



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du 19.03.2015 de l'Association des Copropriétaires
« ACP ARTOIS » sise AVENUE EUGENE PLASKY 133-135 A 1030 SCHAERBEEK
BCE 0848.423.960**

L'an deux mil quinze, le 19 Mars, les copropriétaires de la « Résidence ARTOIS » se sont réunis en Assemblée Générale ordinaire, en les bureaux du syndic « Chatelain Delcour », avenue de Broqueville 44 à 1200 Woluwe Saint Lambert.

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du 2 mars 2015.

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

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 représentés, sur un total de **21**, représentant 704 quotités sur les **1 000** que compte la copropriété.

Le quorum légal est atteint et 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 18h10 sous la présidence de M. PESTIAUX, suite au vote à main levée

Le syndic « Chatelain Delcour », représentée par Madame MAALMI, assume la fonction de secrétaire de la séance.

2. Travaux & suivi

a. Pollution du sol – Situation Actuelle

Monsieur PESTIAUX fait état du dossier et des étapes futures. Il répond aux questions des copropriétaires.



**CHATELAIN
DELCOUR**

Syndic – Gestion de Patrimoine – Vente – Location – Expertise immobilière
info@chatelaindelcour.com – T : +32 2 761 31 74 – F : +32 2 761 31 71
Avenue de Broqueville 44 – 1200 Woluwe-Saint-Lambert – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL – TVA BE 0849 214 313 – www.chatelaindelcour.com

Concernant le volet assurance « AXA », le Syndic informe l’Assemblée de l’évolution du dossier où les différentes parties ne doivent plus conclure. Le dossier des pièces doit être déposé. L’audience de plaidoirie aura lieu le 21.04.2015.

Concernant l’étude détaillée qui a été demandée par l’IBGE à la copropriété, celle-ci est en passe d’être finalisée par UNIVERSOIL, ce rapport devrait être réceptionné pour le début mai 2015. Une fois celui-ci réceptionné, il devra être envoyé à l’IBGE. Monsieur PESTIAUX fait état des différentes options d’assainissement proposées par UNIVERSOIL et qui ont un coût très important.

Il y aura lieu de convenir d’une entrevue avec le Comité « Pollution » composé de Madame SAMPOUX et Monsieur PESTIAUX, l’IBGE et le Syndic afin de trouver des solutions moins onéreuses à l’ACP et qui devraient être acceptées par IBGE. D’autre part, il semblerait qu’un fonds devrait être mis en place pour les copropriétés pour pouvoir subsidier ce genre de désagrément de pollution « fond PREMAZ ». Le Syndic indique qu’à ce jour, ce fonds n’est pas actif. Il est rappelé également que la pollution a touché le terrain de Monsieur MONCADA et qu’il faut en tenir compte.

L’Assemblée Générale décide de mandater le Comité « Pollution » afin de prendre les décisions qui s’imposent afin de poursuivre au niveau du dossier AXA.

En fonction de l’évolution du dossier et des enjeux encourus, une Assemblée Générale Extraordinaire devra être convoquée pour statuer sur le dossier assainissement des terres.

L’Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Voisinage – Moncada- Elagage Arbre – plainte Urbanisme

Le Syndic précise que malgré ses demandes à Madame VANOPBROEKE lui demandant d’élager son sapin, le sapin n’a toujours pas été élagué. Le Syndic rappelle les termes de l’acte de base qui précise que si la jouissance exclusive de la partie du jardin est octroyée, l’occupant en a la charge d’entretien. Le Syndic rappelle que Madame VANOPBROEKE doit s’exécuter conformément à l’acte de base et en bon père de famille.

Il est donc rappelé la demande d’élagage à Madame VANOPBROEKE qui devra être fait dans les 2 mois au maximum. Monsieur MONCADA sera informé par le Syndic.

L’Assemblée procède à un vote à main levée



	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Réfection du hall d'entrée

Après discussion, il est conseillé d'attendre de connaître la décision dans le cadre du litige du dossier de pollution avant d'engager des frais qui n'ont aucune urgence en la demeure.

Après un tour de table, l'Assemblée Générale refuse l'exécution des travaux de rénovation et demande qu'un appel d'offres soit effectué pour repeindre le deuxième hall d'entrée et retirer le tableau.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI		
NON	704	704
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés

LA RESOLUTION EST REFUSEE ET REPORTEE

3. Adaptations des Statuts

a. Mise en conformité de l'acte de base

Conformément à la demande la dernière Assemblée Générale, le Syndic a fait adapté les statuts afin que ceux-ci soit mis en concordance par le bureau DOFFAGNE au prix de 525 € htva. Le Syndic rappelle qu'afin de rendre le contenu opposable aux tiers il faut prévoir sa transcription par un acte notarié ce qui entraîne un coût supplémentaire de +/- 1.500 €. Le Syndic rappelle qu'un budget de 3.000 € avait été alloué à ce poste et qu'on est largement en dessous, le bureau Doffagne a notamment réduit sa facture de 50% grâce aux travaux préliminaires effectués par Madame Sampoux et Monsieur Pestiaux ce dont l'Assemblée les en remercie.



La dernière version de l'adaptation des statuts a été envoyée ce 16/03 à l'ensemble des copropriétaires. Le délai étant court, l'Assemblée Générale décide de reporter ce point à une prochaine Assemblée Générale afin de permettre à l'ensemble des copropriétaires d'en prendre connaissance. Il est demandé aux copropriétaires de rentrer toutes les remarques pour le **31/05/2015**. Il est précisé que les éléments rouges sont les éléments légaux et les éléments verts sont les suggestions faites par les copropriétaires (version de l'année dernière et envoyée à l'ensemble des copropriétaires). Le Syndic rappelle que des frais complémentaires seront à attendre si une adaptation du projet doit être effectuée.

Il est demandé de prévoir le point de modification de la répartition des frais d'ascenseurs décidé en 2005.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI		
NON	704	100
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

**Cette décision requiert la majorité des 4/5^{ème} des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST REFUSEE ET REPORTEE**

4. Comptabilité

a. Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2013 et décharge à donner commissaire et au syndic – Vote 1

Monsieur VANDENABEELE fait état de sa vérification des comptes effectuée ce 16/03 dans les bureaux du Syndic situés avenue Louise 475 à 1050 Bruxelles. L'Assemblée Générale approuve les comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	634	91
NON		
ABSTENTION	70	9
TOTAL	704	100

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



*b. Rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2014 et décharge à donner
commissaire et au syndic – Vote 1*

Monsieur VANDENABEELE fait état de sa vérification des comptes effectuée ce 16/03 dans les bureaux du Syndic situés avenue Louise 475 à 1050 Bruxelles. L'Assemblée Générale approuve les comptes.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	634	91
NON		
ABSTENTION	70	9
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2015

Après un tour de table, Monsieur Vandenabeele se représente comme Commissaire aux comptes pour l'Exercice 2015.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

d. Etablissement du budget prévisionnel annuel

Après un tour de table, le budget est approuvé à concurrence de 49 300€ en sus d'un fonds de réserve de 15 000€ spécial pour la pollution

L'Assemblée procède à un vote à main levée



5



	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

e. Etablissement du fonds de réserve

Après un tour de table, l'Assemblé décide continuer à approvisionner le fonds pollution à raison de 15.000 € par an. L'Assemblée décide de ne pas réapprovisionner le fonds de réserve normal pour le moment.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

5. Conseil de Copropriété

Le Syndic rappelle qu'il n'y a pas de Conseil de Copropriété et qu'il est préférable d'en constituer un comme le prévoit la législation.

Après un tour de table, M. RAINSON propose sa candidature pour être assesseur.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100



6



**Cette décision requiert la majorité des ¾ des voix des copropriétaires présents ou représentés
 LA RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES**

6. Mandat du Syndic – CHATELAIN DELCOUR SPRL - 1 an

Après un tour de table, le syndic CHATELAIN DELCOUR SPRL, est reconduit comme Syndic de l'Association pour une durée d'un an.

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	704	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	704	100

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

LA RESOLUTION EST APPROUVEE

L'ordre du jour étant épousé, l'Assemblée lève la séance à **20h00**.

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 17 Mars 2015, comporte **7 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
 Houria MAALMI
 Gestionnaire

Le/la président(e)

Grégory SOHIER
 Administrateur

Les copropriétaires

(affiches) Vote point n° Vote point n° Vote point n°

Rapport du Commissaire
aux comptes aux membres de l'assemblée générale ordinaire
de l'ACP Artois du 19 mars 2015

Concerne : compte ACP Artois Av E. Plasky 133-135 – 1030 Bruxelles
Années 2013 et 2014

Mandaté par l'assemblée générale de 2014, j'ai procédé à une vérification des comptes le 16 mars 2015, de 17 à 18h30, dans les locaux de la société Chatelain-Delcour, sis avenue Louise 475. Je me suis fait assister, dans l'exercice de ce mandat par mon fils, Frédéric Vandenabeele.

Suite à l'examen des pièces, j'ai adressé, en date du 16 des questions auxquelles il a été répondu le lendemain.

L'examen des pièces, les échanges de mail m'amènent à rendre compte de ma mission de la façon suivante :

Pour rappel, l'examen des comptes portait sur 2013 et 2014, les comptes 2013 n'ayant pas été approuvés lors de l'AG de 2014.

J'ai pu avoir accès aux pièces comptables : relevé des frais, des opérations de banque, factures, bilans.

L'examen de l'édition numérique des frais et des pièces comptables m'a amené à poser les questions suivantes pour lesquelles je reprends les réponses du syndic et les commentaires.

Q1.	Question	<p>- Il me semble que la situation de paiement des chèques ALE n'est pas claire : il y a des dépenses sans facture (ex : dépenses 131033 (414.62 €) – 131034 (788.44 €). Les dépenses 133045 – 133046 – 133047 ressortent d'une pièce unique (un relevé compte fournisseur) qui, sans que je ne comprenne comment, donne trois dépenses de 134 € chacune. Pouvez-vous expliquer ces montants? en 133051, sous la rubrique "clôture ticket nettoyage, il y a un montant de 1471,14 €. A quoi cela correspond-il? D'une façon globale, il me semble nécessaire de clarifier l'ensemble des dépenses chèque ALE.</p>
	Réponse	<p><i>"Les pièces 133045-46-47 : il s'agit d'une pièce unique où il est précisé les mois correspondant à la dépense pour les chèques ALE qui sont février/mars et avril pour un montant de 134 € par mois. En effet, vous n'êtes pas censés ignorés que les chèques sont achetés en nombre et utilisés au fur et à mesure des besoins.</i></p> <p><i>La pièce 133051 relative au montant de -1471,14 € correspond à la clôture des tickets ALE et pour lesquels la copropriété a retouché un montant de 296.70 € comme vous aurez pu le constater au niveau du compte fournisseur. Ce montant sera crédité des comptes à la prochaine clôture. »</i></p>
	commentaire	La pièce unique 133045-46-47 ne constitue pas une pièce justificative de dépenses. Il s'agit d'un relevé interne sur lequel est indiqué manuellement

		<p>différents montants. A noter que pour des dépenses antérieures en matière de Chèque ALE, il y a un relevé de prestation que l'on peut considérer comme étant un reçu des chèques signé par la prestataire ALE et donc validant la dépense.</p> <p>Il n'est pas logique de reprendre un montant négatif en compte de résultat de 1471.14 euros et de ne récupérer sur le compte bancaire que 296.70 euros. Par ailleurs, que s'est-il passé entre 1.417,70 € et 296.70 €</p> <p>En conclusion : la situation des dépenses « chèques ALE » n'est pas claire. Aussi, la comptabilité devrait produire un décompte récapitulatif, avec pièces justificatives.</p> <p>Le fait de faire maintenant appel à une société de nettoyage simplifiera grandement les choses sur le plan comptable</p>
Q2	question	j'attire l'attention sur le fait qu'il n'y a pas de justificatif des tickets de bus payés à la préposée ALE. S'il s'agit de remboursement forfaitaire de frais de transport, il y a lieu de le mentionner comme tel.
	réponse	<i>Néant</i>
	commentaire	C'est un détail sans importance significative
Q3	question	- le bilan 2013 comporte un compte d'attente de 316.73 €. A quoi cela correspond-il?
	réponse	<i>Le montant de 316.73 € au niveau du compte d'attente au bilan 2013 correspond à une dépense effectuée en décembre 2013 et qui devrait être extournée dans les comptes étant donné qu'au moment de l'encodage de la dépense, nous n'étions pas encore en possession de l'extrait. Cette écriture figurera dans le prochain décompte.</i>
	Commentaire	À quoi ce montant correspond-il et pourquoi cela n'a-t-il pas été régularisé en 2014 ?

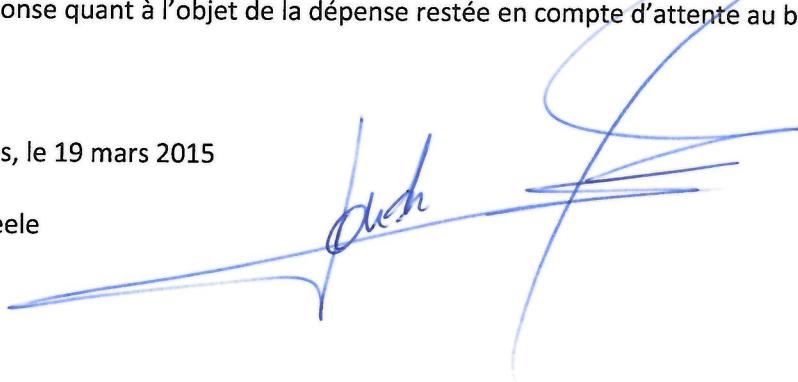
Aux autres questions il a été répondu de façon rapide et satisfaisante de sorte que les interrogations sont levées.

Le bilan 2013 porte sur un montant total de 25.011,94 euros et le bilan 2014 sur un montant de 42.843,67. Copie signée de ces bilans en annexe de ce rapport.

Cela me permet de conclure que les comptes 2013 et 2014 peuvent être approuvés par l'assemblée générale sous réserve expresse de la production d'un décompte récapitulatif des chèques ALE. Ainsi que d'une réponse quant à l'objet de la dépense restée en compte d'attente au bilan 2013. (voir Q3).

Fait à Bruxelles, le 19 mars 2015

Ph Vandenabeele



ACP ARTOIS AVENUE EUGENE PLASKY 133-135 1030 BRUXELLES 3 BCE: 0848 423 960		(38) Edition du bilan Dern.op. 4314	Date 31/12/14 Page 1 Période 4 Devise EUR
Numéro	Libellé	Actif	Passif
100	Fonds de roulement permanent	D 0.00	8000.00
160	Fonds de réserve	R 0.00	10273.99
161	Fonds de réserve - Pollution	R 0.00	15000.00
41000	Acompte de fonds de réserve ap	O 8984.02	0.00
41010	Acompte de fonds de roulement	O 0.00	9436.41
440	Fournisseurs	F 167.58	0.00
490	Charges à reporter	D 98.19	0.00
499	Comptes d'attente	X 0.00	133.27
5500	Compte dépôt 1	B 16183.01	0.00
5501	Compte dépôt - Pollution	B 12000.00	0.00
5510	Compte vue	B 5410.87	0.00
	Totaux :	42843.67	42843.67

Imprimé le 04/03/15 à 14:07:15

ducdeba
19.03.2015

o V. 1 2013

ACP ARTOIS AVENUE EUGENE PLASKY 133-135 1030 BRUXELLES 3 BCE: 0848 423 960		(38)	Edition du bilan		Date 31/12/13
			Dern.op. 1565		Page 1
					Période 2
					Devise EUR
Numéro	Libellé		Actif	Passif	
100	Fonds de roulement permanent	D	0.00	8000.00	
160	Fonds de réserve	R	0.00	10273.99	
41010	Acompte de fonds de roulement	O	7548.17	0.00	
440	Fournisseurs	F	0.00	2987.95	
490	Charges à reporter	D	0.01	0.00	
499	Comptes d'attente	X	316.73	0.00	
5500	Compte dépôt 1	B	12101.46	0.00	
5510	Compte vue	B	5045.57	0.00	
701	Acomptes fonds de roulement	D	0.00	3750.00	
	Totaux :		25011.94	25011.94	

Imprimé le 12/01/14 à 12:27:11

~~phedelos~~ 19.03.2015.