

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
 27.03.2012 de l'Association des Copropriétaires « ARTOIS » sise
 Avenue Eugène Plasky 133/135 à 1030 Schaerbeek**

L'an deux mil douze, le 27 mars, les copropriétaires de la « Résidence ARTOIS » se sont réunis Assemblée générale Ordinaire, en les bureaux du syndic, « Chatelain Delcour », Avenue de Broqueville 44 à 1200 Bruxelles

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 05 mars 2012

La liste des présences et procuration est établie et déposée sur le bureau.
 Elle restera annexée au registre des procès-verbaux.

COPROPRIETAIRES	QUOTITES	PRESENTS	REPRESENTEES PAR	ABSENT
AMORIN	31	AMORIN		
BLACKBURN	39			
BOUKILI	39		PESTIAUX	
CANCELA	35	CANCELA		
DE STREEL	70	DE STREEL		
DUFOND	39			
GROBBEN - COLLIGNON	39			
IMBRECHTS	39	IMBRECHTS		
JACOBS	70	JACOBS		
LAURENT Pol	35		SAMPOUX	
LOZANO	70			
MARTIN	35			
MIESSE - LEUZIERE	70	MIESSE - LEUZIERE		
PESTIAUX	70	PESTIAUX		
PULINX - DIALLO	70	PULINX - DIALLO		
RAINSON - WILLAME	35		PESTIAUX	
SAMPOUX	35	SAMPOUX		
THONNARD	35		SAMPOUX	
VANDENABEELE	35	VANDENABEELE		
VANOPBROEKE	70		PESTIAUX	
COURTEJOIE	39		SAMPOUX	
TOTAL	1000	525	253	222

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

(1)

Article 577-6

« § 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. »

Ordre du Jour

1. Validité de l'Assemblée Générale

Les **16** copropriétaires présents ou valablement représentées, sur un total de **21**, représentant **778 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 repris dans la convocation.

La séance est déclarée ouverte à **18h42** sous la présidence de Monsieur Vandenabele.

Le Syndic « Chatelain Delcour », représenté par M. DE GREEF assume la fonction de secrétaire de la séance.

a. Election - Un Président

Monsieur Vandenabele se porte candidat.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

2. Travaux – Pollution du sol

a. Situation Actuelle – Exposé du Conseil

Monsieur Pestiaux rappelle les faits.

Le syndic explique à l'assemblée n'avoir jamais enregistré de réaction de la part de Monsieur Plomteux, société STE (courtier) suite aux appels et autres courriers qui lui ont été adressés (de la part du syndic à Monsieur Plomteux).

Monsieur Pestiaux contactera Monsieur Plomteux. Il lui enverra un projet de courrier recommandé à envoyer à la compagnie d'assurance AXA, courrier dans lequel sera demandé un récapitulatif de la

situation et leur faire part que l'étude exigée par l'IBGE a été commandée faute de réaction de leur part.

L'assemblée ne souhaite pas faire appel à Ecorem pour tester la terre.

L'assemblée souhaite faire appel à la société Universoil pour faire les tests/expertiser de terrain.

L'assemblée donne mandat au syndic pour signer/commander l'offre Universoil ref C1843/D001/001/AD le jour de l'envoi du recommandé susmentionné.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

b. Appel de fonds exceptionnel en l'attente d'une réponse de l'assurance

En l'attente d'une réponse de l'assurance, il est décidé de procéder à un appel de fonds exceptionnel de 12700€. Montant (en fonction des quotités de chacun ; voir tableau ci-dessous) à verser pour le 15 avril 2012 au plus tard.

	Quotités	€	12.700
AMORIN	31	0,031	€ 394
BLACKBURN	39	0,039	€ 495
BOUKILI	39	0,039	€ 495
CANCELA	35	0,035	€ 445
DE STREEL	70	0,07	€ 889
DUFOND	39	0,039	€ 495
GROBBEN - COLLIGNON	39	0,039	€ 495
IMBRECHTS	39	0,039	€ 495
JACOBS	70	0,07	€ 889
LAURENT Pol	35	0,035	€ 445
LOZANO	70	0,07	€ 889
MARTIN	35	0,035	€ 445
MIESSE - LEUZIERE	70	0,07	€ 889
PESTIAUX	70	0,07	€ 889

(4)

PULINX - DIALLO	70	0,07	€	889
RAINSON - WILLAME	35	0,035	€	445
SAMPOUX	35	0,035	€	445
THONNARD	35	0,035	€	445
VANDENABEELE	35	0,035	€	445
VANOPBROEKKE	70	0,07	€	889
COURTEJOIE	39	0,039	€	495
TOTAL			€	12.700

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

3. Comptabilité

- a. *Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2011 (Dernier semestre) et décharge à donner commissaire et au syndic*

Décomptes copropriétaires
ACP ARTOIS
Exercice : du 01/07/2011 au 31/12/2011

Nom	Solde précédent	Décompte	Débit	Crédit	Solde
00380008 - AMORIN Mélanie	- 133.14	400.43	132.86	456.14	- 210.29
00380011 - BLACKBURN Jennifer	0.00	543.07	116.93	619.43	- 40.57
00380003 - BOUKILI Khalida	- 167.50	546.07	167.14	485.00	- 395.71
00380004 - CANCELA Pablo	0.00	489.50	109.21	473.96	- 124.75
00380007 - DE STREEL Gwendolina	0.00	968.05	209.86	1 239.74	61.83
00380005 - DUFOND Pierre	0.00	545.07	368.32	942.07	28.68
00380013 - GROBBEN - COLLIGNON Ingrid	-17.88	546.07	0.00	133.43	- 430.52
00380020 - IMBRECHTS Marcel	0.00	545.07	133.43	635.93	- 42.57
00380009 - JACOBS Kristin	0.00	968.05	661.06	1 562.95	- 66.16
00380010 - LAURENT Pol	- 162.34	490.50	131.72	658.81	- 125.75
00380015 - LOZANO URIZ	- 104.10	969.05	239.48	991.03	- 321.60
00380017 - MARTIN	-3.38	490.50	112.96	578.92	- 27.92
00380022 - MIESSE - LEUZIERE	- 321.09	969.05	661.06	1 577.02	- 374.18
00380012 - PESTIAUX Brieuc	0.00	967.05	661.03	1 690.91	62.83
00380021 - PULINX - DIALLO	-50.76	968.05	0.00	1 565.29	546.48
00380014 - RAINSON - WILLAME	0.00	490.50	140.57	505.32	- 125.75
00380016 - SAMPOUX	0.00	439.41	330.56	781.52	11.55
00380018 - THONNARD	-97.50	490.50	330.54	879.00	-39.54
00380001 - VANDENABEELE - TOLLENAERE	- 208.39	479.50	112.95	750.20	- 50.64
00380019 - VANOPBROEKKE	0.00	886.86	661.06	1 563.92	16.00
00380006 - FIERENS c/o HEES IMMO	- 834.57	545.07	0.00	1 366.66	- 12.98
TOTAUX :	-2 100.65	13 737.42	5 280.74	19 457.25	-1 661.56

Monsieur Diallo, Monsieur Courtejoie et Madame Grobben n'ont pas reçu les « sommes exédentaires » de l'ancien compte épargne (voir pv ag du 07 novembre 2011). Monsieur Diallo et Monsieur Courtejoie seront payés incessamment. Le montant du à Madame Grobben lui sera versé lorsqu'elle aura payé ses charges.

L'assemblée rappelle que les paiements tardifs de provisions de charges font l'objet d'intérêts.

L'assemblée demande au syndic de vérifier ce que chacun a demandé comme type d'envoi pour les différents courriers et adapter les frais qui s'y rapportent.

(6)

Décharge est donnée au commissaire aux comptes.

Décharge est donnée au syndic sous réserve des remarques susmentionnées.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	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 2012

Joëlle Vanopbroeke est candidate au poste de commissaire aux comptes pour l'exercice 2012.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

c. Explication des décomptes trimestriels

Le syndic rappelle que le budget voté à l'assemblée générale extraordinaire du 07 novembre 2011 était de 25.000€. Cette somme est répartie sur les 12 mois de l'exercice comptable 2012 (01 janvier 2012 → 31 décembre 2012) en fonction des quotités respectives de chaque copropriétaire.

(7)

d. Augmentation provisoirement du plafond des dépenses accordées au syndic :

Le syndic peut agir indépendamment pour commander des travaux jusqu'à 2000 €.

Le syndic peut agir indépendamment après avoir mis en concurrence de 2000 € et 5000 €.

Le syndic a besoin de l'aval du Conseil de Copropriété pour commander des travaux entre 5000 € et 15000 €.

Une assemblée générale est nécessaire pour des commandes de devis supérieur à 15000 €.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

e. Rapport d'évaluation

i. Assurance RC gestion

Le syndic informe l'assemblée que l'assurance responsabilité civile des conseils de gérance coûte 110€/an. L'assemblée demande au syndic d'adapter la police en fonction des personnes/membres du Conseil de Copropriété (voir composition au point 4. *Conseil de Copropriété*).

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

f. Budget 2012

Afin de clarifier la situation, le syndic rappelle que le budget 2012 voté à l'assemblée précédente est de 25000€ pour l'année.

4. Conseil de copropriété

- a. *Notification de la démission de la gérance (J. VANOPBROEKE) et de la Présidence (Ch. SAMPOUX) au 30 août 2011*
- b. *Composition du Conseil de Copropriété*

Monsieur Pestieux démissionne.

Madame Sampoux et Monsieur Cancela se portent candidats.

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

5. Acte de Base & Procès-Verbal

- a. *Etude de statuts modifiés de la copropriété*

Monsieur Pestieux et Madame Sampoux expliquent au syndic qu'ils sont à son écoute pour mettre en conformité les statuts.

L'idéal serait de prendre les statuts originaux, avoir les exigences légales et faire un parallèle.

- b. *Mise à jour du règlement d'ordre intérieur (ROI)*

Madame Sampoux transmettra au syndic le ROI modifié, lu en assemblée et accepté à l'unanimité.

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

(9)

c. *Vérification des rectifications du PV de l'AGE du mois de novembre 2011*

L'assemblée approuve à l'unanimité les rectifications apportées au pv d'AGE du 07 novembre 2011.

L'Assemblée procède au vote

	Quotité	%
OUI	778	100
NON		0,00
ABSTENTION		0,00
TOTAL	778	100

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

d. *Rapport du Conseil de Copropriété*

Le Conseil de Copropriété fait part de son rapport à l'assemblée. Ce rapport sera annexé au pv d'AG.

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.

S'il 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.

L'ordre du jour étant épuisé et après relecture du PV, l'Assemblée lève la séance à ~~xxxxx~~ 21 h 00

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 27 Mars 2012, comporte xx pages.

11

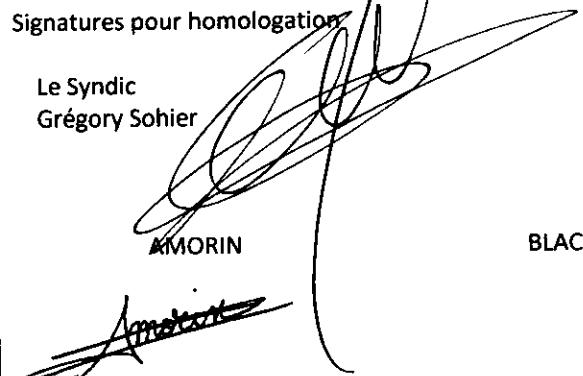
10

Syndic – Gestion de Patrimoine - Vente – Location - Expertise immobilière
info@chatainodelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
IPAC SC - Avenue de Broqueville 44 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert
TVA BE 0436 662 623 - IPI 505 526 – www.chatainodelcour.com

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.

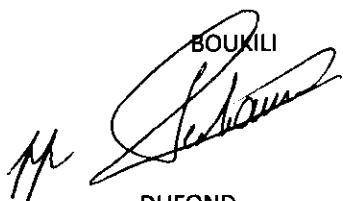
Signatures pour homologation:

Le Syndic
Grégory Sohier



AMORIN

BLACKBURN



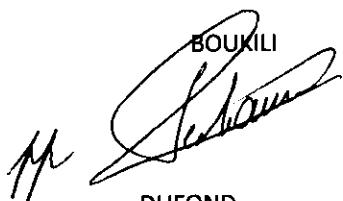
BOUKILI

CANCELA



DE STREEL

grw de strel



DUFOND

GROBBEN – COLLIGNON

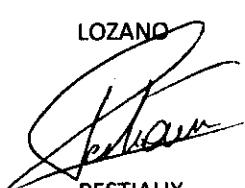


IMBRECHTS



JACOBS

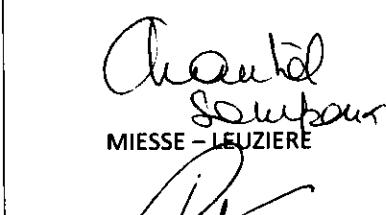
LAURENT Pol



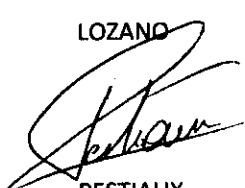
LOZANO



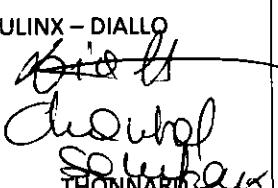
MARTIN



MIESSE - LEUZIERE



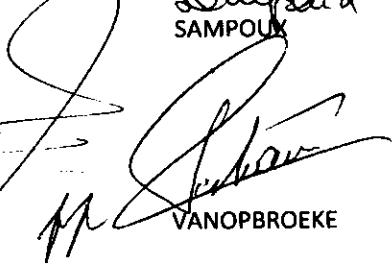
PESTIAUX



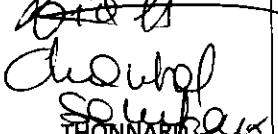
PULINX - DIALLO



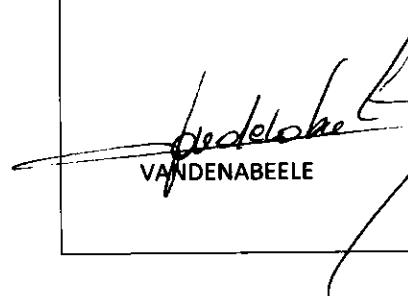
RAJNISON - WILLAME



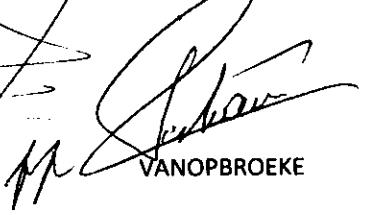
SAMPOUX



THONNARD



VANDENABEELE



VANOPBROEK



COURTEJOIE

(11)