

Association des copropriétaires
**de la résidence
SCHUMAN 2**
Rue Th. De Cuyper 163
1200 - BRUXELLES
N° BCE : 0850.129.774



Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 23.01.2020 A 19.00 HEURES A LA SALLE SAINT PIERRE**

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

19	copropriétaires présents sur 53, totalisant	352 /	1.000 quotités (soit 35%)
9	copropriétaire(s) représenté(s) sur 53, totalisant	207 /	1.000 quotités (soit 21%)
28	copropriétaires présents et représentés sur 53, totalisant	559 /	1.000 quotités (soit 56%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 03.01.2020.

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.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf si la loi 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.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 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.**

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur DEBECKER 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 de Madame APPAERTS pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de M. [REDACTED] assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Linda Appaerts, directrice, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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 comptes et bilan 30.06.2019	50,00%	502	0	38	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50,00%	516	0	24	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50,00%	516	0	24	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic Lamy	50,00%	516	0	24	100,00%	accepté
6.1.1	Election Conseil Cop : ██████████	50,00%	485	0	55	100,00%	accepté
6.1.2	Election Conseil Cop : ██████████	50,00%	509	0	31	100,00%	accepté
6.1.3	Election Conseil Cop : ██████████	50,00%	509	0	31	100,00%	accepté
6.1.4	Election Conseil Cop : ██████████	50,00%	466	19	55	96,08%	accepté
6.2.1	Mandat Commissaire aux comptes	50,00%	509	0	31	100,00%	accepté
6.3	Représentants CIP = membres du CC	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert cahier charges	66,67%	540	0	0	100,00%	accepté
6.5	Renouvellement mandat syndic Lamy	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat syndic/CC gestion contrats ACP	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat syndic contrats énergie ACP	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
8.1.1	Mise conformité statuts et ROI	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
8.1.2	Approb.clauses sanctions non pt charges	66,67%	540	0	0	100,00%	accepté
8.1.3	Mandat CC choix Notaire transcription	66,67%	540	0	0	100,00%	accepté
8.1.4	Obligation établir ROI légal	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
8.3	Placement barrière accès parking	66,67%	485	31	24	93,99%	accepté
8.4	Rénovation-isolation toiture et séchoir	66,67%	445	47	48	90,45%	accepté
8.5	Réfection joints bandeaux façade arrière	66,67%	523	17	0	96,85%	accepté
11.1	Octroi de chèques repas à la concierge	50,00%	485	31	24	93,99%	accepté
12.1	Mandat syndic action justice respect ROI	50,00%	526	0	14	100,00%	accepté
13.2.2	Non constitution fonds réserve légal	80,00%	540	0	0	100,00%	accepté
13.2.3	Fixation apport fonds réserve	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
13.3	Financement travaux votés fds réserve	50,00%	540	0	0	100,00%	accepté
13.4	Approbation budget de fonctionnement	50,00%	507	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

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le Conseil de Copropriété fait bref rapport.

3.1. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »

Le CIP s'est réuni en date du 29 octobre 2019. Les douze Pavillons étaient présents.

- Le dossier de rénovation des parkings a été abordé. Il est détaillé au point 8.2 en ce qui concerne le Pavillon 2
- Suite aux nombreuses pannes de chauffage et d'eau chaude durant l'exercice écoulé, un remplacement total de la chaufferie sera opéré par TEM en collaboration avec SIBELGA qui installera une cogénération et ceci sans coût financier pour les copropriétés. Un nouveau contrat omnium de 11 ans sera souscrit avec TEM au terme duquel la chaufferie (hors cogénération démontée) appartiendra aux copropriétés
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - 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

A la date de clôture de l'exercice, une action en justice est en cours :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	44.43	L'audience s'était tenue le 03.01.2019 et le syndic rappelle que le débiteur restait devoir € 9442.72
		Le dossier a été suivi par l'avocat Riquier et un plan d'apurement avait été fixé.
		On peut se féliciter du respect de celui-ci et de la clôture prochaine du dossier
TOTAL	44.43	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

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.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais ordinaires	78 000.00	76 517.60	-1 482.40
Frais chauffage et eau	48 000.00	48 827.60	827.60
TOTAL	126 000.00	125 345.20	-654.80
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-0.52%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler 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 :

2 000 FRAIS DE CONSERVATION			2 641.34
Remplacement sections décharges WC		1 772.14	
Remplacement section décharge cuisines		869.20	
2 200 TRAVAUX ASCENSEURS			2 849.88
Remplacement fermes-portes -1 / 7è / 8è		2 849.88	
TOTAL			5 491.22

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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 :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE			
3200 Ascenseurs			10 792.93
Remplacement serrures de portes		10 792.93	
3000 Travaux et frais propriétaires			1 566.68
Acompte rénovation local gaz -> vélos		1 566.68	
TOTAL			12 359.61

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	91 125.88
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	80 000.00
Intérêts et divers	41.81
Total des apports	80 041.81
Prélèvements sur l'exercice	
Travaux ascenseurs	10 792.93
Acompte travaux local gaz -> vélos	1 566.68
Amortissement gestion FIERENS	7 142.36
Total des prélèvements sur l'exercice	19 501.97
Solde à la clôture de l'exercice	151 665.72

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2018 au 30.06.2019)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame [REDACTED] a procédé au contrôle des comptes.
Copie de son rapport figurait en annexe de la convocation.

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – [REDACTED] Majorité absolue

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – [REDACTED] Majorité absolue

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – [REDACTED] Majorité absolue

6.1.4. Mandat au conseil de copropriété – [REDACTED] Majorité absolue

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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – [REDACTED] Majorité absolue

6.3. Désignation des représentants pour la copropriété au comité « inter-pavillonnaires - CIP » – Majorité absolue

Pour rappel, la copropriété est représentée au CIP par son Conseil de Copropriété.

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 2.500 €.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

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

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

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

Voir le texte repris dans l'ordre du jour commenté.

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

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le syndic rappelle que le dossier ne pourra être finalisé par le Bureau MEDORI qu'après réalisation du volet « sortie de secours » au niveau de l'esplanade, côté opposé de l'entrée des Pavillons 15/16/17.

Ce poste a été commandé à VIMAR dans le cadre du chantier parking décidé et les travaux seront terminés fin novembre 2019

Le dossier suit donc son cours.

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

8.1. 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 :

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

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 15lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Une réduction de 15 % sur ces tarifs sera appliquée si la mise en conformité des statuts a été effectuée à la suite des modifications législatives de 2010.

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.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2019

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.

8.1.2. 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 577 – 4 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 Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement 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	16.00 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	31.99 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.32 €

Ouverture d'un dossier contentieux :

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	176.00 €
--	----------

Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit

Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018, soit 186,84.

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 Régis 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 :	176.00 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur	

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

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.

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

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement de l'article 577 du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.

En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € 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.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

8.2. Rénovation du parking – information – rappel

Le syndic précise qu'après deux réunions de travail, cet ensemble comprenant 6 Pavillons a marqué accord à l'unanimité pour confier ces travaux à la firme VIMAR qui a réalisé les deux premières phases avec grande satisfaction.

Les démolitions débuteront en janvier 2020 par la zone des Pavillons 4/5/6 et chacun sera prévenu à temps.

Première zone parking Pavillons 4/5/6 = 140 jours ouvrables

Rampe entre les deux Blocs et zone parking Pavillons 1/2/3 = 160 jours ouvrables

Zone accès pompiers derrière Pavillons 1/2/3 et asphalte sur terre sur parking Pavillons 4/5/6 = 60 jours ouvrables

Pendant la durée des travaux, les parkings seront totalement inaccessibles.

Pour des questions de sécurité, les résidents ne pourront pas accéder aux garages en sous-sols, sauf à le faire sous leur propre responsabilité en cas de dommages aux véhicules (coulées d'eau calcaire ou chute de morceaux de bétons liées aux vibrations des démolitions en surface).

Le syndic confirme le choix retenu : surfaces de roulage en béton imprimé et zones de stationnement parking en impressions klinkers (avec couleur différente pour délimiter les emplacements).

Le syndic rappelle également que mandat a été donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour les décisions esthétiques à prendre conjointement (à la majorité) avec les Pavillons faisant partie du même ensemble – projet.

Le budget total des travaux représente € 1.239.955 TVAC mais hors honoraires de l'architecte MEDORI (9%), honoraires du coordinateurs sécurité ARCHICAP (1%) et suivi syndic (1,25%) et avec une marge de 10% pour les imprévus.

Ceci représente un budget par Pavillon (quotités du Pav 2) de € 191.913 TVAC + honoraires MEDORI € 19.518 TVAC.

8.3. Dossier parking – placement d'une barrière à l'accès parking (hauteur Pharmacie) – Majorité des 2/3

Les Pavillons 3, 4 et 5 ont déjà également marqués accord.

Le Pavillon 2 avait refusé ces travaux raison pour laquelle ceci est à nouveau porté à l'agenda.

Si la majorité des Pavillons sont favorables, ceci sera mis en exécution après la réalisation des travaux parking et les pré-câblages sont d'office prévus.

8.4. Rénovation et isolation de la toiture et du séchoir – Majorité des 2/3

L'assemblée générale de 2019 avait marqué accord pour que cette étude soit lancée.

Interrogés et étant favorables, les Pavillons 1 et 3 se sont greffés au projet et ce dossier a donc été confié au bureau C. Hertoghe.

Les travaux complets d'isolation de la toiture (étanchéité compris) et des cabanons / séchoir représente une estimation de € 226.000 HTVA et hors honoraires d'architecte pour les 3 Pavillons, soit € 75.000 HTVA et hors honoraires par Pavillon.

Une prime variant entre 20 et 40 €/m² pour la toiture isolée est possible.

Il y a 1170 m² de toiture rénovée soit pour un prix moyen de 30 €/m² : 35.100 € (sous réserve de remplir les conditions).

Pour les murs isolés la prime varie entre 55 et 75 €/m² avec un maximum de 50% de la facture totale des murs isolés, soit +/- 40.000 €, mais la fonction espace « séchoir » du volume protégé risque de ne pas rentrer dans la catégorie « logement », catégorie pour obtenir les primes....

8.5. Réfection des joints des bandeaux de la façade arrière – Majorité des 2/3

Pour mémoire la dernière assemblée générale avait marqué pour la rénovation des joints des bandeaux de la façade avant.

La commande globale a été passée à AV FACADE et ces travaux devront être réalisés à la belle saison.

Si le support le permet, les ciels seront repeints dans la foulée pour profiter des moyens d'accès et faire une économie d'échelle.

Il en coûtera € 27.750 HTVA en ce compris la mise en peinture des ciels. Pour mémoire la dernière assemblée générale avec voté un budget de € 45000 HTVA et un mandat au Conseil de Copropriété.

Il est donc proposé de consacrer le même budget pour les joints de la façade arrière et également la remise en peinture des ciels de la façade arrière.

8.6. Referendum sur l'ordre de priorité des travaux à prévoir à cinq ans

Le syndic précise qu'outre, la rénovation des joints des bandeaux de la façade avant, devraient être envisagés dans un délai moyen, les travaux suivants :

- Rénovation et isolation de la toiture et du cabanon
- Rénovation des joints des bandeaux de la façade arrière
- Rénovation du hall d'entrée
- Remplacement des boîtes à boutons dans les cabines ascenseurs

Une enquête sera menée pour connaître l'ordre de priorité préférentiel des copropriétaires.

9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**9.1. Demande de Madame [REDACTED] – Isolation de la toiture**

Ce point est inscrit d'office à l'agenda suite à la demande formulée lors de l'assemblée générale du 24.01.2019.

10. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives**10.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011**

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

10.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s)-détecteur(s) dans le contrat de bail.

11. Administration et comptabilité : mises au point**11.1. Octroi de chèques repas à la concierge – Majorité absolue**

Le Conseil de Copropriété et le syndic sont d'avis que cette augmentation salariale est justifiée. Ce mode d'augmentation a la bénéfice d'être fiscalement plus intéressant pour les deux parties. L'octroi est d'une ticket d'une valeur de € 8 par jour presté avec une charge de € 1.24 pour la concierge.

12. Ordre intérieur**12.1. Mandat au syndic pour introduire une action en justice en cas de non-respect du ROI – Majorité absolue****13. Comptabilité du nouvel exercice****13.1. Information sur l'emprunt bancaire décidé**

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 24.01.2018, il a été décidé de la souscription d'un emprunt bancaire auprès de la banque BELFIUS portant sur la mise à disposition d'un capital de 117.000 €, remboursable en 60 mensualités pour le financement de des travaux de rénovation du parking.

Ce crédit qui sera au choix des propriétaires demandeurs sur base de l'enquête réalisée, n'a pas encore débuté mais le sera prochainement eu égard au démarrage du chantier.

13.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires**13.2.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent**

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° 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
125 345.20 €	5%	6 267.26 €
Arrondi à :		6 267 €

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 l'assemblée générale ordinaire.

13.2.2. 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.

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

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 80.000 €.

13.3. 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..

13.4. 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

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

13.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions trimestriels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais ordinaires	78 000	78 000	4	19 500	0.00%
Frais chauffage et eau	48 000	48 000	4	12 000.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	126 000	126 000		31 500.00	0.00%
Apport fonds de réserve	80 000	80 000	4	20 000.00	0.00%
TOTAL	206 000	206 000		51 500.00	0.00%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h40

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

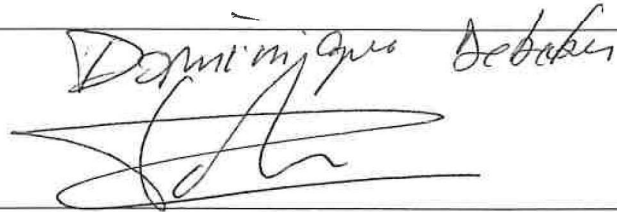
Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.2.1	8.3	8.4	8.5	11.1	12.1	9.1	9.2	9.3	10.2.2	10.2.3	10.4	10.6	10.7	
[REDACTED]														A									
[REDACTED]	A	A	A	A	A			A					A										
[REDACTED]	A				A	A	A	A	A	C	C		C										
[REDACTED]							C				C												
[REDACTED]					A	A	A	A	A	C		C	C										
[REDACTED]					A	A	A	A	A	C	C	C	C										
[REDACTED]										A	A												
[REDACTED]											A												

[Signature]

Etabli le 23.01.2020

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

Dominique Debais


Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de janvier

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