

**« ACP MILCAMPS 167 »  
Avenue Milcamps 167  
1030 Schaerbeek  
BCE : N/E  
PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE  
Jeudi 27 Juin 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le 27 juin, les copropriétaires de l' « **ACP Milcamps 167** » se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire dans les bureaux de Cap Sud Bruxelles sprl, sis Cours Saint Michel 93 à 1040 Bruxelles.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **12 Juin 2019**.

La liste des présences et procurations est établie, déposée sur le bureau et sera annexée au registre des procès-verbaux.

**Validité de l'Assemblée Générale**

Les **8** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **8**, représentant **10.000** quotités sur les **10.000** quotités que compte la copropriété.

Le double quorum étant atteint, l'Assemblée est valablement constituée et est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à 19h20 sous la présidence de Monsieur Jehasse élu à l'unanimité, à main levée.

Le syndic « Cap Sud Bruxelles sprl », représentée par Monsieur Dethoor Jean-Nicolas, assume la fonction de secrétaire de la séance. Il n'y a pas de candidat scrutateur.

Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (Code civil article 577 – 6,7 et 8) et statutaires.

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.

## ORDRE DU JOUR

### 1. Nouvelle loi sur la copropriété

#### 1.1. Adaptation des statuts de l'immeuble (acte de base et règlement général de copropriété) ;

L'art 577-4 prévoit que l'acte de base doit comprendre :

- La description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes ;
- La fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative (cette quote-part étant déterminée en tenant compte de leur valeur respective fixée en fonction de la superficie nette au sol, de l'affectation et de la situation de la partie privative, sur la base d'un rapport motivé d'un notaire, d'un géomètre-expert, d'un architecte ou d'un agent immobilier. Ce rapport est obligatoire depuis 2010 et est repris dans l'acte de base).

Le même article prévoit depuis la loi de 2018 que le règlement général de copropriété doit comprendre :

- La **description des droits et des obligations de chaque copropriétaire** quant aux parties privatives et aux parties communes (droit d'usage proportionnel des parties communes ou servitude) ;
- Les critères motivés et le **mode de calcul de la répartition des charges** ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

#### 1.2. Mise à jour ou Création du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI)

Depuis la loi de 2018, le ROI est obligatoire à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. Celui-ci doit contenir au moins :

- Les règles relatives au **mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale**, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale du marché ou des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (sauf actes conservatoires ou d'administration provisoire) (article 577-7, § 1er, 1<sup>o</sup>, c) ;
- Le **mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci**, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- La **période annuelle de quinze jours** pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

#### 1.3. Décisions à prendre – [Majorité 2/3]

##### 1.3.1. Fixation de l'exercice comptable

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer l'exercice comptable au 1<sup>er</sup> janvier-31 décembre.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

1.3.2. Fixation de la période de 15 jours pendant laquelle l'Assemblée Générale Statutaire doit se tenir

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer la période à la première quinzaine du mois de mai.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

1.3.3. Fixation du montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de fixer le montant à 5.000€.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

**2. Evaluation des contrats en cours – [Majorité 50% +1]**

Assurance :

Compagnie : Ethias

Courtier : N/A

Electricité :

Lampiris

Nettoyage :

Net'Up

Extincteurs :

Sicli

**3. Litige ACP / Houtmans – [Majorité 50% + 1]**

Le Syndic donne un mot d'information sur la procédure.

A l'heure actuelle, le montant de 3.002,40€ est toujours bloqué chez le notaire instrumentant.

Il y a maintenant lieu de prendre la décision de poursuivre pour récupérer cet argent, ou pas.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner un ultime délai au 31 juillet 2019 pour que Monsieur Houtmans libère la somme sur le compte de l'ACP. A défaut, l'ACP mandate Monsieur Jehasse pour introduire une procédure juridique. Il se mettra en rapport avec Maître Tordoir pour la récupération du dossier.

L'Assemblée procède à un vote à main levée



#### **4. Travaux – [Majorité 2/3]**

##### **4.1. Toitures**

###### **4.1.1. Présentation du dossier**

Le Syndic présente le dossier.

###### **4.1.2. Choix du fournisseur**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'accepter l'offre 2019/136 de Manie-Tout pour un montant de 30.000€ TVAC. Les travaux seront commandés une fois l'ensemble des fonds payés par les copropriétaires.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

###### **4.1.3. Financement**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de financer les travaux par un appel de fonds extraordinaire de 40.000€, payable dans les 30 jours. Les 10.000€ supplémentaires serviront à financer les travaux de réfection de la cour et remise en peinture du hall d'entrée.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

#### **5. Comptabilité exercice 2019 (1/01/2019-31/12/2019) – [Majorité 50% + 1]**

##### **5.1. Approbation du budget prévisionnel annuel**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de maintenir le budget de 12.000€ par an.

Par la même occasion, l'ensemble des copropriétaires étant présents ou représentés, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'approuver les comptes et le bilan arrêtés au 31/12/2018.

Enfin, un accord a été trouvé entre Madame Nelis et l'ACP :  
Madame Nelis apurera sa dette, à l'exception d'un montant de 700€ qui sera pris en charge par l'ACP, sauf Madame Nelis et Monsieur Kapaou.

L'Assemblée procède à un vote à main levée.

##### **5.2. Accroissement ou création du fonds de réserve**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de ne pas créer de fonds de réserve.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

## **6. Décharges – [Majorité 50%+1]**

Une décharge est octroyée à la personne qui a rempli la mission pour laquelle elle a été mandatée. Cet acte a pour conséquence de libérer la personne de ses obligations légales.

### **6.1. Décharge à donner au Conseil de Copropriété**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de décharger le Conseil de Copropriété.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

### **6.2. Décharge à donner au Commissaire aux Comptes**

Ce point est sans objet car aucun Commissaire aux Comptes n'a été nommé.

### **6.3. Décharge à donner au Syndic**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner décharge à Monsieur Dupuis et à Cap Sud Bruxelles sprl au 31/12/2018.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

## **7. Elections – [Majorité 50% + 1]**

### **7.1. Election des membres du Conseil de Copropriété (un vote à la majorité de 50% + 1 est requis pour chacun des membres à élire)**

Monsieur Vandenbrande :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire le candidat.

Madame Corbisier :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire le candidat.

Madame Quivy :

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire le candidat.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

### **7.2. Election du Commissaire aux Comptes**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire Madame Quivy comme Commissaire aux Comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

### **7.3. Démission du syndic Cap Sud Bruxelles au 30/06/2019**

Il est acté la démission du syndic Cap Sud Bruxelles au 30/06/2019.

### **7.4. Election d'un nouveau syndic à partir du 1/07/2019**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité d'élire la sprl Meganck Gestion Syndic, sise Chaussée de la Hulpe 150 à 1170 Bruxelles, représentée par Monsieur Stéphane Meganck (IPI 502.057) à partir du 1/07/2019 pour une durée d'un an.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

### **7.5. Mandat à donner pour la signature de la convention de syndic.**

Après délibération, l'Assemblée Générale décide à l'unanimité de donner mandat au Conseil de Copropriété pour la signature de la convention avec Meganck Gestion Syndic sprl.

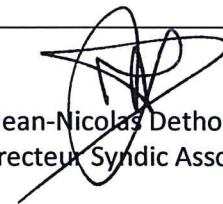
L'Assemblée procède à un vote à main levée


#### Divers :

Il y a des bruits d'écoulement d'eau dans une colonne de décharge à vérifier.  
Il est rappelé que la cour commune n'est qu'un lieu de passage. Il est interdit d'y tenir des fêtes, barbecue, d'y stationner des véhicules, d'y faire sécher son linge, etc.


L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 21h35

Le présent procès-verbal, rédigé le **27 Juin 2019** et après lecture, comporte **6 pages**

  
Jean-Nicolas Dethoor  
Directeur Syndic Associé

  
Philippe Jehasse  
Président 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.