

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
du 07.11.2011 de l'Association des Copropriétaires de la
« Résidence ARTOIS » sise Avenue Eugene Plasky 133-135
à 1030 SCHAERBEEK**

L'an deux mil onze, le 7 Novembre, les copropriétaires de la « Résidence ARTOIS » se sont réunis Assemblée Générale Extraordinaire , en les bureaux du Syndic , « Chatelain Delcour », Avenue de Broqueville 44, 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 10/10/2011,

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.

Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

Art 577-6

[...] § 5. L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

[...] § 6. Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

[...] § 7. Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non. La procuration désigne nommément le mandataire.

Elle peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme 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.

[...] § 8. 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 ou les statuts exigent 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.

COPROPRIETAIRES	QUOTITES	PRESENTS	REPRESENTEES PAR	ABSENT
AMORIN	31			AMORIN
BLACKBURN	39			BLACKBURN
BOUKILI	39		SAMPOUX	
CANCELA	35	CANCELA		
COURTEJOIE	39		SAMPOUX	
DE STREEEL	70	DE STREEEL		
DUFOND	39			DUFOND
GROBBEN - COLLIGNON	39			GROBBEN
IMBRECHTS	39	IMBRECHTS		
JACOBS	70	JACOBS		
LAURENT	35			LAURENT
LOZANO URIZ	70	LOZANO		
MARTIN	35		SAMPOUX	
MIESSE - LEUZIERE	70			MIESSE
PESTIAUX	70	PESTIAUX		
PULINX - DIALLO	70	PULINX		
RAINSON - WILLAME	35			RAINSON
SAMPOUX	35	SAMPOUX		
THONNARD	35		VANOPBROEKE	
VANDENABEELE - TOLLENAERE	35	VANDENABEELE		
VANOPBROEKE	70	VANOPBROEKE		
TOTAL	1000	564	148	288

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

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **14 copropriétaires** présents ou valablement représentées, sur un total de **21**, représentant **712 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 19h15 sous la présidence de Monsieur Vandenabeele

Le syndic « *Chatelain Delcour* », représenté par Monsieur SOHIER Grégory, 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.

2. Comptabilité

a. Compte Epargne

i. Remboursement / Affectation

Ce point concerne essentiellement le livret d'épargne

Ce livret n'a pas la définition de « fonds de réserve » à proprement dit.

En 2000, Mme Sampoux a ouvert un compte épargne pour virer les excédents de compte, primes. Ce livret servait également à servir en cas de manquement du compte courant.

Ce compte se scinde comme suit :

- +/- 3300€ en provision pour le reste des travaux de l'ascenseur
- +/- 4800€ de récupéré pour la chaudière
 - *Le montant reçu a été répartit, selon les quotités et au prorata temporis.*
 - *Les intérêts bancaires ont également été repartis de cette façon*

Concernant ce compte, il reste tous les copropriétaires qui ne sont pas là.

La problématique est de décider de la destination de ce fonds, entre les nouveaux et les anciens copropriétaires.

Monsieur Pestiaux, à ce sujet, a soulevé le problème de la prescription.

Le syndic avait parlé d'une prescription de 5 ans.

Monsieur Pestiaux de 10 ans.

Compte tenu de ce qui précède, le solde serait de +/- 7200€

Monsieur Vandenabeele expose son point de vue.

Il estime que la masse qui existe au jour d'aujourd'hui doit être répartie par quotités

Madame Sampoux estime qu'il n'y a pas de raison que des nouveaux propriétaires profitent des dûs des anciens propriétaires.

Ce fond doit servir à l'ensemble de la communauté.

Il est demandé à l'assemblée de statuer pour la liquidation du fonds.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	677	95,08
NON	35	4,91
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Le tableau établi par Mme Sampoux est annexé au présent PV

Les remboursements seront faits sur base de ce tableau.

ii. Définition / constitution d'un fonds de réserve

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La précédente gérance a procédée aux plus importants travaux.

Il ne faut toutefois pas perdre de vue :

- Le remplacement des fils électriques car les fils actuels sont encore en tissu
- La possibilité d'évacuer l'ancienne cuve
- La dépollution du sol suite au sinistre avec la firme OCTA+ -

A ce sujet, et après un tour de table, l'assemblée acte de ne pas prendre le même expert (ECOREM)

Après délibération, le montant du fonds de réserve à constituer est de 7200,56€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Commissaire aux comptes

i. Définition des compétences

« Le Commissaire aux comptes est une personne qui a le rôle de contrôler la régularité des écritures comptables et la véracité de leurs constatations au regard des documents qui les justifient. Il dispose d'un droit d'alerte pour le cas où il constaterait des irrégularités dans la gestion »

ii. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2011-2012

1. Candidature de Mme SAMPOUX
2. Candidature de Mr VANDENABEELE

Madame Sampoux, de par sa connaissance du building, se propose comme commissaire

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Art 577-8/2.

L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété

c. *Montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire*

Le syndic propose un montant de 500€

Monsieur Pestiaux propose également de définir un montant en dessous duquel le conseil peut choisir un devis

Après un tour de table, il est proposé :

- 2500€ pour le syndic
- 5000€ pour le Conseil

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Art 577-7 §2

*d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4,
4°;*

d. Etablissement du budget prévisionnel annuel

Budget de l'exercice 2011

60 - Achats de fournitures		616 - Frais d'ascenseurs	
601 - Achats de petites fournitures	€ 300,00	6160 - Contrat entretien ascenseurs	€ 2.000,00
602 - Achats pour stock	€ 300,00	6161 - Petites réparations ascenseurs	€ 200,00
6104 - Société de nettoyage	€ 1.000,00	6162 - Téléphone ascenseurs	€ 200,00
6106 - Nettoyage exceptionnel	€ 1.000,00	6163 - Electricité Ascenseurs	€ 200,00
611 - Gérance et administration		6165 - Supplément E/R omnium ascenseurs	
6113 - Timbres postaux	€ 100,00	6166 - Grosses réparations ascenseurs	
6116 - Frais Administratifs	€ 100,00	617 - Assurances	
6117 - Frais d'assemblée	€ 200,00	6170 - Assurance incendie bâtiment	€ 2.500,00
6111 - Honoraires Gérance Appartement	€ 4.500,00	6171 - Abandon recours occupants	
612 - Entretien et consommations	€ 500,00	6172 - Assurance conseil gérance	€ 110,00
6120 - Evacuation déchets	€ 250,00	6175 - Défense en justice	€ 100,00
6123 - Réparation Urgente	€ 1.000,00	6224 - Avance sur Sinistre	
6124 - Electricité des communs	€ 900,00	6225 - Franchise à payer	
61251 - Eau des communs	€ 400,00	65 - Charges Financières	
6127 - Fournitures diverses et produits	€ 200,00	651 - Intérêts débiteurs	€ 20,00
61271 - Entretien Extincteur	€ 600,00	654 - Différence de change	
61272 - Desinsectisation		656 - Frais de banques	
613 - Chauffage et eau		652 - Frais de contentieux & honoraires	€ 1.000,00
6131 - Achat mazout ou gaz chauffage		66 - Fonds de réserve	
6132 - Entretien et réparation chauffage		6601 - Travaux décidés en AG	€ 2.000,00
6136 - Eau chaude et froide	€ 200,00	6602 - Travaux urgents	€ 2.000,00
6137 - Arrondis		6680 - Appel de consolidation	€ 3.120,00
6152 - Franchise assurance			
TOTAUX :			€ 25.000,00

Art 577-8

[...] §18° - de préparer le budget prévisionnel 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 ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

3. Acte de Base

- a. *Concordance de l'Acte de Base (577-14 CC)*
 - i. *Définition de l'établissement*

Art. 577-14 du Code Civil

Les dispositions de la présente section sont impératives.

Les dispositions statutaires non-conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

§ 1er. La présente loi s'applique à tout immeuble ou groupe d'immeubles qui répondent aux conditions prévues à l'article 577-3 du Code civil, à dater du premier jour du troisième mois qui suit celui de sa publication au Moniteur Belge. Par dérogation à l'alinéa 1er, l'article 3, A) et B) ne s'applique qu'aux immeubles ou groupes d'immeubles dont la répartition du droit de propriété sur les lots privatifs, au sens de l'article 577-3, alinéa 1er, du même Code, n'intervient qu'après l'entrée en

§ 2 . Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans l'année qui suit l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

§ 3. Sauf en ce qui concerne les statuts, le droit du copropriétaire d'obtenir une traduction des documents de l'association des copropriétaires conformément à l'article 577-11/2 du même Code, ne s'applique qu'aux documents rédigés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

ii. Coût

Le Syndic propose ses services au tarif de 40€/heure HTVA (hors frais de transcription)
Le syndic estime +/- 8 heures de travail

Il est également possible d'interpeler un avocat ou un notaire.

iii. Mandat à donner

Le syndic proposera une première ébauche pour l'Assemblée du mois de Mars.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Mandat du Syndic

a. Désignation d'un copropriétaire pour la signature du contrat

Après un tour de table, Mr Pestiaux est désigné

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	712	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	712	100

Cette décision requiert la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

Art 577-8.

§ 1er. Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement de copropriété, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou, à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt ; Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit. Si l'a été désigné dans le règlement de copropriété, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale.

5. Divers (Ne pouvant faire l'objet d'un vote)

a. Définition des rôles (syndic – conseil – commissaire)

i. Syndic

Le syndic exécute les décisions de l'assemblée générale ainsi que les pouvoirs qui lui sont conférés par le Code Civil.

ii. Conseil

Le conseil supervise le travail du syndic

iii. Commissaire

Le commissaire contrôle les comptes du syndic

Une liste des coordonnées des copropriétaires sera annexée au présent PV

b. Mode de fonctionnement du syndic

Le syndic rappelle que ses bureaux sont ouverts du lundi au vendredi **de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 15h00**

Que les copropriétaires peuvent le contacter, pendant ces heures soit :

- ☞ Par téléphone : +32 2 761 31 74
- ☞ Par fax : +32 2 761 31 71
- ☞ Par e-mail : info@chateleindepour.com

☞ En dehors de ces heures et uniquement en cas d'urgence, nous mettons au service de la copropriété un numéro de GSM accessible 24h/24h (+32 479 696 149)

c. *Rappel des dispositions du règlement – Mesures à respecter*

Il faut impérativement que les occupants soient respectueux des parties communes et se responsabilisent ; En mettant chacun du sien, la copropriété peut faire des économies. (*Par exemple, en changeant les ampoules de leur palier au lieu de faire appel à un technicien – respecter les jours de passage des poubelles, etc..*)

Il est rappelé de ne pas ouvrir aux personnes étrangères à l'immeuble

L'ordre du jour étant épousé, l'Assemblée lève la séance à **21h30**

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

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

Le présent procès-verbal, rédigé le 7 Novembre 2011, comporte **11 pages**.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être adressée au syndic par écrit dans un délai de 15 jours à compter de sa diffusion (délai prolongé jusqu'au 15^e jour après la fin des vacances scolaires, s'il prend cours pendant ces vacances). Les remarques éventuelles sont débattues en discussion de l'approbation du présent procès-verbal lors de l'assemblée suivante. Le fait d'émettre des remarques ne dispense pas leur auteur d'agir dans les délais légaux, s'il y a lieu. Les décisions de l'assemblée actées au PV sortent leurs pleins effets sans autre formalité, sauf réformation ou annulation à l'issue du recours prévu par l'article 577–9 §2 du Code civil.

Signatures pour homologation

Le Syndic
Grégory Sohier

BOUKILI

CANCELA

LOZANO

COURTEILLE

DE STREEL

Blanc

