

Association des copropriétaires
de la résidence
VALDUC
Rue Valduc 47
1160 - BRUXELLES
N° BCE : **0828.663.476**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE CONVOQUEE LE 05/12/2024
ORDRE DU JOUR

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 les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

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.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : [REDACTED] (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXES JOINTES A L'ORDRE DU JOUR

-  Annexe 1. Budget 2024-2025
-  Annexe 2. Devis chéneaux
-  Annexe 3. Devis serrure

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes.
Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

En l'absence d'un conseil de copropriété, nous encourageons chaleureusement les propriétaires à s'exprimer lors de l'assemblée générale. Ce sera l'occasion idéale de partager les réflexions de chacun et d'évoquer les récents événements concernant votre bâtiment.

3.1. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Nous souhaitons vous informer que, comme vous le savez peut-être, votre ancien syndic, Monsieur [REDACTED] a reçu une plainte de l'IPI (Institut Professionnel des Agents Immobiliers). À ce jour, nous avons été informés que le dossier est en cours d'instruction auprès de l'assesseur juridique suppléant de la Chambre exécutive, qui est chargé d'évaluer l'opportunité des poursuites disciplinaires.

Nous tenons à rappeler que l'IPI a pour rôle de prononcer des sanctions disciplinaires (telles que des avertissements, blâmes, suspensions ou radiations) et agit en tant que médiateur. En revanche, pour toute demande de réparation judiciaire ou pour se prononcer sur ses actes, cela relève des tribunaux, avec l'assistance d'un avocat représentant l'ACP Valduc.

Un point sur ce sujet sera soumis au vote lors de l'assemblée générale de ce jour.

3.2. Résumé du tableau comparatif des dépenses

Suite à l'extrait de compte reçu, nous pouvons vous communiquer les dépenses faites lors de votre dernier bilan comptable datant du 01/07/2023 au 30/06/2024.

En €	DELGOFFE SPRL	BANQUE FINTRO	Vivaqua	QUADRA TEAM	VAQ Services	ARAG SE Branch	ELECTRABEL	KONE BELGIUM	Allianz	Kanalīs
juil-23	-750,20	-25,00			-373,74					
août-23						-331,66	-98,00			
							-26,00			
oct-23		-25,00			-384,63		-98,00			
					-388,26		-26,00			
							-98,00			
							-26,00			
							-98,00			
							-26,00			
nov-23			-637,00	-506,00			-98,00			-607,38
							-26,00			
janv-24		-35,00								
févr-24					-395,73		-26,00		-1.868,14	
mars-24							-98,00			
							-26,00			
							-294,00			
							-196,00			
							-26,00			
							294,00			
							-196,00			
							-98,00			
							-26,00			
							196,00			
avr-24		-35,00			-395,73		-540,59			
							-98,54			
mai-24							-147,00			
							-36,00			

3.3. Situation du fonds de réserve

Le solde du fonds de réserve au 02/07/2024 est de 587.60 euros.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2024 (période du 01/07/2023 au 30/06/2024)

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

Le syndic était Monsieur [REDACTED]

6. Elections & mandats

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

Dans l'idéal, c'est de recevoir trois candidatures.

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Prénom Nom - Majorité absolue

6.1.2. Prénom Nom - Majorité absolue

6.1.3. Prénom Nom - Majorité absolue

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue

6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Prénom Nom - Majorité absolue

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

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

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidés par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - 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 20 000 €.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue

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

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 courtier en énergie - Majorité absolue

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Le nouveau contrat de fourniture

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

Stratégie de clics

La stratégie sur les trois prochaines années a été établie comme ceci :

2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux. 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

2026 : Fixation de 25 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 75 % restant seront divisés en trois. 2 fois 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable.

Estimation du prix de l'énergie en 2024-2025-2026

Nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base du prix déjà fixé et la partie restant en variable. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

	Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes hTVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %
2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	118,89 €/MWh		100 €/MWh	218,89 €/MWh	+ 48 %
2026	Gaz	46,36 €/MWh (25% du prix final)	43,26 €/MWh (75% du prix final)	44,04 €/MWh	20 €/MWh	64,04 €/MWh	+ 60 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	114,91 €/MWh		100 €/MWh	214,91 €/MWh	+ 45 %

*La partie variable a été simulée sur le Cal24,25 et 26 du 07/12/2023

**Les coûts de distribution et taxes peuvent varier. Le prix indiqué est basé sur la moyenne des prix appliqués les 12 derniers mois.

Les marges de bénéfice fournisseur sont incluses dans le coût de l'énergie.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

6.4.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

7. Dispositions à adopter dans le cadre du chapitre 2 – Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - du Code civil

7.1. Fixation de la période de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire – Majorité absolue

Résolution soumise à l'approbation de l'AG : proposition de fixer l'assemblée générale ordinaire à la première quinzaine du mois de décembre.

7.2. Choix de la langue usuelle de l'association des copropriétaires – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : choix du **français** comme langue usuelle.

9.1.1 Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

8. Action en justice intentée par l'association des copropriétaires – Ratification

8.1. Action à entreprendre contre l'ancien syndic monsieur – Majorité absolue

Comme indiqué au point 3.1, une plainte a été officiellement déposée auprès de l'IPI à l'encontre de votre ancien syndic, Monsieur [REDACTED]. À ce stade, l'objet du vote porte sur la décision des copropriétaires de poursuivre cette action en justice, tout en prenant en considération les frais qui pourraient incomber à l'ACP.

La majorité des copropriétaires souhaitent *suivre* / *ne pas suivre* l'action en justice.

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

9.2 Chéneaux de la copropriété.

À la suite de plusieurs sinistres déclarés, nous avons sollicité l'expertise d'un entrepreneur afin d'évaluer l'état de vétusté des chéneaux et de leurs environs. Bien qu'il soit possible d'effectuer des réparations partielles, nous vous déconseillons vivement cette option. En effet, l'assurance de l'ACP ne couvrira pas ces réparations, car elles relèvent de la vétusté. Il est important de noter que des réparations partielles peuvent entraîner des coûts supplémentaires, tant sur le plan privatif, en raison des sinistres, que sur le plan commun. Nous vous recommandons donc d'envisager une solution globale pour éviter des dépenses inutiles à l'avenir, vous trouverez le devis à l'annexe 2.

9.2.1 Réparation des chéneaux et le bord de la toiture : 5.496,10 € TTC à 10 % près – Majorité absolue

9.1.2 Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

9.3 Problème rencontré avec la porte d'entrée

Le fournisseur confirme qu'il est intervenu le 24 septembre 2024 à l'ACP Valduc pour examiner la porte verrouillée. Il a constaté que le cylindre est hors service et ne peut pas être ouvert. Il s'agit d'un cylindre de sécurité d'une marque inconnue, et après des recherches, il semble que ce soit un profil hollandais. Le fournisseur a besoin de la carte de propriété du barillet pour procéder, mais nous ne l'avons pas en notre possession, et il est possible que l'ancien syndic l'ait. Afin d'avancer dans la réparation, nous avons dû demander un devis que vous trouverez à l'annexe 3.

9.3.1 Changement du barillet : 250,58 € TTC à 10 % près – Majorité absolue

Prix, à charge privatif du propriétaire que le syndic fera une commande groupée :

- moins de 30 clés : 25,80 euros € HTVA/clé

- à partir de 30 clés : 22,80 euros € HTVA/clé

9.3.2 Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**10. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 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 :

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

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

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

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

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

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

Le devis global est de :

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

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- 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 386,22 €, 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.

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

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

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

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

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

une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.
Cette clause est reproduite ci-après :

Païement 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	19,13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38,27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63,78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	210,53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une 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 2023, soit 223.50.

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

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

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

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 210,53 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

10.1.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale si la candidature du notaire Régis Dechamps devait être contesté – 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 Citya ne pourront évidemment pas être garantis.

10.1.4. 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 du chapitre 2 - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - 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 598,10 € 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 59,81 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023), 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.

11. Points d'information non-soumis au vote

11.1. Point sur les nuisances sonores au sein de la copropriété

Nous souhaitons rappeler l'importance du respect mutuel entre voisins, qu'ils soient propriétaires ou locataires. Les nuisances sonores peuvent affecter la qualité de vie de chacun, et il est essentiel de veiller à maintenir une ambiance paisible au sein de notre copropriété.

En cas de problèmes de nuisances sonores qui nécessitent une intervention légale, il est important de noter que le syndic ne peut pas intervenir dans ces situations, car cela relève de la sphère privative. Dans de tels cas, nous encourageons les propriétaires à contacter les autorités compétentes, telles que la police ou l'agent de quartier, pour résoudre les problèmes de manière appropriée.

10.1 Détecteur incendie privatif obligatoire

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans TOUS les logements à partir du 1er janvier 2025.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une **durée de vie de 10 ans**
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

10.2 Sous-location interdite sous condition stricte

La sous-location est la location conclue entre le preneur initial (preneur principal) et une autre personne (sous-locataire), avec l'accord du bailleur. Le preneur principal devient le bailleur du sous-locataire.

Nous rappelons que la sous-location est interdite sauf accord du bailleur :

Pour qu'une sous-location valable, il faut également réunir d'autres conditions :

- Le bien loué doit être affecté à la résidence principale du preneur pour pouvoir être affecté en totalité ou en partie à la résidence principale du sous-locataire.
- La durée de sous-location ne peut excéder celle du bail principal.
- Le locataire principal doit clairement informer le sous-locataire de ce qu'il s'agit d'une sous-location, et de l'étendue de ses propres droits.
- Un projet de contrat de sous-location doit être envoyé par courrier recommandé au bailleur, au moins 15 jours avant sa conclusion ; Il comprend toutes les données d'identification du sous-preneur et dans le respect des règles de non-discrimination.
- Si le bailleur met fin au bail du locataire principal, ce dernier devra avertir le sous-locataire dans les 15 jours qui suivent la réception du congé, et avertir le sous-locataire de ce que la sous-location prendra fin à la même date que le bail principal.
- Si le locataire principal met fin au bail, il devra donner au sous-locataire un congé de 3 mois, et lui payer une indemnité égale à 3 mois de loyer.
- Le sous-locataire ne pourra jamais demander de prorogation de la sous-location, même pour circonstances exceptionnelles.

Vis à vis du bailleur, le locataire principal reste seul responsable du paiement du loyer, de l'entretien de l'immeuble, et de la restitution du logement en fin de bail, même si le sous-locataire ne respecte pas ses engagements. Il sera également responsable vis à vis du sous-locataire si ce dernier ne pouvait pas profiter paisiblement de l'habitation. Dès lors, avant de sous-louer, il doit être éclairé complètement sur la portée des engagements qu'il va souscrire.

Au niveau de la copropriété, le propriétaire reste seul responsable des dégâts dans les communs et devra tenir au courant le syndic.

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1.1. Passage en décompte annuel avec appels anticipatifs de provisions trimestrielles – Majorité absolue

12.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

12.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Le solde du fonds de réserve au 02/07/2024 est de 587.60 euros.

Coûts des dépenses décidées ou soumises à l'approbation de l'assemblée générale	Montant
Réparation des chéneaux	5.496,10 € (*)
Changement du barillet	250,58 € (*)
Mise en conformité des statuts	3.460,60 € (*)
Action en justice contre monsieur [REDACTED]	NC (*)
TOTAL	9.207,28 €

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

12.2.2. Montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Il est important que chaque copropriétaire soit informé que la comptabilité du syndic examine minutieusement les comptes depuis 2019, date à laquelle nous avons commencé à constituer l'historique des clients. À l'heure actuelle, il reste encore quelques factures à recevoir afin de finaliser les arriérés de chaque copropriétaire, ce qui devrait être achevé d'ici l'assemblée générale. Pour ce faire, nous ne solliciterons pas de contribution externe provenant du fonds de réserve, mais nous demanderons plutôt le règlement de ces arriérés, afin d'assurer une équité entre tous les propriétaires pour l'année 2025.

12.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

12.2.4. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

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

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

12.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, augmenté des décisions prises par l'assemblée générale, les montants des appels de provisions trimestriels 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	26.292,84	27.952,0	4	6.988	6,31%
Frais "propriétaires" svt l'usage	4.420,18	5.866,28	4	1.466,57	32,72%
Total des dépenses "ordinaires"	30.713,02	33.818,28		8.454,57	10,11%
Décisions AG : voir tableau ci-avant	0	9207,28*	4		
TOTAL	30.713,02	33.818,28		8.454,57	10,11%

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.

* En ajoutant les arriérés de chaque copropriétaire.

VIGILANCE :

En l'absence d'un budget pour l'année 2023/2024, nous avons été contraints de déterminer des provisions sans disposer d'une base comptable solide. Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint la mise à jour nécessaire pour votre prochain décompte :

Nature de la provision 2024/2025	Statut	Montant provision
1 trimestre (Juillet - Sept)	Déjà appelée	7.500,00 €
2 trimestre (Oct - Déc)	Déjà appelée	8.000,00 €
3 trimestre (Janv - Mars)	A réclamer	9.159,14 €
4 trimestre (Avril - Juin)	A réclamer	9.159,14 €
Total des provisions 2024/2025		33.818,28 €

Etabli le 19/11/2024

(signé)

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de décembre 2025

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.