



**PROCES-VERBAL DE LA DEUXIEME SEANCE DE L'ASSEMBLEE
GENERALE ORDINAIRE
DU 10 MAI 2017 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP CHÂTEAU LAMBERMONT I »
SISE ALLEE DES FREESIAS 14 À 1030 BRUXELLES
BCE 0833 389 257**

L'an deux mille dix-sept, le 10 mai, les copropriétaires de l'ACP « CHÂTEAU LAMBERMONT I » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à la 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 **12** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **49**, représentant **3685** 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 18h20 sous la présidence de Monsieur VERFAILLE suite au vote à main levée ;

Le syndic « Chatelain Delcour », représenté par Monsieur Grégory SOHIER 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. Examen du rapport

Le syndic fait brièvement état de son rapport aux copropriétaires à savoir :

- Curage de la colonne effectué en Octobre 2016
- Remplacement de la porte de garage et peinture du panneau pour un montant de 2130.60€
- Aménagement de la cabine ascenseur pour un montant de 3887.02€
- Peinture du hall d'entrée, de la volé d'escalier et des portes ascenseurs pour un montant de 3498€
- La dette LIVINGSTONE a été apurée par le fonds de réserve
- Les travaux en toiture suite à l'infiltration ont été également faits

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3685	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3685	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.

Toutefois, le conseil estime le suivi décevant et notamment par des relances au précédent gestionnaire pour le suivi et ce bien que les travaux aient été réalisés.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3685	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	3685	100

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



4. Travaux – Majorité des %

a. Jardin

- i. Aménagement du jardin en façade avant (Puchalska)
- ii. Remplacement des arbres morts (Verfaille)

Après discussion, l'Assemblée donne mandat au Conseil de Copropriété, pour l'aménagement des parterres en façade avant et de remplacer/abattre les arbres « morts » par des arbustes ; le tout en demandant qu'un entretien limité.

Il sera fait appel à la firme NO PILIFS entre autre et il sera également demandé de prendre un contrat d'entretien avec passage 2x/an

Ce travail sera financé via le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	3520	86.16
NON	565	13.84
ABSTENTION	120	
TOTAL	4085	100

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

Monsieur KINT rejoint l'Assemblée à 18h40 (350)

Monsieur DE BORGER rejoint à l'Assemblée à 18h50 (170)

NON = KINT (350) – PIERRE (215)

ABSTENTION = VERDONCK (120)

b. 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.

Après discussion, la demande n'est pas suivie. En revanche, il est demandé au syndic de proposer, au conseil de copropriété un texte pour pénaliser les incivilités.

Concernant les déchets, il est demandé au syndic de prendre contact avec l'échevin de la propreté de Schaerbeek et un responsable de Bruxelles propreté pour valoriser les dits déchets



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

Il est demandé au syndic de faire un résumé du règlement d'ordre intérieur

c. Compteur Radio Fréquences

i. Installation de compteurs RF – Choix - Financement

Le syndic présente les différentes offres et les avantages de passer sur un système radiofréquence.

Le système radiofréquence permet entre autre :

- Une lecture grâce à l'écran digital
- Système anti-fraude et détection de dysfonctionnement
- Historique des consommations du 1^{er} au 15 de chaque mois
- Histogramme sur 24 mois affiché sur le décompte individuel
- Etc..

L'Assemblée décide de faire procéder au remplacement des compteurs et opte pour la **formule location**.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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



d. Parlophonie (De Borger)

i. Réparation ou remplacement complet

Le syndic informe sur les différentes pannes rencontrées, problème avec la caméra, la société importatrice a fermé, et toujours pas d'importateur officiel pour les pièces. La marque est vouée à disparaître.

Il sera également demandé, au préalable, un check global du circuit électrique par un électricien.

Si le rapport n'est pas à l'avantage de la copropriété, il est demandé au syndic de procéder à un appel d'offres pour le remplacement de la parlophonie par de la vidéophonie. Après discussion, Mandat est donné au Conseil de copropriété pour le choix du prestataire à concurrence d'un budget de 15 000€ qui sera financé par le fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

e. Hall d'entrée

i. Remplacement du paillason (Puchalska)

L'assemblée donne mandat au syndic pour faire procéder au remplacement du paillason.

Cette intervention sera financée par les charges courantes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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



ii. Placement d'une poubelle fixée au mur (Verfaille)

Après discussion, mandat est donné au conseil de copropriété pour trouver une solution la plus adaptée. Monsieur Verfaille rappelle qu'il faut que le système soit anti-feu

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

f. Encombrants

i. Solution à apporter (Verfaille)

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 internes à la copropriété, la collaboration avec Bruxelles-Propreté est plus que limitée.

Le retour de l'échevin compétent en la matière se fait attendre.

Ce point a déjà été traité sous le point b.i ci-dessus

5. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2015-2016 arrêté au 31/08/2016 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. Il le sera de nouveau avec le présent PV.

Après un tour de table, l'assemblée générale après délibération décide d'approuver les comptes de l'exercice comptable arrêté au 31/08/2016 et de donner décharges au commissaire aux comptes et au syndic.



L'Assemblée remercie Monsieur CHETRIT de son excellent travail

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	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 2016-2017

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

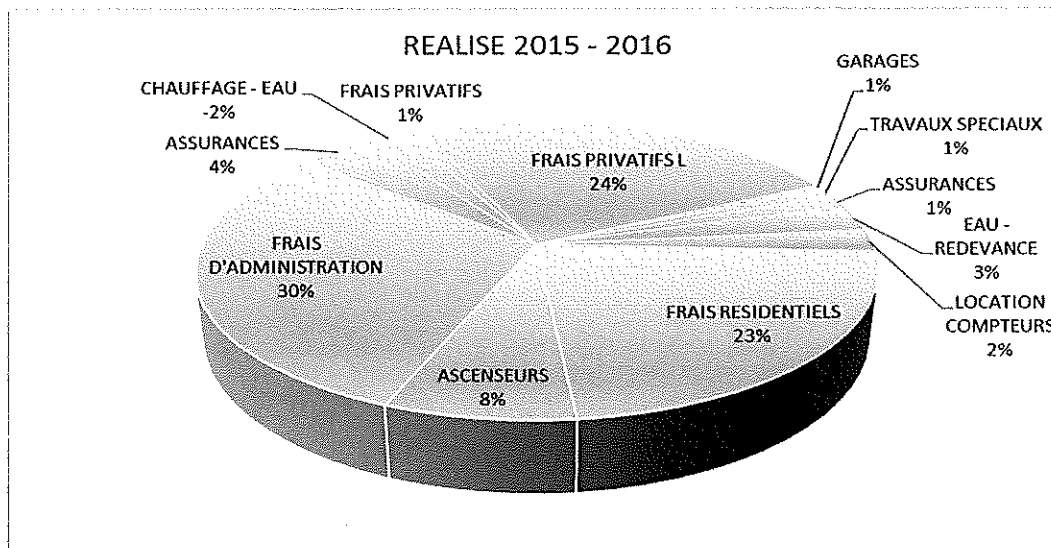
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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



c. Etablissement du budget prévisionnel annuel



Rubrique	Description	2014-2015	2015-2016	2016-2017
001	FRAIS RESIDENTIELS	10 976,97 €	11 835,27 €	12 000,00 €
002	ASCENSEURS	3 588,07 €	4 041,48 €	3 500,00 €
003	FRAIS D'ADMINISTRATION	20 263,23 €	15 708,87 €	15 000,00 €
004	ASSURANCES	2 268,06 €	2 272,06 €	2 300,00 €
005	CHAUFFAGE - EAU	- 439,27 €	- 1 107,39 €	1 850,00 €
006	FRAIS PRIVATIFS	5 284,36 €	538,64 €	1 000,00 €
007	FRAIS PRIVATIFS L	11 792,40 €	12 726,53 €	12 000,00 €
009	GARAGES	1 003,65 €	260,12 €	300,00 €
010	TRAVAUX SPECIAUX	992,24 €	502,44 €	500,00 €
011	ASSURANCES	731,02 €	731,02 €	750,00 €
012	EAU - REDEVANCE	1 463,22 €	1 463,22 €	1 500,00 €
013	LOCATION COMPTEURS	1 199,51 €	1 265,28 €	1 300,00 €
Tot		59 123,46 €	50 237,54 €	52 000,00 €

L'assemblée générale après délibération décide d'approuver le budget prévisionnel à concurrence de 52.000,00 €

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

**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 13.705,13 € ; L'Assemblée décide de le maintenir tel quel.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

**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 augmentés à concurrencer de 24 000€ l'an

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	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

Rubrique	Nom fourn	Objet contrat	Total N-1	Total N	Date début contrat
1	ANSUL	EXTINCTEURS	481,61 €	281,78 €	31/12/2018
2	ATK	CONTROLE LIFT	211,75 €	433,18 €	31/12/2018
1	BATINET	NETTOYAGE	5 667,38 €	5 226,34 €	01/01/2001
2	BELGACOM	TELEPHONE LIFT	280,54 €	195,33 €	01/01/2001
1	ELECTRABEL	ELECTRICITE	4 439,83 €	4 500,67 €	01/01/2001
13	ISTA	CALORIMETRE	1 199,51 €	1 265,28 €	01/01/2001
4	MEUWESE & GULBIS	ASSURANCE	2 268,06 €	2 450,61 €	31/12/2018
9	PORTOMATIC	GARAGE	378,42 €	260,12 €	31/12/2018
2	SCHINDLER	ASCENSEURS	3 761,32 €	3 412,97 €	31/12/2018

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



L'Assemblée décide de poursuivre avec les fournisseurs actuels.

Le contrat de LOUIS LE DEBOUCHEURS devra figurer au prochain tableau

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

9. Acte de Base – Majorité des ¾

- a. *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

- a. *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	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	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*



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

- Madame PIERRE
- Monsieur VERFAILLE
- Monsieur KINT

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

11. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. 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	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	100

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

b. Élection : Renouvellement — démission — renonciation

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

L'Assemblée procède à un vote à main levée



	Quotité	%
OUI	4205	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	4205	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)

- a. *Trouver une solution de l'odeur de nourriture récurrente au rez-de-chaussée*
- b. *Refaire un morceau de la façade à l'arrière (Mr BRISMEE)*
- c. *Demander à BATINET de fournir du meilleur matériel (Ex : Rainure ascenseurs)*
- d. *Sensibiliser les occupants à l'esthétique commun et notamment via des paillassons propres*
- e. *Les chambranles de portes au 5° étage sont fort abimés*
- f. *Régler de nouveau le jour/nuit (11H00 -> 6h00) suite au changement de fusible*
- g. *Sensibiliser les occupants à ne pas jeter les mégots de cigarettes par la fenêtre*
- h. *Les portes ascenseurs calquent très forts lors de la fermeture*
- i. *Liste des actions non faites*
 - i. *Nettoyage des aéras à front de rue*
 - ii. *Nettoyage des aéras à l'arrière*
 - iii. *Sensibiliser les propriétaires quant à l'entretien des jardins privés*
 - iv. *La fixation des extincteurs détachés*
 - v. *Les deux briques chancelantes en façade arrière qui présentent danger*
 - vi. *Changement des lampes néons dans le garage (L2)*
- j. *Rappel sur l'entretien des installations privées*

Plusieurs fuites ont été constatées, dans le cadre des recherches non-destructives, 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.

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



Il est demandé au syndic d'être plus réactifs lors **d'intervention urgente**

k. Expertise Appartement PIERRE

Le syndic fera un topo du dossier avec Madame PIERRE dès demain

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- Grégory SOHIER g.sohier@chatelaindelcour.com
- Dorothée DAVISTER (assistante) assist@chatelaindelcour.com
- Adeline DE BUCQUOIS (assistante) brussels@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 LAMBERMONT I

PASS: a2f353

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à **20h45**

Le présent procès-verbal, rédigé le **10 mai 2017**, et après lecture, comporte **14 pages**

Grégory Sohier Delcour
Administrateur

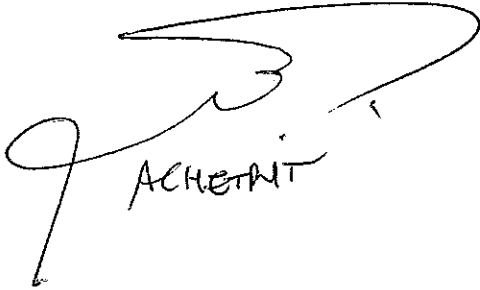
Adeline de Bucquois
Assistant Building Management



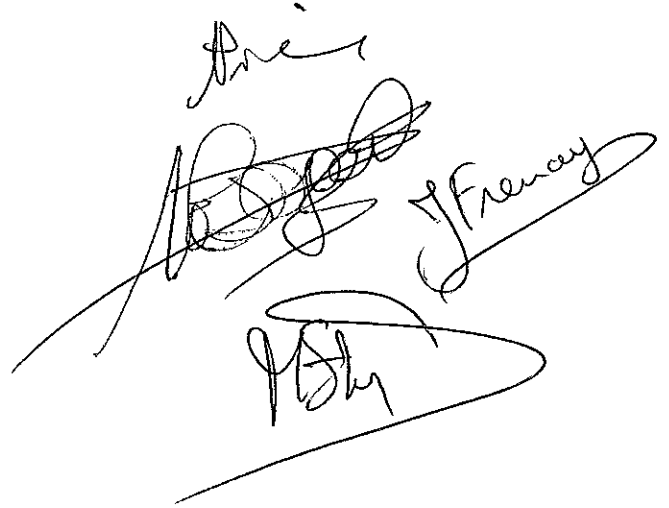
**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 726 22 62
Rue Colonel Bourg 107/6 – 1140 EVERE – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR LOUISE SPRL - TVA BE 0563 934 046 - www.chatelaindelcour.com

Le/la président(e) de séance


ACHETAIT

Les copropriétaires :


Avis
J Freney

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.