



**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 19.09.2018 DE L'ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
« ACP SCHUMAN III »
SISE RUE THEODORE DE CUYPERE 161 À 1200 BRUXELLES
BCE 0850 129 675**

L'an deux mille dix-huit, le 19 Septembre, les copropriétaires de l'ACP « **SCHUMAN III** » se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, en les bureaux du syndic Chatelain Delcour à la salle de la brasserie KWAK à 1200 Woluwe Saint Lambert, Avenue Emile Vanderveelde 2

Les convocations ont été adressées par toutes voies en date du **03/09/2018**

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 **36** copropriétaires présents ou valablement représentés, sur un total de **60**, représentant **6975** quotités sur les **10 000** que compte la copropriété.

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

a. Election du Président de l'Assemblée

La séance est déclarée ouverte à 18h45 sous la présidence de Monsieur CORICA Robert suite au vote à main levée ;

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.

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 conseil de copropriété

a. Examen du rapport écrit

Monsieur Corica prend la parole et fait rapport à l'assemblée concernant les points suivants :

- Harmonisation du travail des concierges

Il est à noter la parfaite collaboration de Mme BOON à ce sujet – la nouvelle formule fonction parfaitement aujourd'hui malgré un début un peu « chaotique »

- Placement de la cuisine de Mme Boon

Le placement a été fait dans les délais

- Plainte contre Lamy

Il est à regretter le manque de communication avec le syndic du parc suite aux différents problèmes rencontrés

- Changement de syndic

Suite à l'Assemblée du juin, Chatelain Delcour est rentré en fonction au 01/07/2018

- Incivilités (espaces communs, ascenseurs, chauffage pétrole.....)

Il est à noter que des rappels de vie essentielles au sein de l'immeuble doit être effectué

3. Travaux – Majorité des ¾

a. Vérification des vannes et tuyaux apparents des radiateurs

Ce point figurait à l'ordre du jour de la dernière AG mais n'a jamais été mise en œuvre par le précédent syndic

Après discussion, l'Assemblée décide de renouveler ce point

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100



Cette décision requiert la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Proposition de supprimer le gaz dans le bâtiment

Dans un souci de sécurité, il est proposé à l'Assemblée de supprimer le gaz au sein du bâtiment vu la dangerosité. Il existe en 14 appartements équipés au gaz.

Après discussion, l'assemblée décide de supprimer le gaz – Le syndic se chargera de relever les appartements concernés et opter pour une politique globale pour réduire les frais

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6405	91.83
NON	570	8.17
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

Cette décision requiert la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

4. Approbation des comptes – Majorité absolue

- a. Rapport du commissaire aux comptes sur l'exercice 2016-2017 arrêté au 30/06/2017 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*

Après un tour de table, l'Assemblée décide d'approuver les comptes de 2016-2017

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	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 2017-2018

Ce point est sans objet

c. Nomination d'un commissaire aux comptes pour l'exercice 2018-2019

Après tour de table, Mme DEVILLEZ est nommée commissaires aux comptes pour l'exercice 2017-2018

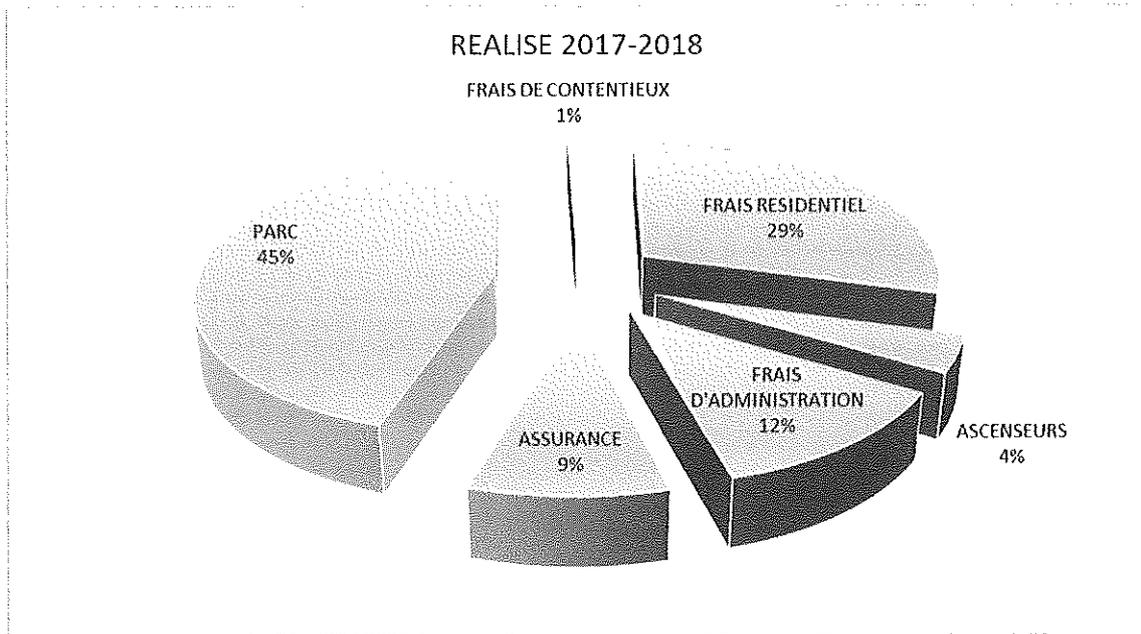
L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

d. Etablissement du budget prévisionnel annuel

	REALISE 2016-2017	REALISE 2017-2018	BUDGET 2018- 2019
FRAIS RESIDENTIEL	43 067,84 €	44 593,28 €	45 000,00 €
ASCENSEURS	6 638,77 €	6 321,96 €	7 000,00 €
FRAIS D'ADMINISTRATION	13 542,89 €	18 482,35 €	16 000,00 €
ASSURANCE	8 181,65 €	13 494,46 €	10 000,00 €
PARC	66 314,56 €	67 554,36 €	70 000,00 €
FRAIS DE CONTENTIEUX		861,26 €	2 000,00 €
	137 745,71 €	151 307,67 €	150 000,00 €



Après discussion, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel annuel pour un montant de 150 000€

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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



5. Création / réajustement d'un fonds de réserve (Actuellement 50 000€/an) – Majorité absolue

Après discussion, l'Assemblée Générale marque son accord de constituer un fonds de réserve à concurrence de 50 000€ sur l'exercice

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

6. Litige – Majorité absolue

a. Information concernant les procédures en cours : Contentieux

La copropriété est amputée de certains copropriétaires qui se trouvent dans la balance des occupants pour un montant total d'un peu plus de 10 000€

Depuis sa rentrée en fonction, le syndic a déjà fait une campagne de rappel qui a d'ores et déjà portées ses fruits.

Pour le surplus, le syndic prendra toutes les mesures pour récupérer les arriérés

b. Prestations LAMY – Mesures prises et à prendre

Copie des factures ont été demandées à mainte reprise sans résultat ; aucune action prise concernant le bloc de béton, nombreuses pannes et coupures d'eau jamais expliquées...

Afin de faire valoir les droits de l'ACP, un courrier d'avocat a été envoyé sans résultat probant et le syndic ainsi que le CDC mette tout en œuvre pour obtenir

c. Situation COEDIA – Exposé de la situation – mesure à prendre

Comme expliqué verbalement dans le rapport du conseil de copropriété, il a été remarqué que les contentieux n'était pas suivi, que des transferts entre les comptes ont été faits pour payer ses **indemnités de rupture** alors que d'autres fournisseurs importants n'étaient pas réglés comme PARTENA, REIX, etc.. Un rapport détail sera fourni ultérieurement et tout est mis en œuvre par le syndic et le Conseil de copropriété pour récupérer le dû



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

7. Acte de Base – Majorité des $\frac{3}{4}$

a. Définition de la quinzaine quant à la tenue de l'Assemblée Ordinaire (*Proposition 2° quinzaine de Février*)

Actuellement, l'approbation des comptes est reportée d'un an car il faut attendre les chiffres du parc Afin d'être plus apte, il est proposé à l'Assemblée de modifier la période de l'Assemblée

Après explication donnée en séance, l'Assemblée décide de déplacer la quinzaine actuelle à la 2° quinzaine de février

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

Cette décision requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

b. Modification de l'exercice comptable (*Proposition : 01/10 – 30/09 en remplacement de 01/07 au 30/06*)

Au vu de ce qui précède, il est également demandé à l'Assemblée de déplacer l'exercice comptable de 3 mois pour correspondre à l'assemblée



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

Cette décision requiert la majorité des $\frac{2}{3}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE

c. Définition des obligations du commissaire aux comptes – Projet

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaires non rémunérés, lorsque le syndic est un copropriétaire non rémunéré, ne devra pas avoir de compétences particulières. Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièces comptable régulière.*

Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition.

- *Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, lorsque le syndic est rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.*

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes des fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan approuvé

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition, en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus

- *Le commissaire aux comptes rémunéré devra avoir la compétence de pouvoir examiner les dépenses de la copropriété et les pièces justificatives, de pouvoir examiner les divers postes du bilan et vérifier leur exactitude. Il examinera si les diverses obligations fiscales et sociales ont été respectées et si le syndic a veillé à respecter la loi du 27 juin 1969, article 30 bis et l'art. 403, § 5 alinéa 1^{er} du Code des impôts sur le revenu 1992.*

Il sera choisi parmi les professions suivantes : comptable, expert-comptable, réviseur d'entreprises, ancien-syndic. Il devra pouvoir prouver avoir des connaissances suffisantes de la comptabilité des copropriétés.



Le commissaire aux comptes devra établir un rapport qui devra pouvoir être consulté chez le syndic après l'envoi de la convocation et qui devra notamment comporter, outre des remarques éventuelles sur les dépenses, une analyse des divers postes du bilan comptable, à la date du dernier décompte. Le rapport devra proposer à l'assemblée d'approuver les comptes. À défaut, le rapport devra préciser les raisons de la proposition de non — approbation.

Après tour de table, le projet est approuvé

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

**Cette décision requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des voix des copropriétaires présents ou représentés
LA RESOLUTION EST APPROUVEE**

d. Retard de paiement — Projet

« Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires.

Tout montant dû par un copropriétaire à la présente association, à titre de fonds de roulement, de charges provisionnelles ou réelles, de fonds de réserve ou à quelque autre titre que ce soit et, qui ne serait pas payé spontanément au plus tard dans les 30 jours à dater de la notification de l'appel de fonds, du décompte périodique, ou d'une facture privative établie par le syndic de l'immeuble, sera majoré automatiquement, de plein droit, sans aucune mise en demeure préalable, des intérêts de retard au taux de 12 % l'an et d'une indemnité forfaitaire et irréductible de 15 % avec un minimum de 250 € par dossier contentieux

À cette fin, le syndic est autorisé pour le recouvrement des charges communes :

- *À assigner les propriétaires défaillants au paiement des sommes dues
Il fera exécuter les décisions obtenues par toutes voies d'exécutions, y compris la saisie de tous biens meubles et immeubles du défaillant ; à cette occasion, il ne doit justifier d'aucune autorisation spéciale à l'égard des tribunaux et des tiers.*

- *À toucher lui-même à due concurrence ou à faire toucher par un organisme bancaire les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, délégation des loyers contractuelle et irrévocable étant donné au syndic par chacun des copropriétaires, pour le cas où ils sont défaillants envers la copropriété. Le locataire ou occupant, en application des présentes*



dispositions, ne peut s'opposer à ces paiements et sera valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aura donné quittance.

- *À réclamer aux copropriétaires, en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes de l'immeuble, la quote-part du défaillant dans les charges communes, à titre de provision.*

Tous les copropriétaires sont réputés expressément se rallier en ce qui les concerne individuellement à cette procédure et marquer d'ores et déjà leur complet accord sur la délégation de pouvoir que comporte, à leur égard et à celui de leurs locataires, la mise en application éventuelle des susdites dispositions.

En cas de division du droit de copropriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, les intéressés sont solidairement tenus au paiement des charges communes à l'égard de l'association des copropriétaires, et sauf convention contraire expresse et écrite, il n'appartient pas au syndic d'établir la répartition ou la ventilation desdites charges entre les intéressés. »

Après tour de table, le projet de texte est approuvé

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

8. Règlement générale sur la protection des données (RGPD) – Majorité absolue

- Accord donné au syndic pour le traitement des données personnelles destinées à la bonne exécution de sa mission et au respect des obligations légales. Dans ce cadre, les données peuvent être transmises aux tiers qui doivent intervenir directement ou indirectement dans le déroulement de la mission du syndic (Huissiers de justice, Notaires, Avocats, Comptables ...). Les données confiées ne seront en conséquence jamais cédées à d'autres personnes physiques ou morales liées ou pas au bureau du syndic à des fins étrangères à l'exécution de sa mission que ce soit à titre onéreux ou gratuit. La confidentialité des informations est assurée par le syndic et leur conservation est réalisée pendant les délais légaux requis par toute réglementation à laquelle le syndic est soumis (responsabilité civile professionnelle, prévention du blanchiment...). Toutes les informations utiles*



sur le droit d'accès, de rectification, d'effacement, de regard, de correction, de portabilité & de modification des données personnelles confiées seront consultables sur le site web : www.chatelaindelcour.com ou obtenues sur simple demande en format papier

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

9. Conseil de copropriété — Majorité absolue

a. Décharge au Conseil de copropriété

Après tour de table, décharge est donnée au Conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	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

Sont nommés en qualité de membre du conseil de copropriété :

- CORICA Robert
- DEVILLEZ Christine



L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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

10. Mandat du syndic — Majorité absolue

a. Décharge au syndic sur l'exercice de sa mission

Après tour de table, décharge est donnée au syndic Chatelain Delcour sur l'exercice de sa mission depuis le 01/07/2018

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	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 SPRL (BCE 0849 214 313), représenté par Monsieur Grégory SOHIER (IPI 505 526) est renouvelé jusqu'à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire

L'Assemblée procède à un vote à main levée

	Quotité	%
OUI	6975	100
NON		
ABSTENTION		
TOTAL	6975	100

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



LA RESOLUTION EST APPROUVEE

DIVERS (Ne peut faire l'objet d'un vote):

- *Rappel quant à l'envoi des fiches propriétaires en ce qui concerne le mode de réception des documents*

Il est demandé aux copropriétaires qui n'auraient pas renvoyés la fiche occupant au syndic p^pour la bonne tenue administrative

- *Plantations à l'arrière de Schuman III (point demandé par Mme TANNEUR)*

Ce point sera demandé au Parc

- *Raison des fréquences élevées des coupures d'eau chaude et/ou froide (point demandé par Mr ISTRATOV)*

Malgré un contrat omnium, les coupures sont incessantes et agaçantes et les explications ne sont pas satisfaisantes – ce point sera encore une fois demandé au Parc

- *Procédure concernant les soldes créditeurs des décomptes (Remboursement / Compensation)*

Il n'est pas possible au syndic de rembourser les soldes créditeurs sans l'approbation des comptes par l'Assemblée

Si approbation il y a, il est demandé au copropriétaire de contacter le responsable de la comptabilité de la copropriété par mail pour indiquer le souhait d'être remboursé et en stipulant convenablement le N° de compte du remboursement

☞ Votre gestionnaire de dossier est :

- o Grégory Sohier g.sohier@chatelaindelcour.com
- o Dorothée Davister (assistant) assist@chatelaindelcour.com

☞ La responsable de la comptabilité est :

- o Alexia TIAMOULAKIS euro@chatelaindelcour.com



**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 BRUXELLES – IPI 505 526
CHATELAIN DELCOUR SPRL - TVA BE 0849 214 313 - www.chatelaindelcour.com

L'ordre du jour étant épuisé, l'Assemblée lève la séance à 20h25

Le présent procès-verbal, rédigé le 19 septembre 2018, et après lecture, comporte **15 pages**

Grégory Sohier Delcour
Administrateur

Le/la président(e) 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.



Résultat des votes

Question	Libellé	Total	Représ.	Oui	Non	ABS	% Requis	Décision
01	VERIFICATION VANNES	10000	6975	6975	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
02	SUPPRESSION GAZ	10000	6975	6405	570	0	75.00	OUI à 91.83 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
03	GARNIR-EVRARD / MELIS / POUYANEJAD K. COMPTES 2016-2017	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
04	COMMISSAIRE 17-18	10000	6975	0	0	0	50.00	NON à 0.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
05	COMMISSAIRE 18-19	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
06	BUDGET 18-19	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
07	RESERVE 18-19	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
08	LITIGES	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
09	QUINZAINE	10000	6975	6975	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
10	EXERCICE ACP	10000	6975	6975	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
11	OBLIGATION COMMISSAIRE	10000	6975	6975	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
12	RETARD DE PAIEMENT	10000	6975	6975	0	0	75.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
13	RGPD	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
14	DECHARGE CDC	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
15	NOMINATION CDC	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
16	DECHARGE SYNDIC	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								
17	MANDAT SYNDIC	10000	6975	6975	0	0	50.00	OUI à 100.00 %
Votes contre la décision ou abstentions (*)								