

Association des copropriétaires
de la résidence
CHATEAU 2
Avenue du Château 32-34-36-38
1081 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.276.660**



Citya Bruxelles S.A.
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 12.09.2023 A 18H00 HEURES EN LA SALLE DU B.SPORT**

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

19	copropriétaires présents sur 67, totalisant	3.388 /	10.000 quotités	(soit 34%)
16	copropriétaire(s) représenté(s) sur 67, totalisant	2.821 /	10.000 quotités	(soit 28%)
35	copropriétaires présents et représentés sur 67, totalisant	6.209 /	10.000 quotités	(soit 62%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 19.04.2023 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 24.04.2023 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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.

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

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

La séance est ouverte à 18.30 heures sous la présidence de Monsieur 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 31.12.2022	50%	3.658	848	1.529	81,18%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	5.624	83	160	98,55%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50%	3.528	2.179	160	61,82%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	3.938	1.495	359	72,48%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Boone	50%	3.790	1.753	492	68,37%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Mr Becquevort	50%	3.790	1.753	492	68,37%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Mr Charles	50%	3.993	1.550	492	72,04%	accepté
6.1.4	Mandat CC : Mr Massuy	50%	3.684	1.550	801	70,39%	accepté
6.1.5	Mandat CC : Mr Ruiz	50%	5.486	75	474	98,65%	accepté
6.3	Choix commissaire comptes - Mandat CC	67%	4.652	916	299	83,55%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	3.524	916	1.267	79,37%	accepté
6.5.2.1	Candidat syndic D Real Estate	50%	3.410	1.887	334	64,38%	accepté
6.5.2.2	Candidat syndic B Partner	50%	2.919	2.144	1.146	57,65%	accepté
6.5.2.3	Candidat syndic BCJ	50%	0	5.116	173	0,00%	refusé
6.5.2.4	Candidat syndic Victor H Partners Sprl	50%	133	3.079	2.077	4,14%	refusé
6.5.3	Mandat CC signer contrat nouveau syndic	67%	2.988	75	1.969	97,55%	accepté
7.1.1	Fixation apport annuel fonds de réserve	50%	4.899	75	133	98,49%	accepté
7.1.2	Approbation du budget de fonctionnement	50%	4.899	75	133	98,49%	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 rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

3.2. Echancier des contrats des fournitures régulières

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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,66 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **287 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **3153.78 €** et **60947.97 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **64101.75 €**.

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

Il n'y a pas d'action en justice en cours. Toutefois, les dossiers contentieux suivant sont ouverts :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE				
Nom du propriétaire	Solde AG 2020	Solde AG 2021	Solde AG 2022	Commentaire
	2 829.23	526.84	1 761.10	Procédure à relancer sauf paiement immédiat
	3827.84	4161.46	4197.45	Plan apurement fixé
TOTAL	6 657.07	4 688.30	5 958.55	

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.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	147 500.00	126 684.70	-20 815.30
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 000.00	73 776.27	38 776.27
TOTAL	182 500.00	200 460.97	17 960.97
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			9.84%

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 :

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		37 913.02
Réparation fuite en caves	5 531.08	
Remplacement colonne entière G	13 598.74	
Remplacement colonne entière F	18 783.20	
Acompte réparations en toiture suite rapport	4 373.03	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		17 425.93
Remplacement échangeur	17 425.93	
	TOTAL	55 338.95

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

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	1 432.05
Alimentation fonds de réserve	13500
Recettes banque et retard + taxes	-18.64
Total des apports	13 481.36
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	14 913.41

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2022 (période du 01.01.2022 au 31.12.2022)

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 Carlier qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice fait rapport à l'Assemblée.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé 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

Les candidatures reçues sont la/les suivantes :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Madame Boone - Majorité absolue

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Becquevort - Majorité absolue

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Charles - Majorité absolue

6.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Massuy - Majorité absolue

6.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Ruiz - 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

La candidature reçue est la suivante : NEANT

6.2.1. 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

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 25.000 €.

6.5. Nomination d'un nouveau syndic

Sans préjuger de la décision qu'aurait prise l'assemblée générale, nous vous informons que nous ne solliciterons pas le renouvellement de notre mandat de syndic lors de la prochaine réunion qui est convoquée le 19 avril prochain.

Après avoir développé différents modes de gestion afin de répondre aux attentes diverses des copropriétaires de votre résidence, force est de constater qu'il y a inadéquation entre les services offerts par notre société et les aspirations de plusieurs membres du conseil de copropriété.

Nous regrettons cette situation, car nous pensons avoir correctement effectué notre travail : en 2015, à la reprise de la gestion de votre copropriété, l'arriéré total des charges impayées par des copropriétaires se chiffrait à pratiquement € 110.000.

Les fournisseurs n'étaient pas payés et la copropriété était « virtuellement » en faillite avec des menaces de coupure d'eau, de gaz, d'électricité, et n'était, par ailleurs, plus assurée.

Année après année nous avons relevé le défi et assaini tous les dossiers ; à ce jour subsiste un seul dossier contentieux qui est sous contrôle : l'arriéré total au 31.12.2022 ne représente plus que € 6.000 et tous les fournisseurs sont payés à heure et à temps.

De plus, depuis 2020 et le début de crise énergétique, nous vous faisons économiser annuellement +/- € 65.000 grâce aux contrats-cadres que nous avons négociés pour l'achat de l'électricité et du gaz des parties communes ; contrats-cadres qui viennent à échéance le 31 décembre prochain !

Contre toute attente, et sans aucune annonce préalable, lors de l'assemblée générale de 2022, certains membres du Conseil de Copropriété ont volontairement boycotté la première séance afin de pouvoir récolter les procurations nécessaires pour voter contre notre mandat en seconde séance.

Sans aucune intervention de leur part pendant la réunion, ce n'est qu'à la comptabilisation des votes, qui intervient en fin de séance, que nous avons découvert un vote massif de leur part contre le renouvellement de notre mandat, expliquant ainsi par ailleurs leur empressement à quitter la salle sans attendre les résultats des votes.

Outre la manière peu élégante dont les choses se sont passées, notre mandat a ainsi été renouvelé avec seulement 54.14 % des voix, ce que nous considérons comme insuffisant pour gérer une copropriété dans de bonnes conditions : si nous avions connu ce résultat au moment d'aborder le point relatif au renouvellement de notre mandat, nous aurions présenté notre démission en séance.

Consécutivement à notre décision de ne pas solliciter le renouvellement de notre mandat de syndic, nous vous informons des décisions de la commissaire aux comptes, Madame Carlier, et d'un des membres du conseil de copropriété, Monsieur Vlaemynck (seul membre actif au sein du conseil) de ne pas vouloir poursuivre la collaboration avec le Conseil de Copropriété en place et eu égard à notre démission.

Ce dernier étant seul responsable de la situation dans laquelle se trouve votre copropriété, il lui appartiendra donc de présenter les candidatures de syndic, qu'ils auraient dû présenter en 2022, s'ils avaient eu la correction de faire les choses dans l'ordre, la transparence et le respect de chacun.

En attendant que l'assemblée générale nomme notre successeur, nous poursuivrons notre mission comme par le passé.

En pareil scénario, voici ce que prévoit notre contrat de syndic :

Modalités de fin de contrat :

- **A l'échéance du contrat en cours :** si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il se conformera au règlement général de copropriété, ou, à défaut, poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale.
Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale.

Il en résulte que le mandat de syndic de Lamy Belgium prendra fin au plus tard le 30/09/2023 sauf décision expresse de l'assemblée générale de réduire cette période de préavis.

6.5.1. Détermination de la date de la fin du mandat de syndic de Lamy Belgium – Majorité absolue

En l'absence de proposition reçue, la date de fin de mandat reste maintenue au 30/09/2023.

6.5.2. Nomination d'un nouveau syndic – Majorité absolue

Le vote porte sur la nomination d'un nouveau syndic dont le mandat prendra effet le 1^{er} octobre 2023.

Aucune information sur les candidatures n'a été envoyée par le Conseil de Copropriété aux copropriétaires. Seule la communication des noms des 4 candidats syndic a été communiquée au syndic sortant qui a diffusé l'information dès réception aux copropriétaires.

6.5.2.1. Candidature de D Real Estate – Majorité absolue

Ninoofsesteenweg 375
1700 Dilbeek
Info@drealestate.be
0473/50.04.09

L'administrateur de la société Madame De Cooman se présente en séance.
Prix mensuel de € 1400 pour la gestion courante y compris l'assemblée générale annuelle.
Non compris le tarif horaire en prestations complémentaires (gros dossier non courant : litiges, travaux, réunions techniques, reprise du dossier de gestion (€ 850 forfait) ou la gestion des dossiers sinistres (€ 250 forfait).

Ce syndic remporte la plus grande majorité et est donc élu.

6.5.2.2. Candidature de B Partner – Majorité absolue

Avenue de la Basilique 74
1082 Bruxelles
pierre.byl@skynet.be
02/468.55.30

Le gestionnaire de la société se présente en séance. Syndic ingénieur et architecte.
Prix mensuel de € 1106 pour la gestion courante
Gros dossier sortant du cadre légal en supplément du forfait de gestion au forfait par type de dossier
Livraison et ouverture de porte, visionnage des caméras en présence de la police, forfait de € 75 par prestation
Reprise du dossier de gestion (€ 200) forfait.

6.5.2.3. Candidature de BCJ – Majorité absolue

Rue de Dilbeek 32 bte 15
1080 Bxl
Info@gestion-bcj.be
02/203.23.66

Société non représentée en séance.

6.5.2.4. Candidature de Victor H. Partners SPRL – Majorité absolue

Avenue des Eperviers 9
1150 Bxl
tw.@victor-h.be
02/808.29.03

Monsieur Thomas Willems, administrateur de la société se présente en séance.
Prix mensuel de € 1368 pour la gestion courante
Forfait de 10% pour frais administratifs en complément
Gros travaux et suivi non compris

6.5.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3**7. Comptabilité du nouvel exercice****7.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires****7.1.1. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Résolution soumise au vote de l'AG :

Il est proposé de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport de 4.500 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale soit un apport annuel de 18.000 €

7.1.2. 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

7.1.3. 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 "locataires" svt l'usage	145 000	145 000	4	36 250	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 000	35 000	4	8 750.00	0.00%
Frais "privatifs"	2 500	2 500	4	625.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	182 500	182 500		45 625.00	0.00%
Prêt bancaire devient fds réserve	18 000	18 000	4	4 500.00	0.00%
TOTAL	200 500	200 500		50 125.00	0.00%

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 20h15

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 faire partie intégrante.

Etabli le 12.09.2023

Directrice-Gestionnaire
CITYA BRUXELLES
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

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 :

durant la 2ème quinzaine du mois d'avril

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