

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



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 13.06.2022 A 18H00 HEURES EN LA SALLE DU B.SPORT**

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

17	copropriétaires présents sur 66, totalisant	2.586 /	10.000 quotités	(soit 26%)
16	copropriétaire(s) représenté(s) sur 66, totalisant	2.693 /	10.000 quotités	(soit 27%)
33	copropriétaires présents et représentés sur 66, totalisant	5.279 /	10.000 quotités	(soit 53%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 12/04/2022 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 28/04/2022. 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 10/05/2022 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 18.05 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 31.12.21	50%	3.958	0	1.321	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	3.958	8	1.118	99,80%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	3.958	8	1.118	99,80%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	3.552	8	1.110	99,78%	accepté
6.1.1	Membre CC :	50%	3.980	8	1.291	99,80%	accepté
6.1.2	Membre CC :	50%	4.161	22	1.096	99,47%	accepté
6.1.3	Membre CC :	50%	2.103	1.073	2.103	66,22%	accepté
6.1.4	Membre CC :	50%	2.904	916	1.459	76,02%	accepté
6.1.5	Membre CC :	50%	4.074	211	994	95,08%	accepté
6.1.6	Membre CC :	50%	2.832	8	2.439	99,72%	accepté
6.2.1	Commissaire compte :	50%	3.853	0	1.219	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	4.630	8	446	99,83%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Lamy	50%	2.588	2.192	424	54,14%	accepté
6.4.1	Mandat syndic/CC gestion contrats	50%	4.267	309	628	93,25%	accepté
6.4.2	Mandat syndic contrats énergie	50%	4.275	0	929	100,00%	accepté
7.1.1	Mise conformités statuts et ROI	50%	4.267	22	915	99,49%	accepté
7.1.2	Approbation clauses recouvrement charges	67%	4.817	8	454	99,83%	accepté
7.1.3	Mandat CC choix Notaire transcription	67%	2.953	0	1.105	100,00%	accepté
7.1.4	Accord établir ROI volet légal	50%	2.953	0	1.180	100,00%	accepté
7.2	Mandat étude rénovation des terrasses	67%	4.692	155	432	96,80%	accepté
7.3	Mandat étude bornes recharges électrique	67%	1.612	2.571	1.096	38,54%	refusé
8.1	Nouveau texte sur vente/loc garage	67%	4.365	0	914	100,00%	accepté
9.1	annuler vote 2019 garages	67%	3.859	0	1.420	100,00%	accepté
9.2	procédure candidat garages	50%	3.859	0	1.420	100,00%	accepté
9.4	immeuble accès	50%	801	4.054	424	16,50%	refusé
9.5	placement compteurs gaz	50%	1.095	3.396	788	24,38%	refusé
10.1.1	Alimentation annuelle fonds de réserve	50%	4.582	22	507	99,52%	accepté
10.2	Approbation budget fonctionnement	50%	4.582	8	521	99,83%	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. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Après analyse, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Il sera demandé de procéder à deux passages curage par an et non un qui n'est pas suffisant

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

D'une manière générale, le syndic précise que l'arriéré global de charges :

- se chiffrait au 03.03.2016 à € 93991.33 dont € 75878.05 de dossiers contentieux → l'arriéré global € +/- 18113.28
- se chiffrait au 31.05.2016 à € 84821.88 dont € 71275.54 de dossiers contentieux → l'arriéré global € +/- 18113.28

- se chiffrait au 22.09.2016 à € 70855.81 dont € 70417.20 de dossiers contentieux → l'arriéré global € +/- 436.61
- se chiffrait au 03.01.2017 à € 81566.55 dont € 69379.92 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € +/- 11586.63
- se chiffrait au 14.03.2017 à € 73116.15 dont € 69979.92 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € +/- 3136.23
- se chiffrait au 13.06.2017 à € 73369.01 dont € 73311.24 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € +/- 57.77
- se chiffrait au 18.09.2017 à € 76978.88 dont € 73743.56 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € +/- 3232.32
- se chiffrait au 28.12.2017 à € 62613.53 dont € 61293.86 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € +/- 1319.67
- se chiffrait au 15.03.2018 à € 49659.02 dont € 50131.91 de dossiers contentieux → l'arriéré global est donc négatif par le trop payé de certains copropriétaires
- se chiffrait au 27.02.2019 à € 16060.02 dont € 12608.83 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € 3451.19
- se chiffrait au 30.09.2020 à € 17500.59 dont € 8900.46 de dossiers contentieux → l'arriéré global représente donc encore € 8600.13
- se chiffre au 05.04.2022 à € 1568.08 dont € 3364.99 de dossiers contentieux – il n'y a donc plus d'arriérés quasi...

A la date de clôture de l'exercice, les actions en justice suivantes sont en cours :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE				
Nom du propriétaire	Solde AG 2019	Solde AG 2020	Solde AG 2021	Commentaire
	2 928.05	2 829.23	526.84	Procédure arrive à son terme
	12842.63	3827.84	4161.46	Plan apurement fixé à € 500 / mois
				Le montant dû est de € 2478.86 sans le décompte édité le 08.03.2022
TOTAL	15 770.68	6 657.07	4 688.30	

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 "locataires" svt l'usage	147 500.00	133 718.24	-13 781.76
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 000.00	36 778.22	1 778.22
TOTAL	182 500.00	170 496.46	-12 003.54
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-6.58%

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		8 388.77
Réparation fuite au 34	5 531.08	
Réparation fuite en caves	2 071.70	
QP joint dilatation façade mitoyenne Olympia III	785.99	
2 200 TRAVAUX ASCENSEURS		1 367.40
Remplacement carte mère	1 367.40	
	TOTAL	9 756.17

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

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	1 092.47
Apports sur l'exercice	339.58
Recettes banque et retard + taxes	339.58
Total des apports	339.58
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	1 432.05

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.01.2020 au 31.12.2021)**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 qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice fait rapport à l'Assemblée.

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 présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

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

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame Colombien - Majorité absolue

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

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

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

6.1.6. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Vlaemynck - 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(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Madame Carlier- Majorité absolue

6.3. 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 €**.

6.4. 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.

6.4.1. 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

6.4.2. 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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Nous avons pris la décision de renégocier les contrats d'énergie de votre copropriété en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, 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, nous avons cru bon de profiter de cette opportunité pour signer des tarifs fixes qui seront valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

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.

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture du gaz qui représente +/- la moitié du montant de la facture totale.

Est reproduit en annexe un graphique qui reprend l'évolution des marchés du gaz depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de 12,29 €/MWh contre 65,56 €/MWh aujourd'hui - **soit une augmentation d'environ 433 %**

Electricité :

Concernant la consommation d'électricité des parties communes, la partie négociable relative à la fourniture de l'électricité représente environ un tiers du montant de la facture totale.

Est reproduit en annexe un graphique qui reprend l'évolution des marchés de l'électricité depuis 2018.

En annexe l'évolution du prix du marché depuis 2018.

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

7.1. 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 :

7.1.1. 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 _____, 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

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 2020

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.

7.1.2. 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 interpellé 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 privés.

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	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
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 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 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 : 177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

7.1.3. 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.

7.1.4. 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.

7.2. Dossier de rénovation des terrasses – Majorité des 2/3

Au vu de l'état de certains ciels de terrasse et suite au passage sur place d'une société spécialisée, il est proposé de mandater le Bureau MEDORI afin de faire un inventaire complet des terrasses avant et arrière dont l'étanchéité doit être rénovée

Ce n'est qu'après ces travaux qu'il pourra être envisagé de gratter et repeindre les ciels des terrasses.

Etude : Terrasses avant + terrasses arrière = 4000€ HTVA soit 4840€ TVAC

7.3. Mandat d'étude pour le raccordement des véhicules électriques ou hybrides – Majorité des 2/3

La proposition d'étude vise à :

- Préconiser une installation commune à l'AG et lancer une étude. Les solutions individuelles vont créer des situations ingérables au niveau des chemins de câble.
- Demander un avis aux pompiers.

Vu l'incendie récent à Bruxelles, les pompiers vont très probablement renforcer les obligations.

Pour être précis, il est ajouté que les nouvelles règles décidées par le SIAMU et le Ministre compétent de la Région Bruxelloise ne sont pas encore publiées et donc d'application.

C'est donc un mandat d'étude qui est demandé au Conseil de Copropriété et au syndic dès que la législation sera parue.

En attendant, tout branchement est strictement interdit

8. Ordre intérieur

8.1. Interdiction de vente ou de louer un garage à des non-proprétaire d'un appartement dans la Résidence – modification de la décision prise en AG 2019 – Majorité des 2/3

Le Conseil de Copropriété et le syndic estiment que si l'usage des parkings pose certains problèmes, la solution adoptée par l'assemblée de 2019 et qui fait l'objet d'un litige, n'est pas nécessairement la meilleure ou, à tout le moins, n'est pas forcément la réponse adaptée.

Il est proposé d'annuler la décision prise en 2019 et de substituer le cas échéant à l'interdiction de louer à des personnes non propriétaires, une disposition donnant une priorité aux occupants de l'immeuble

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

9.1. Demande de [] - Annulation du point 11.2 concernant la vente et location des garages voté à la dernière AG et retour à la situation antérieure à ce vote – Majorité des 2/3

Ce point est déjà en lien avec la proposition d'annulation formulée au point 8.1

9.2. Demande de [] - En cas de vente ou mise en location d'un garage et/ou d'un appartement dans la résidence, introduction d'une période d'un mois durant laquelle les propriétaires dans l'immeuble peuvent se porter prioritairement candidats acquéreurs, aux conditions décrites par le vendeur – Majorité absolue

9.3. Demande de [] - L'obligation pour le syndicat d'informer chaque propriétaire de la mise en vente ou location d'un appartement et/ou garage dans l'immeuble afin de pouvoir mettre en œuvre le point 2.

Le syndic précise que légalement il n'est informé d'une vente que lorsque le compromis est signé....

Ce n'est donc pas possible d'informer chaque propriétaire avant cette signature de compromis
Il faut donc forcer les copropriétaires à informer avant toute démarche officielle...

9.4. Demande de [redacted] – accès immeuble – Majorité absolue

Madame [redacted] voudrions que le point suivant soit repris à l'ordre du jour lors de l'assemblée générale de 2020.

C'est-à-dire le retour à l'accès aux compteurs et à la porte de sortie, en cas d'évacuation d'urgence pour les garages en sous-sol.

Nous intervenons quand même dans pratiquement dans tous les frais communs

Seuls les propriétaires de garages pourront avoir accès à ce badge, comme cela a toujours été le cas jusqu'en 2017.

9.5. Demande de [redacted] – gaz cuisine – Majorité absolue

La demande vise l'installation de compteurs de passage pour répartir le gaz de cuisine entre les utilisateurs et non sur base d'un forfait estimé

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

10.1.1. 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 au 01.05.2022 (pour 01.04.2022), au 01.07.2022, au 01.10.2022 et au 01.01.2023.

10.2. 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

10.2.1. 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 "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 20h00

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.

Établi le 13.06.2022

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



