



**CHATELAIN
DEL COUR**

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

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 05.12.2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP AMEDEE »
SISE RUE AMÉDÉE LYNEN 18 À 1210 SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
BCE 0825.854.238**

L'an deux mille dix-sept, le 05 Décembre, les copropriétaires de l'ACP « AMEDEE » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à rue colonel bourg 107/6 1140 Evere,

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **17 Novembre 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 **17** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **25**, représentant **745** 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 reprit dans la convocation.

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18H00 sous la présidence de Madame COPPIN suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par madame Adeline de Bucquois 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.



2. Rapport du conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Le conseil de copropriété fait état de son rapport qui sera annexé au présent procès-verbal

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	745	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	745	100

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

3. Travaux – Majorité des %

a. Ascenseur

i. Information

Le syndic informe l'Assemblée que les travaux de modernisation sont planifiés aux alentours du 15 février 2018.

Liftinc fera parvenir son planning précis vers la mi-janvier.

Ce point est informatif et ne nécessite pas de vote.

b. Assainissement du sol

i. Rapport de l'IBGE

L'IBGE a remis un avis défavorable suite au rapport de SGS.

ii. Travaux complémentaires à prévoir

Afin de répondre à la demande de l'IBGE, un nouvel échantillonnage de certains piézomètres doit être réalisé.

Ces travaux sont actuellement en cours pour un budget de 2.910,03 € HTVA, soit 3.521,14 € TVAC.

Si ces travaux ne s'avèreraient pas concluants, des travaux complémentaires devront être envisagés, à savoir le placement de nouveaux piézomètres.



**CHATELAIN
DEL COUR**

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

Le syndic a pris contact avec l'IBGE. Le gestionnaire du dossier est conscient de l'importance des travaux réalisés, des frais encourus par l'ensemble des démarches, et que la pollution a majoritairement été retirée.

Cependant, la position sur la pollution résiduelle doit être tirée au clair.

L'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété pour prendre les décisions sur les travaux complémentaires éventuels afin de clore ce dossier au plus vite dans l'intérêt de la copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

BA-XI-MO est représenté par Mme CLARINVAL et arrive à 18H20 – 50 quotités

c. Autres travaux à prévoir et/ou réaliser

Au vu des frais engagés ces dernières années, la copropriété ne souhaite pas réaliser de nouveaux travaux.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.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.chatelaindelcourt.com

4. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport des commissaires aux comptes sur l'exercice 2016 – 2017 arrêté au 31/10/17
approbation des comptes, comprenant aussi la répartition des charges, le bilan et
décharge à donner au commissaire aux comptes et au syndic*

Mr GILLET et Mme COPPIN prennent la parole et font état de leur rapport qui sera annexé au présent procès-verbal.

Après un tour de table, l'assemblée générale décide d'approuver les comptes de l'exercice comptable arrêté au 31/10/2017 et de donner décharges aux commissaires aux comptes et au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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 2017-2018*

Le syndic fait appel aux candidats.

Après un tour de table, Madame COPPIN et Monsieur GILLET sont nommés en qualité de commissaire aux comptes pour l'exercice 2017-2018.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

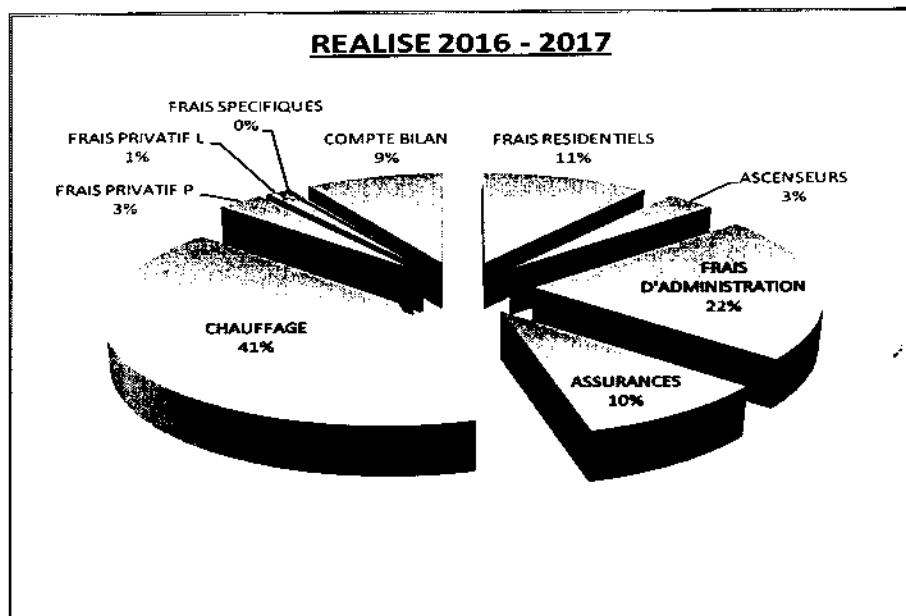
**Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 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

c. Etablissement du budget prévisionnel annuel



Rub	S/R	Description	Réalisé		Provision
			2015-2016	2016-2017	
1	1	ENTRETIEN DES COMMUNS	€ 3.636,30	€ 1.904,30	€ 2.000,00
1	2	FRAIS COMMUNS	€ 1.139,47	€ 1.167,62	€ 1.200,00
1	4	ENTRETIEN & TRAVAUX	€ 310,05	€ 108,12	€ 500,00
1	21	ELECTRICITE	€ 1.015,20	€ 649,65	€ 800,00
2	1	ASC CONTRÔLE PERIODIQUE	€ 575,62	€ 243,95	€ 500,00
2	2	ASC CONTRAT	€ 875,19	€ 917,04	€ 950,00
3	1	GERANCE	€ 5.599,20	€ 6.455,88	€ 6.600,00
3	5	FRAIS D'ADMINISTRATION	€ 182,04	€ 1.380,60	€ 1.000,00
4		ASSURANCE	€ 3.612,06	€ 3.441,33	€ 3.600,00
5	1	CHAUFFAGE - ENTRETIEN	€ 233,20	€ 429,94	€ 500,00
5	3	RELEVE CALORIMETRES	€ 881,34	€ 881,34	€ 900,00
5	21	EAU FROIDE	€ 4.190,72	€ 2.440,67	€ 2.700,00
5	24	MAZOUT	€ 10.217,39	€ 11.611,39	€ 12.000,00
6	1	FRAIS PRIVATIF P	€ 5.210,29	€ 1.059,90	€ 1.500,00
7		FRAIS PRIVATIF L	€ 816,67	€ 414,60	€ 500,00
10	1	TRAVAUX SPECIAUX	€ -3.591,20	€ -877,32	€ -
25	1	FRAIS CONTENTIEUX	€ 482,85	€ 125,00	€ 400,00
49	1	SINISTRE	-	€ 2.980,38	€ 1.200,00
49	2	STOCK	-	€ 155,61	€ 150,00
Tot			€ 35.386,39	€ 35.490,00	€ 37.000,00



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcourt.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.chatelaindelcourt.com

Après un tour de table, le budget est approuvé à concurrence de 37 000€.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

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

Il y a à ce jour 1 788.84€ sur le fonds de roulement.

Après un tour de table, l'Assemblée décide de ne pas réajuster le fonds de roulement.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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@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 DEL COUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chataindelcour.com

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

Il y a à ce jour 603.06€ sur le fonds de réserve générale, 12 338,96€ sur le fonds de réserve ascenseur. Une fois le paiement de toute la copropriété, il devrait y avoir sur le fonds de réserve ascenseur 20 063.61€.

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'appeler 2 225€/trimestre.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

7. Détermination des seuils de mise en concurrence –Majorité des %

a. Seuil sans cahier des charges - Proposition 5000€

Après discussion, le seuil est déterminé à concurrence de 5000€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chataelaindelcourt.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.chataelaindelcourt.com

b. Seuil avec établissement d'un cahier des charges - Proposition 20 000€

Après discussion, le seuil est déterminé à concurrence de 20 000€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

8. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue

Rub	Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat	Date fin
2	AIB VINCOTTE	€ 575,62	€ 243,95	CONTRÔLE ASC	26/07/2021
1	ANSUL	€ 961,93	€ 978,96	EXTINCTEURS	31/01/2019
5	CALPAM	€ 10 217,39	€ 11 611,39	MAZOUT	23/06/2017
1	ELECTRABEL	€ 1 015,20	€ 649,65	ELECTRICITE	-
5	Hydrobru	€ 4 190,72	€ 2 440,67	EAU	-
2	SCHINDLER	€ 875,19	€ 175,04	ENTRETIEN ASC	31/01/2017
2	LIFTINC	€ -	€ 742,00	ENTRETIEN ASC	28/02/2018
4	MEUWESE & GULBIS	€ 3 005,17	€ 3 073,21	ASSURANCE INCENDIE	31/08/2018
4	MEUWESE & GULBIS	€ 79,00	€ 79,00	ASSURANCE RC	25/05/2018
4	MEUWESE & GULBIS	€ 283,51	€ 289,12	ASSURANCE AJ	26/05/2018
5	TECHEM	€ 881,30	€ 881,30	CALORIMETRES	-

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

L'Assemblée demande au syndic de se renseigner auprès de powerforyou et de faire un comparatif à propos de la fourniture de gaz pour la prochaine assemblée générale. L'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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@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

9. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours et/ou procédure à prendre

i. M. PENASSE Didier

Le recouvrement est actuellement en cours avec l'huissier DEVOSSE.

Le syndic déplore, cependant, que les nouvelles charges ne sont pas payées dans le délai octroyé.

Un courrier recommandé sera adressé à Monsieur PENASSE en ce sens.

ii. M. TETIK Denis Mustafa

Plusieurs rappels ont été adressés, tous sont restés sans suite.

Une dernière mise en demeure a été envoyée le 28 novembre dernier.

iii. Mme. BOGAERT Odette

Madame BOGAERT est décédée et la succession n'a pas encore été acceptée.

Le Notaire en charge de cette succession ne donne pas suite aux mails qui lui sont adressés.

Au vu des éléments qui précédent, un dossier a été ouvert auprès de l'assurance protection juridique ARAG.

iv. M. MORAWSKI

Le bien a été vendu, mais le montant de la vente n'a pas suffi à apurer l'ensemble de la dette.

Un solde de 1.166,36 € subsiste. Il est proposé d'apurer ce montant en l'imputant dans les charges et de répartir cette dernière sur 4 trimestres.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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 2 335 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

b. Autorisation d'introduire telle procédure ou telle demande

L'Assemblée demande que toutes les possibilités de recouvrement amiable soient tentées avant l'introduction du dossier auprès de la compagnie ARAG.

Si aucune réaction n'est accordée suite au rappel recommandé, le syndic demandera l'intervention d'un huissier, tous frais à charge du débiteur.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

10. Acte de Base – Majorité des %

a. Adaptation des statuts

i. Changement d'affectation des locaux du RDC (ancienne station-service) – Majorité des %

Ce dossier est en cours depuis de nombreuses années.

Le projet est confié à Maître OCKERMAN qui attend confirmation de l'affectation des locaux de RDC.

Ce point avait été mis en suspens suite à la vente de la station-service Q8 à ELECTRO B.

L'assemblée demande à ELECTRO B de confirmer ses démarches auprès de l'urbanisme afin que le projet puisse être finalisé et soumis à l'approbation de l'AG de 2018.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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



b. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, 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, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables 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^{er} du Code des impôts sur le revenu 1992.*

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. À défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non – approbation.



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
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 DEL COUR SPRL – TVA BE 0849 214 313 - www.chataindelcour.com

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'approuver le projet ci-dessus.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

c. 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 titre de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserve 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 250 € par dossier contentieux

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

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



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatalein delcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DEL COUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatalein delcour.com

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. »

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'approuver le projet ci-dessus.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

11. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Après un tour de table, décharge est donnée au conseil de copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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@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

b. Composition du conseil - Élection des membres

L'assemblée générale après délibération décide de nommer le conseil comme suit :

- Mme COPPIN
- M. DEBUYST
- M. GILLET

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

12. Mandat du syndic — Majorité absolue

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

L'Assemblée générale après délibération décide de donner décharge au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	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@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

b. Élection : Renouvellement – démission – renonciation

Monsieur SOHIER Grégory, IPI 505 526, gérant de la SPRL CHATELAIN DELCOUR est nommé syndic de l'Association jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	795	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	795	100

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

13. Divers – Ne pouvant faire l'objet d'un vote

a. Obligation du tri des poubelles – RAPPEL des obligations légales

Le syndic rappelle l'importance du respect du tri des poubelles et des jours et heures de collecte. En cas de non-respect, Bruxelles-Propreté pourrait infliger une amende administrative à la copropriété.

b. Evacuation du verre (bouteilles, bocaux,) – RAPPEL de l'interdiction du dépôt dans les parties communes et des adresses utiles

L'évacuation des verres doit se faire via les bulles à verres, ceux-ci ne peuvent être entreposés dans les parties communes. Dans votre commune, ces bulles à verres sont à votre disposition :

- Place St Lazare,
- Square V. Regina,
- Place Quetelet-Rue du Pôle,
- Rue de la Prairie-Rue du Brabant,
- Pacification-de Bruyn,
- Matheus-Marché,
- Déchetterie communale (Parc à Conteneurs)



**CHATELAIN
DEL COUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 335 12 41 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DEL COUR SPRL – TVA BE 0849 214 313 – www.chatelaindelcour.com

Votre gestionnaire de dossier est :

- Adeline de Bucquois Brussels@chatelaindelcour.com
- Dorothée Davister (assistante) Assist@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 AMEDEE

PASS: b53a3b

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 19H30

Le présent procès-verbal, rédigé le **05 Décembre 2017**, et après lecture, comporte **16 pages**

Grégory Sohier Delcour
Administrateur

Adeline de Bucquois
Building Management

Le/la président(e) de séance

Les copropriétaires :

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

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

Cette année notre Copropriété a dû faire face à deux très importants chantiers.

1, chauffage – remplacement du mazout par le gaz.

Important avantage : il n'y a plus d'odeurs dans les couloirs.
Avec le mazout, lors du remplissage, l'odeur restait pendant plusieurs jours dans l'immeuble.

Les travaux ont été effectués dans de bonnes conditions, les délais ont été respectés. Les occupants semblent satisfaits.

Nous espérons donc une diminution des frais de chauffage.
Le dossier prime sera introduit cette semaine.

2, Travaux dans la cour.

Nous avons dû insister auprès de SGS pour qu'ils remettent leur rapport en temps à l'IBGE. Malheureusement, il n'a pas été accepté et leur deuxième rapport n'a pas été concluant.

Nous avons donc dû passer une commande complémentaire pour un montant de 3.521,14 € TVA comprise

A titre informatif, le montant dépensé jusqu'à ce jour chez SGS/SOLAZ/DC ENVIRONNEMENT est de 124.793,35 TVA comprise.

3.TOITURE

Nous avons fait vérifier la toiture et avons fait procéder aux réparations nécessaires et ce pour un montant de 1.810,48 € TVAC

Il y aura lieu de faire contrôler cette toiture tous les ans afin d'éviter de devoir faire d'importants travaux à l'avenir.

4, ASCENSEUR.

La société Liftinc chaudement recommandée par Monsieur Missault devrait effectuer la mise en conformité vers la mi février 2018. A ce jour, nous avons déjà payé un acompte de 2.436,95 TVAC (10%) il reste donc encore 21.931,39 € TVAC à payer.

Le fonds ascenseur se monte actuellement à 12.338,96 €

Nous ne désirons pas faire effectuer d'autres travaux dans l'immeuble avant que l'ascenseur ne soit remis en conformité et que les travaux dans la cour soient terminés et validés par IBGE.

5, DEBITEURS

Nous avons quelques gros débiteurs qui mettent la copropriété en difficulté et nous apprécierions de connaître le plan mis en œuvre par le syndic pour pallier ce problème.

Nous avons examiné les comptes de la copropriété. Les comptes correspondent aux pièces reprises dans les documents comptables.

Il y a concordance entre les chiffres repris en comptabilité et les extraits bancaires.

Les dépenses correspondent aux décisions de l'assemblée générale.

La répartition des charges et l'imputation des recettes sont conformes à l'acte de base.

Nous ne vérifions pas les décomptes privés. En cas de litige, le copropriétaire doit s'adresser directement au syndic.

Nous constatons que plusieurs copropriétaires sont en retard de paiement de charges et mettent la situation financière de notre copropriété en difficulté.

Les comptes de la comptabilité ont été établis avec sincérité et ils donnent une image correcte de la situation financière de la copropriété.