

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 25.04.2019 A 19 HEURES EN LA SALLE DU B.SPORT**

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

21	copropriétaires présents sur 66, totalisant	3.426 /	10.000 quotités	(soit 34%)
16	copropriétaire(s) représenté(s) sur 66, totalisant	2.515 /	10.000 quotités	(soit 25%)
37	copropriétaires présents et représentés sur 66, totalisant	5.941 /	10.000 quotités	(soit 59%)

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 04.04.2019.

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, qui doit être copropriétaire

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

2. Désignation du secrétaire

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 19.05 heures sous la présidence de Madame 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 31.12.2018	50,00%	5.781	0	160	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic Lamy	50,00%	5.781	0	160	100,00%	accepté
6.1.a	Membre CC =	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.1.b	Membre CC =	50,00%	5.746	0	195	100,00%	accepté
6.1.c	Membre CC =	50,00%	5.746	0	195	100,00%	accepté
6.1.d	Membre CC =	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.1.e	Membre CC =	50,00%	5.746	0	195	100,00%	accepté
6.1.f	Membre CC =	50,00%	5.372	374	195	93,49%	accepté
6.1.g	Membre CC =	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.2	Désignation Commissaire aux comptes	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahiers charges	66,67%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Lamy	50,00%	5.781	0	160	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic/CC gestion contrats ACP	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic contrats énergie ACP	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
8.2.a	Remplacement porte de garage gauche	66,67%	4.270	1.316	355	76,44%	accepté
8.2.b	Remplacement porte de garage droite	66,67%	3.694	1.685	562	68,67%	accepté
9.1	Placement porte sectionnelle privative	66,67%	5.566	0	375	100,00%	accepté
9.2	Placement unité airco privative	66,67%	5.596	0	345	100,00%	accepté
10.1	Approbation procédure de recouvrement	66,67%	5.586	0	355	100,00%	accepté
11.1	Mandat syndic actions justice ROI	50,00%	5.781	160	0	97,31%	accepté
11.2	Interd vente/loc garage non prop appart	66,67%	5.406	402	133	93,08%	accepté
12.2.2	Non constitution fonds réserve légal	80,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
12.2.3	Fixation dotation annuelle fds réserve	50,00%	5.941	0	0	100,00%	accepté
12.3	Financement travaux votés fds réserve	50,00%	4.438	0	1.503	100,00%	accepté
12.4	Approbation budget de fonctionnement	50,00%	5.781	0	160	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

Monsieur _____ au nom du Conseil de Copropriété, fait rapport d'activité sur les événements depuis la dernière assemblée générale.

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

Un contrat d'assurance protection juridique a été souscrit auprès de la compagnie LAR.
Après analyse des autres 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

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
- **il y a donc toujours une réelle amélioration liée aux rappels et au suivi des impayés**

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 2018	Solde AG 2019	Commentaire
	2 606.38	2 928.05	Procédure en cours
	8794.83	12842.63	Audience 16.01.2019 et condamnés pt principal + € 1610.90 et € 1084.25 de péna
			Plan apurement fixé à € 500 / mois
TOTAL	11 401.21	15 770.68	

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	147 500.00	133 393.12	-14 106.88
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 000.00	34 341.96	-658.04
TOTAL	182 500.00	167 735.08	-14 764.92
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-8.09%
Créances irrécouvrables	0.00	38 223.61	
TOTAL	182 500.00	205 958.69	

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 :

1 200 FRAIS ASCENSEURS		
1 200 01 Dépannages et réparations		3 375.57
Remplacement divers fermes-portes et pièces	3 375.57	
1 600 FRAIS CHAUFFAGE		1 477.66
Remplacement électrovanne	907.38	
Remplacement pompe vide-caves	570.28	
2 000 SINISTRE		3 628.40
Sinistres non déclarés ou sous franchise	3 628.40	
2 400 TRAVAUX GARAGES		4 011.09
Travaux éclairage parking	1 375.77	
Réparation coffret	1 064.84	
Réparation moteur et rails	1 570.48	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		3 983.58
Remplacement pompe + circulateur	2 203.64	
Travaux débouchage conduites chauffage	1 779.94	
	TOTAL	16 476.30

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		
3 000 01 Travaux divers		44 356.10
Travaux éclairages des communs solde	4 527.40	
Travaux peinture halls	2 493.12	
Travaux peinture sas garages	7 371.24	
Travaux peinture entrée garages	10 866.06	
Travaux peinture portes ascenseurs	8 318.88	
Travaux mise en conformité ascenseurs solde	10 779.40	
	TOTAL	44 356.10

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	26 328.63
Apports sur l'exercice	1 570.32
Recettes banque et retard	1 570.32
Total des apports	1 570.32
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail point 3.6	33 576.70
Total des prélèvements sur l'exercice	33 576.70
Solde à la clôture de l'exercice	-5 677.75

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	8 078.60
Apports sur l'exercice	
	0.00
Total des apports	0.00
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail point 3.6	10 779.40
Total des prélèvements sur l'exercice	10 779.40
Solde à la clôture de l'exercice	-2 700.80

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.01.2018 au 31.12.2018)**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. Elle recommande l'approbation des comptes.

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 les candidats suivants :

Madame
Madame
Monsieur
Monsieur
Monsieur
Monsieur
Monsieur

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 le(s) candidat(s) suivant(s) : Madame

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****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. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)

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

7.3. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

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

7.4. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

Cet inventaire a été réalisé courant du mois d'août 2017.

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

8.1. Information sur l'évolution des règlements de copropriété et d'ordre intérieur suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété prenant effet le 1er janvier 2019

L'innovation principale entrée en vigueur le 01/01/2019 porte sur l'obligation de rédiger un règlement d'ordre intérieur, jusqu'alors facultatif ; règlement qui doit contenir une série de précisions légales auxquelles pourront s'ajouter les dispositions relatives à la vie en commun. Quant au règlement de copropriété, il doit maintenant contenir les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges, sauf si la procédure contenue dans le ROI actuelle devait être maintenue.

Monsieur Milcamps fait partie d'un groupe de travail au sein de l'association professionnelle ABSA / FEDERIA qui instruit actuellement ce dossier. Suivant les travaux en cours, il semblerait que l'on se dirige vers les solutions suivantes :

1. **Règlement d'ordre intérieur** : rédaction d'un volet reprenant les obligations légales auquel s'ajoutera le volet traitant des dispositions relatives à la vie en commun qui pourrait être, soit le règlement d'ordre intérieur actuel, soit un nouveau texte moderne et le plus exhaustif possible
2. **Règlement de copropriété** : soit se limiter au strict minimum, à savoir l'ajout des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, qui devront donc être transcrites par devant notaire, soit compléter cette seule obligation d'une mise en conformité avec la loi, qui se traduirait essentiellement par la suppression des dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueurmême si celles-ci sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8.2. Remplacement porte de garage – Majorité des 2/3

Les portes de garages ont causé par mal de soucis dans le courant de l'exercice ce qui a généré des dépenses complémentaires.

La plus problématique à ce jour est celle de gauche (vue de l'extérieur) mais ils proposent une porte sectionnelle et non basculante donc en cas de changement il y aura une différence esthétique.

Ils ont donc remis offre pour les deux portes en tenant compte d'une remise commerciale de 20% au vu des dépenses exposées à fonds perdus.

Ils ont prévu de récupérer les anciens récepteurs et de ce fait il ne faudra pas changer de télécommandes (évidemment tout ceci sous couvert de bon fonctionnement et compatibilité).

Le prix est de € 3364.36 HTVA par porte.

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

9.1. Demande de [redacted] – placement d'une porte sectionnelle de garage – Majorité des 2/3

La question porte sur l'autorisation de faire remplacer à charge privative la porte de garage numéro 31-32, basculante actuelle par une porte sectionnelle.

9.2. Demande de Mr [redacted] – autorisation de placer une unité airco – Majorité des 2/3

La question porte sur l'autorisation de faire placer à charge privative une unité d'airco suivant les propositions formulées en annexe.

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 2/3

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;

- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 30 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.99 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	53.32 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	176.00 €

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Mandat au syndic pour introduire une action en justice en cas de non-respect du ROI – Majorité absolue

11.2. Interdiction de vente ou de louer un garage à des non-proprétaire d'un appartement dans la Résidence – Majorité des 2/3

11.3. Gestion des ordures ménagères - rappel

Rappel est fait qu'il est nécessaire de veiller à emballer correctement les déchets avant de les déposer dans les conteneurs.

11.4. Séparation des terrasses - rappel

Rappel est fait qu'il est nécessaire de veiller à dégager les séparations des terrasses qui constituent les évacuations de secours (pas d'armoires etc.)

12. Comptabilité du nouvel exercice**12.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 19.04.2016, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 85.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1.5 %, pour le financement de travaux de mise en conformité des ascenseurs. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 12.09.2021. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 18.000 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 2-000-13).

12.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires**12.2.1. 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
167 735.08 €	5%	8 386.75 €

12.2.2. Non constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème**12.2.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Résolution soumise au vote de l'AG : La proposition soumise au vote s'entend pour ne faire aucun apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours, ceci ne pouvant pas être cumulé avec le remboursement du crédit bancaire.

12.3. 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 comptabilisation dans les charges..

12.4. 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**12.4.1. 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 "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%
Remboursement prêt bancaire	18 000	18 000	4	4 500.00	0.00%
TOTAL	200 500	200 500		50 125.00	0.00%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20

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	5.3	6.1.b	6.1.c	6.1.e	6.1.f	6.4	8.2.a	8.2.b	9.1	9.2	10.1	11.1	11.2	12.3	12.4
			A	A	A	A		A	A			A			A	
								C	C						A	
						C										
								C	C						A	
								C	C						A	
											A			C		
								C	C						A	
A	A						A	A	A			A	C		A	A
								C	C						A	
								C	C					C		
								C	C						A	
								C	C							
								C	C	A	A					
									A	A				A		
															C	
									C					C		
						C										

Etabli le 25.04.2019

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 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

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 25.04.2019 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été établi en concertation avec le conseil de copropriété

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

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

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

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le Conseil de Copropriété fera rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Un contrat d'assurance protection juridique a été souscrit auprès de la compagnie LAR.

Après analyse des autres 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

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
- **il y a donc toujours une réelle amélioration liée aux rappels et au suivi des impayés**

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 2018	Solde AG 2019	Commentaire
	2 606.38	2 928.05	Procédure en cours
	8794.83	12842.63	Audience 16.01.2019 et condamnés pt principal + € 1610.90 et € 1084.25 de péna
			Plan apurement fixé à € 500 / mois
TOTAL	11 401.21	15 770.68	

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	147 500.00	133 393.12	-14 106.88
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 000.00	34 341.96	-658.04
TOTAL	182 500.00	167 735.08	-14 764.92
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-8.09%
Créances irrécouvrables	0.00	38 223.61	
TOTAL	182 500.00	205 958.69	

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 :

1 200 FRAIS ASCENSEURS		
1 200 01 Dépannages et réparations		3 375.57
Remplacement divers fermes-portes et pièces	3 375.57	
1 600 FRAIS CHAUFFAGE		1 477.66
Remplacement électrovanne	907.38	
Remplacement pompe vide-caves	570.28	
2 000 SINISTRE		3 628.40
Sinistres non déclarés ou sous franchise	3 628.40	
2 400 TRAVAUX GARAGES		4 011.09
Travaux éclairage parking	1 375.77	
Réparation coffret	1 064.84	
Réparation moteur et rails	1 570.48	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		3 983.58
Remplacement pompe + circulateur	2 203.64	
Travaux débouchage conduites chauffage	1 779.94	
	TOTAL	16 476.30

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		
3 000 01 Travaux divers		44 356.10
Travaux éclairages des communs solde	4 527.40	
Travaux peinture halls	2 493.12	
Travaux peinture sas garages	7 371.24	
Travaux peinture entrée garages	10 866.06	
Travaux peinture portes ascenseurs	8 318.88	
Travaux mise en conformité ascenseurs solde	10 779.40	
	TOTAL	44 356.10

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	26 328.63
Apports sur l'exercice	1 570.32
Recettes banque et retard	1 570.32
Total des apports	1 570.32
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail point 3.6	33 576.70
Total des prélèvements sur l'exercice	33 576.70
Solde à la clôture de l'exercice	-5 677.75

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	8 078.60
Apports sur l'exercice	
	0.00
Total des apports	0.00
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail point 3.6	10 779.40
Total des prélèvements sur l'exercice	10 779.40
Solde à la clôture de l'exercice	-2 700.80

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.01.2018 au 31.12.2018)

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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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 fera 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

Article 577-8/1 :

- § 1^{er} Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1^{er}.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.
Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1^{er}, 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de

l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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 ?

1. **Opérateurs de service d'utilité publique agréés :** moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.
2. **Cluses et sanctions relatives au non-paiement des charges :** intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété (ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)
3. **Règlement d'ordre intérieur :** transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux :** possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signés les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
5. **Règlement d'ordre intérieur :** ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
 - a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
 - b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;

- c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le syndic aura également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communiquera cette information à la prochaine réunion.

6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires** : les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire »** : la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5^{ème}
8. **Récupération des charges** : le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevée d'un droit d'usufruit** : lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG** : chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
12. **Absence de syndic** : à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique** : suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG** : lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.
Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.
16. **Procuration** : ~~sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale~~ vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
17. **Majorité qualifiée** : la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.
18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire** : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquièmes des voix à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s)** : la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble** : possibilité de décider à la majorité des quatre cinquièmes des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la

décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.

22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété** : lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
23. **Unanimité** : lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
24. **Contrat de syndic** : les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
25. **Travaux extraordinaires** : le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement** : devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic** : au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.
28. **Conseil de copropriété** : dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes** : l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
32. **Equilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot** : cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG** : cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Du caractère impératif** : les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.
36. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1^{er} janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil. Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La modification de l'article 577-8, § 1^{er}, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1^{er}, dernière phrase. Nonobstant l'article 577-4, § 1^{er}, 2°, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2. Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1°, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

7.2. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le nouveau règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »). Ce règlement impose aux entreprises de nouvelles règles en matière de protection des données des personnes privées.

Lamy Belgium S.A. a toujours traité vos données dans le respect de votre vie privée et avec des mesures techniques et organisationnelles qui en assurent la plus grande sécurité, de sorte que le nouveau règlement européen ne change pas grand-chose pour notre personnel, nos clients et nos fournisseurs.

Néanmoins, nous avons adapté notre politique de confidentialité des données pour la rendre conforme avec la nouvelle réglementation et nous avons désigné un responsable des données en la personne de Stefan Heyndrickx.

Vous pouvez consulter notre nouvelle politique de confidentialité des données sur notre site internet à l'adresse suivante : www.lamybelgium.be

Pour toute question relative à la protection des données au sein de Lamy Belgium S.A., vous pouvez joindre notre responsable des données à l'adresse e-mail suivante : privacy@lamy-belgium.be

7.3. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

1. BASE LEGALE Directive européenne PEB 2002/91/EC => ordonnance PEB 7 juin 2007

Exigences énergétiques et environnementales.

Pour garantir ces exigences => actes de contrôle par des professionnels agréés par IBGE

Détail repris dans "arrêté chauffage" 3 juin 2010 (MB 9 juillet 2010).

2. CHAMP D'APPLICATION

Installation + de 20 kW, au gasoil ou gaz, à eau chaude chauffante (fluide de transport).
(n.b. boiler au gaz chauffant en direct l'eau sanitaire PAS dans PEB CHAUFF).

3. SYSTEME DE CHAUFFAGE

Dénom.	Nombre de chaudières	P totale
Type 1	1 seule chaudière	100 kW
Type 2	1 seule chaudière	+ de 100 kW
	plusieurs chaudières	+ de 20 kW

4. LE RESPONSABLE DES INSTALLATIONS TECHNIQUES (RIT)

RIT = titulaire du permis d'environnement ou leur propriétaire des installations (si pas de PE)

RIT = seul responsable vis-à-vis de Bruxelles-Environnement

5. LES ACTES

Dénom.	Objet	Quand
RECEPTION	Contrôle conformité	Nouvelle chaudière ou déplacée,

		nouveau brûleur, nouvelle centrale d'air,
CONTROLE PERIODIQUE	Nettoyage chaudières et cheminées, réglage combustion, vérification diverses Fourniture d'une attestation	GASOIL 1 x / an GAZ 1 x / 3 ans
DIAGNOSTIC	Utilisation d'un logiciel obligatoire, fourniture d'un rapport de conseils	1x/ 15 ans

Nouveau = aussi remplacement

6. LES PROFESSIONNELS AGREES

Dénom.	Acteur
RECEPTION / DIAGNOSTIC	chauffagiste agréé (Type 1) conseiller chauffage PEB (Type 2)
CONTROLE PERIODIQUE	technicien chaudière agréé L / G1 / G2 (*)

* L = gasoil, G1 = gaz atmosphérique ou brûleur prémix G2 = gaz pulsé

7. LES 16 EXIGENCES : (NOUVEAU, NOUVELLE = AUSSI REMPLACEMENT)

EXIGENCE	CONDITION D'APPLICATION	REMARQUE
1. les orifices de mesure de combustion 2. la combustion et les émissions des chaudières en fonctionnement 4. la modulation de la puissance des brûleurs de chaudière 5. le tirage de la cheminée 6. la ventilation du local de chauffe 7. l'étanchéité du système d'évacuation des gaz de combustion et d'amenée d'air	Nouvelle chaudière ou brûleur Contrôle périodique	Attirer l'attention des installateurs et bureaux d'études concernés
3. le dimensionnement des chaudières en puissance calorifique	Nouvelle chaudière	Méthode libre pour l'instant
8. le calorifugeage des conduits et accessoires	Nouvelle chaudière ou partie neuve de tuyauterie	Situation existantes = calorifuge des tuyaux dans zones non chauffées + sur accessoires
9. le partitionnement de la distribution de chaleur et d'air	Partie neuve du circuit	Contenu voir présentation détaillée
10. la régulation du système de chauffage	Nouvelle chaudière ou nouvelle régulation	Contenu voir présentation détaillée
11. la tenue d'un carnet de bord	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée
12. le comptage énergétique sur les chaudières	OBLIGATOIRE + de 100 kW	Compteur combustible <500kW Ajout intégrateur sur eau ≥ 500kW
13. le comptage électrique sur les ventilateurs	OBLIGATOIRE + de 10.000 m³/h	et contenant élément de chauffage à eau chaude

14. la récupération de chaleur sur l'air extrait	Nouvelle centrale d'air + 5.000 m ³ /h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
15. la variation du débit d'air neuf selon l'occupation réelle	Nouvelle centrale d'air + 5.000 m ³ /h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
16. la tenue d'une comptabilité énergétique	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée

8. REMARQUES IMPORTANTES

CARNET DE BORD	Lorsqu'il y a un PE : le carnet de bord doit contenir copie de l'extrait «conditions d'exploitation » ou « conditions techniques spécifiques » du permis d'environnement.									
MISE EN CONFORMITE	Délai 5 MOIS (+ 7 mois si justificatif pour orifices de combustion et ventilation)									
AMENDES	Jusqu'à 25.000,00 €									
DIAGNOSTIC	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Age chaudière au 01-01-2011</th> <th>Diagnostic avant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11 – 20</td> <td>01-01-2014</td> </tr> <tr> <td>+20 – 25</td> <td>01-07-2013</td> </tr> <tr> <td>+ 25</td> <td>01-01-2013</td> </tr> </tbody> </table>		Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant	11 – 20	01-01-2014	+20 – 25	01-07-2013	+ 25	01-01-2013
Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant									
11 – 20	01-01-2014									
+20 – 25	01-07-2013									
+ 25	01-01-2013									

7.4. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.
Cet inventaire a été réalisé courant du mois d'août 2017.

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

8.1. Information sur l'évolution des règlements de copropriété et d'ordre intérieur suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété prenant effet le 1er janvier 2019

Article 577-4 § 2 : Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1°c) ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

Article 577-4 §1er 2° : Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

Dispositions transitoires :

Nonobstant l'article 577-4, § 1er, 2°, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement des de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'innovation principale entrée en vigueur le 01/01/2019 porte sur l'obligation de rédiger un règlement d'ordre intérieur, jusqu'alors facultatif ; règlement qui doit contenir une série de précisions légales auxquelles pourront s'ajouter les dispositions relatives à la vie en commun. Quant au règlement de

copropriété, il doit maintenant contenir les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges, sauf si la procédure contenue dans le ROI actuelle devait être maintenue.

Monsieur Milcamps fait partie d'un groupe de travail au sein de l'association professionnelle ABSA / FEDERIA qui instruit actuellement ce dossier. Suivant les travaux en cours, il semblerait que l'on se dirige vers les solutions suivantes :

1. **Règlement d'ordre intérieur** : rédaction d'un volet reprenant les obligations légales auquel s'ajoutera le volet traitant des dispositions relatives à la vie en commun qui pourrait être, soit le règlement d'ordre intérieur actuel, soit un nouveau texte moderne et le plus exhaustif possible
2. **Règlement de copropriété** : soit se limiter au strict minimum, à savoir l'ajout des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, qui devront donc être transcrites par devant notaire, soit compléter cette seule obligation d'une mise en conformité avec la loi, qui se traduirait essentiellement par la suppression des dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueurmême si celles-ci sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8.2. Remplacement porte de garage – Majorité des 2/3

Les portes de garages ont causé par mal de soucis dans le courant de l'exercice ce qui a généré des dépenses complémentaires.

La plus problématique à ce jour est celle de gauche (vue de l'extérieur) mais ils proposent une porte sectionnelle et non basculante donc en cas de changement il y aura une différence esthétique.

Ils ont donc remis offre pour les deux portes en tenant compte d'une remise commerciale de 20% au vu des dépenses exposées à fonds perdus.

Ils ont prévu de récupérer les anciens récepteurs et de ce fait il ne faudra pas changer de télécommandes (évidemment tout ceci sous couvert de bon fonctionnement et compatibilité).

Le prix est de € 3364.36 HTVA par porte.

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

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

9.1. Demande de - placement d'une porte sectionnelle de garage – Majorité des 2/3

La question porte sur l'autorisation de faire remplacer à charge privative la porte de garage numéro 31-32, basculante actuelle par une porte sectionnelle.

9.2. Demande de autorisation de placer une unité airco – Majorité des 2/3

La question porte sur l'autorisation de faire placer à charge privative une unité d'airco suivant les propositions formulées en annexe.

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 2/3

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 30 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.99 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	53.32 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	176.00 €

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Mandat au syndic pour introduire une action en justice en cas de non-respect du ROI – Majorité absolue

11.2. Interdiction de vente ou de louer un garage à des non-proprétaire d'un appartement dans la Résidence – Majorité des 2/3

11.3. Gestion des ordures ménagères - rappel

Rappel sera fait qu'il est nécessaire de veiller à emballer correctement les déchets avant de les déposer dans les conteneurs.

11.4. Séparation des terrasses - rappel

Rappel sera fait qu'il est nécessaire de veiller à dégager les séparations des terrasses qui constituent les évacuations de secours (pas d'armoires etc.)

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 19.04.2016, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 85.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1.5 %, pour le financement de travaux de mise

en conformité des ascenseurs. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 12.09.2021. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 18.000 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 2-000-13).

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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 577-5 § 3 1° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

12.2.1. 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
167 735.08 €	5%	8 386.75 €

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

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

Résolution soumise au vote de l'AG : La proposition soumise au vote s'entend pour ne faire aucun apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours, ceci ne pouvant pas être cumulé avec le remboursement du crédit bancaire.

12.3. 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..

12.4. 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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

12.4.1. 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 "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%
Remboursement prêt bancaire	18 000	18 000	4	4 500.00	0.00%
TOTAL	200 500	200 500		50 125.00	0.00%

Etabli le 05.04.2019

Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55