

Association des copropriétaires  
de la résidence  
FEYDER  
Rue de la Longue Haie n°6  
1000- BRUXELLES  
N° BCE :817.650.414



Lamy Belgium sa  
Agence UCCLE  
Rue Basse, 21-23  
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 14/10/2021 A 18h HEURES A L'ESPACE LUMEN**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

12	copropriétaires présents sur 29, totalisant	4.548 /	10.000 quotités	(soit 45%)
6	copropriétaire(s) représenté(s) sur 29, totalisant	2.375 /	10.000 quotités	(soit 24%)
18	copropriétaires présents et représentés sur 29, totalisant	6.923 /	10.000 quotités	(soit 69%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 29/09/2021.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR**

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Devis porte coupe-feu
4. Rapport sur les comptes des exercices clôturés
5. Refus permis d'urbanisme
6. Projection du nouveau projet

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Mr Van de Velde pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Mr Mamet pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h10 heures sous la présidence de Mr Van de Velde, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Karine Bontems, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes 2019-2020	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
4.3	Approbation des comptes 2020-2021	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au CC	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC Mme Boucheron	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC Mr Van de Velde	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC Mr Loriau	50%	1.708	1.447	0	54,14%	accepté
6.1.4	Mandat CC	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat CC	50%	865	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat Com Cptes Mr Kaminski	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Mandat Com Cptes	50%	2.260	2.262	1.909	49,98%	refusé
6.2.3	Mandat Com Cptes	50%	865	0	0	100,00%	accepté
6.3	Com Cptes externe	67%	322	6.394	207	4,79%	refusé
6.4	Mandat CC choix experts	67%	6.635	288	0	95,84%	accepté
6.5	Mandat du syndic	50%	6.004	0	919	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat syndic contrat annuel récurrent	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat syndic fournisseur énergie	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
8.1	Enveloppe budgétaire 5.000€	67%	6.923	0	0	100,00%	accepté
8.2.1	Mise en conformité des statuts	50%	3.543	3.111	269	53,25%	accepté
8.2.2	Approbation clauses non-paiement	67%	3.543	3.111	269	53,25%	refusé
8.2.3	Mandat syndic choix notaire	67%	0	6.654	269	0,00%	refusé
8.2.4	ROI volet légal	50%	0	6.654	269	0,00%	refusé
8.3.1	Approbation nouveau projet façade	67%	5.982	642	299	90,31%	accepté
8.3.2	Mandat au CC choix nouvel architecte	67%	2.559	3.445	919	42,62%	refusé
9.1	Demande Kaminski : porte-vélo	67%	4.751	269	1.903	94,64%	accepté
11.1.2	Non-constitution fds réserve obligatoire	80%	0	6.923	0	0,00%	refusé
11.1.3	Fds réserve complémentaire 20.000€	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
11.2	Mode de financement des dépenses	50%	6.923	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget prévisionnel	50%	6.624	0	0	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

La dernière AG que vous avez eue date de mai 2019. Ensuite la crise sanitaire est survenue et l'AG de mai 2020 ainsi que celle de mai 2021 n'ont pu avoir lieu.

Les peintures des couloirs et portes d'ascenseur votées lors de la dernière AG ont été réalisées.

La prolongation du permis d'environnement a été octroyées jusqu'en 2034.

En octobre 2020, nous avons reçu l'attestation de régularisation pour l'ascenseur. Votre ascensoriste actuel est Kone.

Dernièrement, le caisson au-dessus de l'entrée de garage a été refait. L'assurance est intervenue pour la remise en état car il y avait une infiltration au niveau de la plateforme.

Les portes coupe-feu ont été en partie réparées et pour certaines changées. La finalisation doit intervenir d'ici quelques jours.

Dernier point, le suivi du projet rénovation façade dont nous parlerons en séance.

Je voudrais remercier Mr Kaminski pour son travail au quotidien pour la copropriété.

**3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation**

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

**3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires**

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

**3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

**2019-2020**

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	63 600.00	62 623.56	-976.44
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	4 487.42	-8 512.58
<b>TOTAL</b>	<b>76 600.00</b>	<b>67 110.98</b>	<b>-9 489.02</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-12.39%</b>

**2020-2021**

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	63 600.00	59 874.13	-3 725.87
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	8 144.32	-4 855.68
<b>TOTAL</b>	<b>76 600.00</b>	<b>68 018.45</b>	<b>-8 581.55</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-11.20%</b>

**3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale**

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

<b>2 000 FRAIS DE CONSERVATION</b>		
<b>2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)</b>		<b>3 993.55</b>
Travaux suivant rapport périodique	3 993.55	
<b>TOTAL</b>		<b>3 993.55</b>

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

Un devis a été demandé pour entretenir / réparer / remplacer les portes coupe-feu. Certaines portes ont pu être entretenues et réparées mais 5 portes devaient être remplacées.

S'agissant d'équipement de sécurité de l'immeuble, les travaux ont été exécutés dans le cadre des mesures conservatoires que le syndic est tenu de prendre.

Le montant des travaux s'est élevé à 19.053,50 € TVAC ; celui-ci est comptabilisé sur l'exercice comptable 2021/2022 (cfr. Annexe 3).

**3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale**

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 08 Frais &amp; honoraires divers</b>		<b>7 642.77</b>
Permis urbanisme	7 642.77	
<b>3 100 00 Travaux spéciaux suivant AG</b>		<b>5 318.02</b>
Peinture hall-couloir-portes ascenseur	5 318.02	



### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>108 985.23</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel 2019-2020	15 000.00
Apport annuel 2020-2021	15 000.00
Intérêts annuels du livret 2019-2020	77.67
Intérêts annuels du livret 2020-2021	17.33
Intérêts retard copropriétaires 2019-2020	161.62
Intérêts retard copropriétaires 2020-2021	83.15
Indemnités déménagement 2019-2020	600.00
Indemnités déménagement 2020-2021	400.00
<b>Total des apports</b>	<b>31 339.77</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Peinture hal-couloir-porte asc.	5 318.02
Hon. Architecte	7 405.20
Envoi permis	237.57
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>12 960.79</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>127 364.21</b>

### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/04/2019 au 31/03/2020 et du 01/04/2020 au 31/03/2021)

La crise sanitaire nous a empêché de tenir l'Ag en 2020. Il y a donc lieu d'approuver deux exercices comptables.

#### 4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

4

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Kaminski qui a procédé à la vérification des comptes de s exercices clôturés, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes généraux 2019/2020 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTÉ

4.3. Approbation des comptes généraux 2020/2021 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTÉ

### 5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

### 6. Elections & mandats

#### 6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mme Agnès Boucheron - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.2. Mr Frederick Van de Velde - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.3. Mr Nicolas Loriau - Majorité absolue

SANS OBJET

6.1.4. Mr Stretz – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.5. .... - Majorité absolue

ACCEPTÉ



**6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mr Bernard Kaminski - Majorité absolue ACCEPTÉ

6.2.2. Mr Stretz - Majorité absolue REFUSE

6.2.3. .... - Majorité absolue SANS OBJET

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3 REFUSE

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 ACCEPTÉ

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue ACCEPTÉ

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue ACCEPTÉ

6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue ACCEPTÉ

**7. Information sur des obligations légales à respecter**

**7.1. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction**

La prolongation du permis de classe 2 a été octroyée pour une période de 15 ans. ( 14/10/2034 )

**8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**

8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 ACCEPTÉ

**8.2. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019**

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

**1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi**

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de

soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

## 2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

### 8.2.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)

- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)

#### Points importants :

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

#### **Frais de gestion facturés par le syndic**

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

**Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.**

#### **8.2.2. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3**

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1<sup>er</sup> 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître

REFUSE



Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

### Paieiment des charges

#### **Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

#### **Sanctions**

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

#### **Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)**

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	<b>16.18 €</b>
Second rappel de paiement par pli recommandé	<b>32.37 €</b>
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	<b>53.94 €</b>
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>178.06 €</b>
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	<b>178.06 €</b>
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		<b>Suivant tarif en vigueur</b>

8.2.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3

REFUSE

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

8.2.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue

REFUSE

### 8.3. Travaux de rénovation de façade

5

Le permis d'urbanisme demandé pour rénover la façade a été refusé par la commune.

Vous trouverez en annexe les motifs du refus.

L'architecte Lowette a modifié son projet afin de répondre aux exigences de la commune.

Les demandes de l'urbanisme modifient l'esthétique du projet qui avait été voté en assemblée générale.

Le conseil de copropriété et le syndic ont multiplié les contacts avec l'architecte Lowette pour lui demander de connaître quel serait l'impact financier du nouveau projet de permis d'urbanisme à introduire à la commune pour répondre aux motifs du refus.

En réponse à cela, l'architecte a décidé unilatéralement de présenter son projet à l'assemblée générale à laquelle il s'en remet, confirmant au passage qu'il ne voulait plus traiter avec le syndic.

Pour que l'information des copropriétaires soient complètes, st reproduit ci-après l'échange de courriels entre le conseil de copropriété et l'architecte Lowette :

#### Courriel du 28/06/2021 de l'architecte Lowette au conseil de copropriété :

« Aux membres du Comité de la Co-propriété,

*Veillez noter que notre bureau préparera les présentations suivantes pour la future AG :*

1. *Un résumé (objectif) de notre dossier et l'état du dossier PU (et la suite de la mission)*
2. *(me référant à ce nouveau PU à introduire) une réflexion sur le futur de notre immeuble (après Covid / état sanitaire / plan à court-moyen-long terme)*

*Veillez également noter que, si les propriétaires veulent continuer avec notre bureau pour la suite de ce dossier, que je vous propose de traiter ce dossier en directe avec votre Comité de la Co-propriété. La situation avec le syndic est telle que je me sens obliger de vous proposer ceci. Ceci dit, personnellement je ne vois plus l'intérêt de se réunir avant l'AG. Tout est dit. On a perdu assez de temps...*

*Bien sûr, vous pouvez vous réunir ensemble.*

*Dans l'attente de cette nouvelle AG,*

*Met vriendelijke groeten,*

*Bien à vous, »*

#### Courriel de réponse du 06/07/2021 du conseil de copropriété à l'architecte Lowette :

« Cher monsieur Lowette,

*Le conseil de copropriété vous confirme avoir tenu le mardi 29 juin une visioconférence avec le syndic relative uniquement au dossier de la rénovation de la façade pour laquelle une convention Architecte / Maître de l'ouvrage a été signée avec votre bureau.*

*En regard du contenu de votre message ci-dessous, le syndic nous a rappeler le cadre légal dans lequel il intervenait, à savoir :*

- *Qu'il est le représentant légal de l'association des copropriétaires*
- *Qu'il est tenu d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale*
- *Qu'il est seul responsable de sa gestion ; il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord de l'assemblée générale et seulement pour une durée ou à des fins déterminées*

*Il en résulte que le syndic est donc votre interlocuteur privilégié et que vous ne pouvez donc pas l'ignorer ; outre le fait que le conseil de copropriété ne peut donc pas le remplacer, il ne le souhaite pas.*

*Constatant malheureusement une certaine animosité dans vos rapports avec le syndic, une solution pour arrondir les angles serait peut-être que vous déléguiez la gestion de ce dossier à un de vos proches collaborateurs, ce qui apportera également une solution au conflit d'intérêt qui pourrait résulter de vos qualités d'architecte, mais également de copropriétaire de l'immeuble.*

*Ces précisions faites, nous avons convenu avec le syndic de convoquer une assemblée générale en présentiel au mois de septembre prochain au cours de laquelle votre bureau présentera aux*

copropriétaires le dossier et plus particulièrement la situation projetée du nouveau permis d'environnement.

Toutefois, pour permettre à l'assemblée générale de décider en connaissance de cause, une communication devra accompagner la convocation de l'assemblée générale ; cette communication devra contenir la description du nouveau projet de permis d'urbanisme ainsi que l'estimation budgétaire des travaux ventilée entre les parties communes et les parties privatives ; sans ces éléments, les copropriétaires ne pourront pas décider.

En espérant que le mode opératoire proposé puisse vous convenir, nous restons dans l'attente de votre accord sur celui-ci.

Cordialement,

Le conseil de copropriété »

**Courriel de réponse du 07/07/2021 de l'architecte Lowette au conseil de copropriété :**

Cher Nicolas,

Merci pour le message ci-dessous dont je prends note.  
Concernant la position du syndic, je laisse l'AG en décider.

Concernant votre demande supplémentaire « la description du nouveau projet de permis d'urbanisme ainsi que l'estimation budgétaire des travaux ventilée entre les parties communes et les parties privatives » : je n'en vois toujours pas l'intérêt « à ce stade » du dossier. Et je vous dis cela tant comme architecte que comme co-proprétaire !

De plus, dans le contexte actuel post-Covid (prix des matériaux à la hausse et plannings des fournitures inconnus), une telle estimation ne correspondra certainement pas à la réalité. Je n'endosserai aucune responsabilité sur une telle estimation.

Pour votre information : dans notre planning, une telle estimation globale, basée sur des prix par m<sup>2</sup>, est prévue après l'obtention du PU. Vous nous demandez d'avancer ce travail.

L'estimation ventilée est prévue, une fois que nous avons les offres des entrepreneurs en main. Mieux encore, une fois que nous avons désigné l'entreprise pour les travaux.

Je le répète encore une fois : le but est d'obtenir le PU « global » pour e.a. le remplacement de tous les châssis, au lieu de passer, d'ici peu de temps, par un nouveau PU.

En dernier lieu et à ce stade, ce sont des heures à prester par notre bureau, sans être rémunéré pour ce travail.

Merci pour votre compréhension.

Met vriendelijke groeten,

Bien à vous,»

8.3.1. Approbation du nouveau projet présenté en séance par l'architecte Lowette – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Mr Lowette devra s'assurer au niveau de l'urbanisme que la partie basse est optionnelle et non obligatoire. De même pour le remplacement des châssis du côté de la rue du Président.

8.3.2. En cas de refus de l'assemblée générale d'approuver le nouveau projet de rénovation présenté par l'architecte Lowette, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un nouvel architecte -Majorité de 2/3

REFUSE

**9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**

9.1. Demande de Monsieur Kaminski de pouvoir placer un porte-vélo sur le mur de son emplacement de parking un porte-vélo – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Mr Kaminski propose qu'on demande un devis pour installer des crochets sur les emplacements de parking.

Mr Lowette propose de « récupérer » des emplacements situés en sous-sol pour les transformer en emplacement vélo.

Ce point s'il est accepté devra être en accord avec les normes de l'IBGE.

**10. Ordre intérieur (rappel)**

**10.1.Nuisances sonores**

Il est rappelé que tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux, mais troublant la tranquillité des occupants, sont formellement interdits.

**11. Comptabilité du nouvel exercice****11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires****11.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent**

Conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
68 018.00 €	5%	3 400.90 €
<b>Arrondi à :</b>		<b>3 401 €</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

**11.1.2. Non-constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème**

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.

Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

REFUSE

**11.1.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **16.599 €** afin de fixer la dotation totale à **20.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

ACCEPTÉ

**11.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue**

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve..

ACCEPTÉ

Le vote sur la présente résolution intègre le financement des travaux conservatoires relatifs aux travaux effectués au niveau des portes coupe-feu de l'escalier de secours pour un montant de 19.053,50 € TVAC.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>127 364.21</b>
<b>Apports</b>	Dotation obligatoire	3 440.00 (*)
	Dotation complémentaire	16 560.00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>20 000.00</b>
<b>Prélèvements</b>	Porte coupe-feu	19 053.50
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>19 053.50</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>128 310.71</b>

(\*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale



11.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

#### 11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Suivant le budget présenté, augmenté des décisions prises par l'assemblée générale, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" sv't l'usage	63 600	63 600	12	5 300	0.00%
Frais "propriétaires" sv't l'usage	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>76 600</b>	<b>76 600</b>		<b>6 383.33</b>	<b>0.00%</b>
Fonds de réservé	15 000	20 000	12	1 666.67	33.33%
<b>TOTAL</b>	<b>91 600</b>	<b>96 600</b>		<b>8 050.00</b>	<b>5.46%</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h50

### Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

**Article 577-6 § 10 :** Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en

Propriétaire	6.1.3	6.2.2	6.3	6.4	6.5	8.2.1	8.2.2	8.2.3	8.2.4	8.3.1	8.3.2	9.1	11.1.2
BOUCHERON			C			A	A	A	A				C
BRILOBRU			C		A			C	C		A	A	C
DEDAPPER Hi		C	C			C	C	C	C				C
DEVOS c/o Mnr		C	C	C		C	C	C	C		C		C
ELIACIK Zeki	C	C	C			C	C	C	C				C
		C	C			C	C	C	C		C		C
KAMANDA Anr			A					C	C		C		C
KAMINSKI Bern	C		C			C	C	C	C				C
LORIAU Nicola		A	C					C	C		C	A	C
LUDAIN-STRE								C	C	C	C		C
MAMET-CAMU		A	C					C	C		C	A	C
MARIS Philippe			C					C	C		C		C
RUIZ-RISUENC		C	C					C	C	A	C		C
SMISMANS		C	C			C	C	C	C	C			C
STRUYF Erik	C	A	C			C	C	C	C				C
TIBERINI		C	C			C	C	C	C				C
VAN DE VELD		A	C					C	C		C	A	C
WERPIN-MOT		A	C					C	C		C	C	C

Etabli le 14/10/2021



Karine Bontems  
Gestionnaire



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**entre le 1er mercredi du mois de juin et le 3ème jeudi du mois de juin**

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

