



**PROCES-VERBAL DE LA DEUXIEME SEANCE DE L'ASSEMBLEE  
GENERALE ORDINAIRE  
DU 18 MAI 2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES  
« ACP CHÂTEAU LAMBERMONT II »  
SISE ALLEE DES FREESIAS 16 À 1030 SCHAERBEEK  
BCE 0833 389 257**

L'an deux mille dix-sept, le 18 Mai, les copropriétaires de l'ACP « CHÂTEAU LAMBERMONT II » se sont réunis en deuxième séance de l'Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à rue Colonel Bourg 107/6 à 1140 Evere

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **27 avril 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 **36**, représentant **1960** quotités sur les **10.000** que compte la copropriété.

Le double quorum légal n'étant plus obligatoire, 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 FEYAERTS suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Grégory SOHIER, assisté de Mademoiselle 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 syndic – Majorité absolue

### a. Rapport de gestion – état des sinistres

Le syndic fait état de son rapport aux copropriétaires.

#### - Remplacement des compteurs :

Suite à la décision de l'AG de 2015, plusieurs compteurs n'avaient pas été remplacés faute d'accès. À ce jour, tous les compteurs ont été remplacés et les relevés pourront être effectués depuis l'extérieur.

#### - Remplacement de la parlophonie :

Lors des travaux en septembre dernier, 1 seul propriétaire n'a pas assuré l'accès, ce qui a eu d'importantes conséquences pour 2 autres appartements. Entretemps, plusieurs RDV ont été programmés et n'ont pu aboutir totalement. À ce jour, seul le parlophone de l'appartement 502 doit encore être connecté.

#### - Ascenseur – dossier SPF

Ce dossier est totalement clôturé, nous avons réceptionné l'attestation de régularisation du SECT.

#### - Encombrants et incivilités :

Plusieurs occupants entreposent régulièrement des encombrants dans les parties communes (étages et garages). Les contacts avec les services compétents ont été pris, le point sera abordé lors de l'AG. Nous avons également dû constater que des extincteurs ont été vidés dans les sous-sols.

#### - Sinistres

#### À ce jour, 3 dossiers sont en cours :

Appt 003 et 004 : la société SW plomberie repasse sur place ce vendredi 19 mai afin de mesurer le taux d'humidité.

Ces appartements ont connus des dégâts des eaux individuels et ont ensuite tous deux été endommagés par une fuite en provenance de l'immeuble voisin.

Toutes les informations sont transmises au courtier.

À la demande de l'expert de la compagnie d'assurance, la société DETECTO a été mandatée pour poursuivre et finaliser les recherches dans les 001-101-201-106-206

Sur base du rapport, nous devront scinder le dossier

1. 001-101 : affaissement du sol constaté par l'expert de la compagnie – soupçon de grosse fuite – contact a été pris avec le 001, mais pas de retour signalant la catastrophe



2. 101-201 : Mme MOULILAH (201) a fait procéder à des travaux
3. 106-206 : boiler débouché, mais dommages importants

La visite des 5 appartements est prévue le 29/05/2017 à partir de 12h30.  
Le rapport établi permettra de diriger correctement la suite des dossiers.

Ceci en remplissant bien entendu nos devoirs et obligations en tant que syndic de votre immeuble, la gestion courante et la comptabilité dont les documents sont consultables en nos bureaux sur rendez-vous.

Monsieur FEYAERTS ajoute que l'occupant du 105 – 205 se plaint également d'infiltration

**Il est demandé au courtier de se démener au lendemain de cette Assemblée.**

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	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**

#### *b. Examen du rapport écrit*

Le conseil n'a pas fait de rapport écrit et fait état de son rapport en séance qui est en majeur partie est repris dans le rapport du commissaire aux comptes.

Le Conseil de copropriété relève que la gestion du syndic est de mieux en mieux

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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



#### 4. Travaux – Majorité des ¾

##### c. Camera

###### i. Installation d'un système de surveillance suite aux nombreuses incivilités

Le Syndic fait part des nombreuses incivilités rencontrées ces derniers mois.

Il est proposé l'installation de caméras dans les sous-sols, possibilité d'en placer une dans l'entrée et aux étages.

Ces travaux étant communs avec le LAMBERTMONT I, le syndic précise que le point soumis lors de leur assemblée générale n'a pas été approuvé.

Le syndic soumettra, aux conseils de copropriété respectifs, texte pour pénaliser les incivilités.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

##### d. Conditionnement d'air

###### i. Permission d'installer un conditionnement d'air (Feyaerts)

Monsieur FEYEAERTS explique à l'assemblée son projet et notamment de la chaleur insupportable dès qu'il fait beau dans son appartement. Le conditionnement d'air ne sera pas « visible » de l'extérieur puisqu'il sera sur le balcon au-dessous du parapet.

Après discussion, l'assemblée donne son accord en insistant sur le fait que l'esthétisme doit être respecté et que l'installation doit être faite dans les règles de l'Art.

Le syndic rappelle que chaque demande doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée sur base de présentation d'un projet.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100



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

- e. *Encombrants*
  - i. *Solution à apporter*

Le syndic fait part à l'assemblée des nombreux dépôts clandestins dans les parties communes. L'enlèvement de ces dépôts a un certain coût pour les occupants.

Un contact a été pris avec les services compétents, échevin de la propreté et Bruxelles-Propreté afin d'envisager des pistes à court, moyen et long termes.

Ces dépôts étant interne à la copropriété, la collaboration avec Bruxelles-Propreté est plus que limitée. Le retour de l'échevin compétent en la matière se fait attendre.

Il est également demandé au syndic d'apposer des affiches concernant la gestion des encombrants entre autre en anglais et de prendre contact avec BBF

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

**Cette décision requiert la majorité des  $\frac{3}{4}$  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 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*

Le rapport du commissaire au compte a été annexé à la convocation.

Après un tour de table, l'assemblée générale après délibération décide d'approver les comptes de l'exercice comptable arrêté au 31/12/2016 et de donner décharges au commissaire aux comptes et au syndic.



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

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

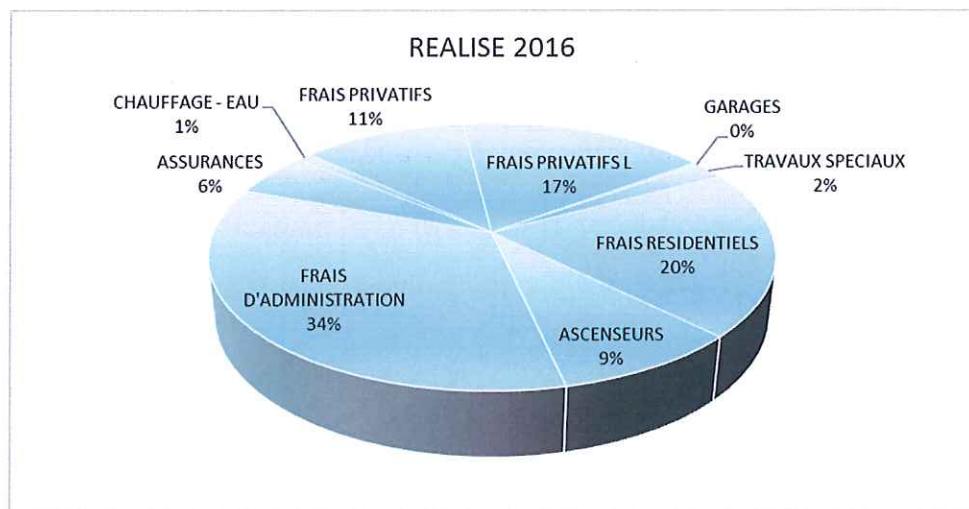
L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de nommer Madame MESKENS comme commissaire aux comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

*g. Etablissement du budget prévisionnel annuel*



*(Handwritten signatures and initials are present here)*



Rubrique	Description	2015	2016	2017
001	FRAIS RESIDENTIELS	9 252,50 €	9 088,41 €	<b>10 000,00 €</b>
002	ASCENSEURS	3 266,24 €	4 039,05 €	<b>3 500,00 €</b>
003	FRAIS D'ADMINISTRATION	13 293,34 €	15 298,46 €	<b>13 400,00 €</b>
004	ASSURANCES	2 209,85 €	2 406,05 €	<b>2 300,00 €</b>
005	CHAUFFAGE - EAU	37,91 €	439,19 €	<b>500,00 €</b>
006	FRAIS PRIVATIFS	1 562,92 €	5 016,49 €	<b>1 500,00 €</b>
007	FRAIS PRIVATIFS L	7 939,48 €	7 537,76 €	<b>7 700,00 €</b>
009	GARAGES	319,86 €	139,50 €	<b>300,00 €</b>
010	TRAVAUX SPECIAUX	1 045,36 €	922,58 €	<b>800,00 €</b>
<b>Tot</b>		<b>38 927,46 €</b>	<b>44 887,49 €</b>	<b>40 000,00 €</b>

L'assemblée générale après délibération décide d'approuver le budget prévisionnel à concurrence de 40.000,00 €

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
<b>TOTAL</b>	<b>1960</b>	<b>100</b>

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

#### 6. Création / réajustement d'un fonds de roulement – Majorité absolue

Actuellement, le fonds de roulement s'élève à 14.129,78 € ; L'Assemblée décide de le maintenir tel quel.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
<b>TOTAL</b>	<b>1960</b>	<b>100</b>

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

**7. Création / réajustement d'un fonds de réserve – Majorité absolue**

Les appels au fonds de réserve sont maintenus à concurrence de 10 000€/an

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

**8. Evaluation des contrats de fournitures – Majorité absolue**

Nom fourn	Total N-1	Total N	Objet contrat
ANSUL	€ 35,66	€ 908,90	EXTINCTEUR
ATK	€ 227,48	€ 227,48	CONTROLE LIFT
ELECTRABEL	€ 836,30	€ 847,06	ENERGIE
Hydrobru	€ 7.462,45	€ 6.694,29	EAU
MEUWESE &	€ 79,00	€ 2.406,05	ASSURANCE
NVR JARDIN	€ 181,50	€ 198,44	JARDIN
OTIS	€ 2.797,36	€ 3.492,31	ASCENSEUR
TECHM	€ 7.660,41	€ 765,88	COMPTEURS
BATINET	€ 5.012,30	€ 5.543,90	NETTOYAGE COMMUN
BATINET	€ 302,50	€ -	NETTOYAGE GARAGE

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

L'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels mais demande au syndic de revoir les contrats de nettoyage et des ascenseurs.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

**9. Acte de Base – Majorité des %**

- i. *Brainstorming sur la modification du règlement d'ordre intérieur concernant les incivilités – Pénalités ?*

Ce point a déjà été abordé ci-dessus

**10. Conseil de copropriété – Majorité absolue**

- j. *Décharge au Conseil de copropriété*

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de donner décharge au conseil de copropriété

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

- k. *Composition du conseil - Élection des membres*

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

- Madame LAMBERT
- Monsieur FEYAERTS

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

**11. Mandat du syndic — Majorité absolue***I. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission*

L'assemblée générale après délibération décide à l'unanimité de donner décharge au syndic.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

*m. Election : Renouvellement — démission — renonciation*

Le mandat du syndic CHATELAIN DEL COUR LOUISE SPRL est renouvelé jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	1960	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	1960	100

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

**12. DIVERS (Ne pouvant faire l'objet d'un vote)***n. Rappel sur l'entretien des installations privatives*

Plusieurs fuites ont été constatées, dans le cadre des recherches non-destructrices, le plombier a été amené à visiter plusieurs appartements, l'état déplorable de certains biens l'a amené à interpellé le syndic. Au vu de certaines situations, les dossiers pourraient ne pas être pris en charge par la compagnie d'assurance.



**CHATELAIN  
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location - Expertise immobilière  
[info@chatelaindelcourt.com](mailto:info@chatelaindelcourt.com) – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62  
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 EVERE – IPI 505 526  
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0536 934 046 - [www.chatelaindelcourt.com](http://www.chatelaindelcourt.com)

Le syndic rappelle aux copropriétaires que chaque occupant (propriétaires et locataires) doit souscrire une assurance responsabilité familiale.

\*\*\*\*\*

➤ Votre gestionnaire de dossier est :

- Grégory SOHIER [g.sohier@chatelaindelcourt.com](mailto:g.sohier@chatelaindelcourt.com)
- Dorothée DAVISTER (assistante) [assist@chatelaindelcourt.com](mailto:assist@chatelaindelcourt.com)
- Adeline DE BUCQUOIS (assistante) [brussels@chatelaindelcourt.com](mailto:brussels@chatelaindelcourt.com)

➤ La responsable de la comptabilité est :

- Anne-Marie OVERBERGH [county@chatelaindelcourt.com](mailto:county@chatelaindelcourt.com)

\*\*\*\*\*

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

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

LOGIN LAMBERTMONT I

PASS: a2f353

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épousé, l'Assemblée lève la séance à 19h00

Le présent procès-verbal, rédigé le **18 MAI 2017**, et après lecture, comporte **11 pages**

Grégory Sohier Delcourt  
Administrateur

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.