changement de certaines dispositions du règlement de copropriété qui passent vers le règlement d'ordre intérieur afin d'éviter la retranscription

☞ Le Conseil de copropriété est tenu de faire un rapport annuel circonstancié à l'Assemblée Générale ordinaire

☞ L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes

☞ Des règles d'unanimité moins strictes pour éviter les blocages et parer aux absences

☞ Les honoraires du syndic devront être obligatoirement spécifiés dans un contrat écrit ; A défaut, le syndic ne pourra prétendre à des suppléments

☞ Le propriétaire est désormais tenu d'informer ses locataires des décisions d'Assemblée



☞ Le syndic peut plus facilement exiger le paiement des factures en souffrance sans accord de l'Assemblée Générale

☞ Existence d'une procédure en cas de blocage à savoir nommer un administrateur provisoire

Retrouvez le texte complet sous l'onglet « FAQ » de notre site [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

- b. Budget maximum de 1.600 € alloué au syndic pour effectuer la mise en conformité et permettre ainsi à la copropriété de répondre aux obligations légales en la matière, avec droit pour lui de faire appel à un « sapiteur »*

## **9. Acte de Base – Majorité des 2/3**

- a. Règlement générale sur la protection des données (RGPD) – Majorité absolue*
- i. Accord donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires, Avocats, Comptables ...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web : [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com) ou obtenues sur simple demande en format papier*

## **10. Conseil de copropriété — Majorité absolue**

- a. Décharge au Conseil de copropriété*
- b. Composition du conseil - Élection des membres pour chaque membre distinct*
- i. Présentation des candidats*
- Vote et nomination distinctes des membres*



**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 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

## **11. Mandat du syndic — Majorité absolue**

- a. Réajustement des honoraires — Ancien Tarif 225€ — nouveau Tarif 250€*
- b. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission*
- c. Élection : Renouvellement — démission – renonciation*

\*\*\*\*\*

Vous souhaitant bonne réception de la présente et restant à votre entière disposition pour le surplus, veuillez agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, l'assurance de nos sincères salutations.

Pour l'Association des Copropriétaires

Thomas Mouton  
Gestionnaire  
Stagiaire IPI – 513 017

Grégory Sohier  
Gérant

Annexe :

- Plan pluriannuel des travaux.



**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 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)

## Procuration

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

Lot n° : \_\_\_\_\_

Par la présente, je donne pouvoir à :

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

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 **MERCREDI 27 MARS 2019 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 \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

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

Signature \_\_\_\_\_

### **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.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale. Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale;

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou 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 PAR LA PROCURATION**





---

**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 2 726 22 62

Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526

CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - [www.chatelaindelcour.com](http://www.chatelaindelcour.com)