

Association des copropriétaires
De la résidence
ALGARVE
Avenue Albert Elisabeth 64-66
1200 - BRUXELLES
N° BCE : **0655.689.316**



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

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE LA SECONDE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 20/08/2020 A 18h AU COOK & BOOK**

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

16	copropriétaires présents sur 134, totalisant	8.365 /	56.903 quotités (soit 15%)
9	copropriétaire(s) représenté(s) sur 134, totalisant	4.813 /	56.903 quotités (soit 8%)
25	copropriétaires présents et représentés sur 134, totalisant	13.178 /	56.903 quotités (soit 23%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 13/02/2020 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 04/03/2020. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu d'une nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

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

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame VAN LIEDEKERKE, 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 BOZZA comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18.30 heures sous la présidence de Madame VAN LIEDEKERKE, assisté du Syndic la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Madame QUEVIT, gestionnaire, 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 des comptes 31/12/2019	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
5.1	Décharge membres CC	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	11.346	0	1.330	100,00% accepté
6.1.1	Membre CC : Mme VAN LIEDEKERKE	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.1.2	Membre CC : Mme BOZZA	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.1.3	Membre CC : Mr DANNEEL	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.1.4	Membre CC : Mr VERCHUEREN	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.2.1	Commissaire aux comptes : Mr BINAME	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.3	Commissaire aux comptes professionnel	67%	sans objet			
6.4	Mandat CC : choix experts	67%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.5	Mandat Syndic : LAMY BELGIUM	50%	11.346	0	1.330	100,00% accepté
6.5.1	Mandat Syndic : gestion contrat	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
6.5.2	Mandat Syndic : marché énergie	50%	12.676	0	0	100,00% accepté
7.1	Renouvellement enveloppe budgétaire	67%	12.012	0	664	100,00% accepté
7.2.1	Chaufferie : accord travaux condensation	67%	12.676	0	0	100,00% accepté
7.2.2	Chaufferie : condensation et cogénération	67%	1.189	10.152	1.335	10,48% refusé
7.2.3 A	Chaufferie : SPIE	50%	0	12.676	0	0,00% refusé
7.2.3 B	Chaufferie : POWER SKY	50%	12.012	0	664	100,00% accepté
7.2.3 C	Chaufferie : DERIDDER ENERGY	50%	0	12.012	664	0,00% refusé
7.2.3 D	Chaufferie avec Cogen : BUILD ONE	50%	664	10.677	1.335	5,85% refusé
7.2.4	Chaufferie suivi trvx : DEPLASSE	50%	11.341	671	664	94,41% accepté
7.2.5	Chaufferie : util fds réserve + appels	50%	12.676	0	0	100,00% accepté
7.2.6	Chaufferie : financement tiers investisseurs	50%	0	11.341	1.335	0,00% refusé
7.3.1	Mise en conformité statuts	50%	12.676	0	0	100,00% accepté
7.3.2	Procédure recouvrement charges	67%	12.012	664	0	94,76% accepté
7.3.3	Choix Notaire : mandat CC	67%	12.676	0	0	100,00% accepté
7.3.4	R.O.I Légal	50%	12.676	0	0	100,00% accepté
8.1	Peinture paliers : mandat CC	67%	1.331	11.345	0	10,50% refusé
8.2	Modif répartition frais fixes chauffage	80%	7.834	3.505	1.337	69,09% refusé
11.1.2	Non constitution du fonds de réserve	80%	667	12.009	0	5,26% refusé
11.1.3	Alimentation fds réserve : 17.500,- €/an	50%	12.005	671	0	94,71% accepté
11.2	Mode financement décisions AG	50%	12.676	0	0	100,00% accepté
11.3	Approbation budget	50%	12.012	0	0	100,00% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

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

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

A la date de clôture de l'exercice, il n'y a plus d'action en justice, ni contentieux ouverts.

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	233 500.00	240 617.96	7 117.96
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 000.00	67 388.47	-13 611.53
TOTAL	314 500.00	308 006.43	-6 493.57
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2.06%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste eau

Eau	46 000.00	58 671.52	12 671.52
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			27.55%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant le contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 01 Frais & travaux divers		13 187.87
DEMAY - réparation portes entrées	3 466.20	
OKDO - réparation dallages entrées	1 843.34	
INGETEC - Remplacement travertin entrées	1 999.02	
SAS COMPANY - remplacement blocs secours	5 002.18	
FIL CONDUCTEUR - remplacement éclairage extérieu	877.13	
2 000 06 Sinistres		16 012.60
Solde après sinistre non indemnisé	900.86	
Sinistres non pris en charge par l'assurance	15 111.74	
2 000 09 Honoraires avocats + experts		4 492.31
Avocat RQUIER - dossiers contentieux	1 951.31	
Bureau DEPLASSE - Parnis environnement	2 541.00	
2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)		11 854.46
KONE - remplacement portes	9 696.87	
KONE - autres frais divers	2 157.59	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		4 478.49
OMNIATEC - travaux divers chauffage et canalisations	4 478.49	
TOTAL		50 025.73

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		8 499.40
CYCLOSERRURE - sécurisation portes	1 980.40	
INGETEC - peinture halls communs	6 519.00	
3 600 ETUDE TRAVAUX CHAUFFAGE		10 079.30
TOTAL		18 578.70

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	126 517.73
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	17 500.01
Taxes	50.00
Total des apports	17 550.01
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	18 578.70
Interets et frais	90.81
Total des prélèvements sur l'exercice	18 669.51
Solde à la clôture de l'exercice	125 398.23

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2019 au 31/12/2019)

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

Voir rapport repris en annexe.

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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

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

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

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

6.1.4. Mandat au conseil de copropriété – MR VERSCHUEREN 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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur BINAME - Majorité absolue

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

Suite à la candidature de Monsieur BINAME, ce point est sans objet

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

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

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

6.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

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

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, le dossier a été déposé et est en cours de traitement. Un passage de l'IBGE a permis de déterminer les différents travaux à prévoir pour être conformes aux nouvelles exigences. Cela concerne essentiellement l'ACP Parking Braffort et la rénovation de la chaufferie de l'ACP ALGARVE.

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

- Chaufferie : rénovation – point inscrit à l'ordre du jour
- Installations électriques communes : mises aux normes effectuées
- SIAMU : dossier suivi et mis à jour

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

7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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

7.2. Remplacement des chaudières et mise aux normes des installations connexes – audit et étude confié au bureau DEPLASSE

Compte tenu de la complexité de l'étude et afin de visualiser les différentes possibilités techniques, d'établir un cahier des charges et de lancer un appel d'offres, il a été décidé, en concertation avec le conseil de copropriété, de confier cette étude au bureau DEPLASSE, représenté par Monsieur MARDAGA. Son tableau comparatif des offres est joint au présent ordre du jour. Ce dernier était présent lors de l'assemblée afin d'expliquer les travaux à prévoir, présenter les offres et répondre aux éventuelles questions. Néanmoins, en vue de pouvoir rassembler tous les éléments de réponses, les copropriétaires ont été invités à envoyer leurs questions au syndic au moins 5 jours avant la réunion.

Il est précisé que le système de cogénération n'a pas été proposé par le bureau DEPLASSE pour les raisons suivantes :

- Lors du commencement de l'audit (en 2018) le montant accordé pour les Certificats Verts était incertain
- On parle de 10 ans accordés pour les achats des Certificats Verts mais qu'en est-il en cas de changement de gouvernement et/ou de modification de la législation ?
- Les chaudières proposées en complément aux cogénérations ont une durée de vie de maximum 10-12 ans.
- La dalle de sol du 9^{ème} étage ne donne aucune garantie de pouvoir supporter une surcharge pareille.

Ce point a été être abordé afin d'exposer les avantages et les inconvénients.

7.2.1 Accord de principe pour procéder au remplacement des deux chaudières au gaz par de nouvelles chaudières au gaz à condensation et ce compris les travaux connexes nécessaires et obligatoires - Majorité des 2/3

7.2.2 Accord de principe pour procéder au remplacement des deux chaudières au gaz par de nouvelles chaudières au gaz à condensation avec cogénérations ce compris les travaux connexes nécessaires et obligatoires - Majorité des 2/3

7.2.3 Choix du fournisseur qui procédera aux travaux de chaufferie sur base des offres de prix proposées par l'ingénieur à 10% près - Majorité absolue

Les copropriétaires sont amenés à se prononcer sur les offres de prix suivantes :

SPIE : 138.051,72 € ou 149.172,43 € avec les options et l'entretien sur 2 ans

POWER SKY : 135.036,37 € ou 147.990,89 € avec les options et l'entretien sur 2 ans

DERIDDER ENERGY : 143.795,82 € ou 153.900,35 € avec les options et l'entretien sur 2 ans

7.2.4 Accord de principe pour que le bureau d'étude DEPLASSE puisse suivre les travaux et les réceptionner – Majorité absolue

7.2.5 Financement des travaux - utilisation du fonds de réserve et détermination du montant des alimentations exceptionnelles – Majorité absolue

Le fonds de réserve s'élève à ce jour à 99.796,- €. Pour la réalisation des travaux il y a donc lieu d'alimenter le fonds de réserve d'au moins 50.000,- € complémentaire. Ce montant sera appelé en 3 appels de fonds extraordinaires.

7.2.6 Financement des travaux – acceptation de la proposition faite par les tiers investisseurs et utilisation du fonds de réserve pour le solde en fonds propres – Majorité absolue

7.3. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduit à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés. Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

7.3.1. 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

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

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2020

Points importants

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.

- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

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

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

La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

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

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi. Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti, un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet. Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €

Ouverture d'un dossier contentieux :

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
--	----------

Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur 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 2018, soit 186,84.




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

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

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

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		Suivant tarif en vigueur

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

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

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

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

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

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

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

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

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

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

8.1. Rafraîchissement des peintures des paliers – proposition de libérer un budget de 10.000,- € permettant l'exécution de ces travaux par phase - mandat au conseil de copropriété pour valider la dépense et choisir le fournisseur – majorité des 2/3

8.2. Application d'une répartition de frais fixes (déperdition) de chauffage – passage à 20% répartis en frais fixes et 80% répartis sur les consommations – majorité des 4/5èmes

Il est expliqué qu'actuellement tous les frais sont répartis sur base des consommations.

8.3. Problématique des imputations communiquées par ISTA au sujet des frais de consommation de chauffage – état du dossier

Il sera précisé que les corrections correspondantes seront imputées dans le prochain décompte de charges.

9. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale (article 577-8 § 4 8°)

9.1. Respect des horaires légaux concernant les nuisances sonores dues aux travaux – clarification des règles et obligations de chacun

Ce point n'a pas besoin de clarification complémentaire.

10. Ordre intérieur (rappel)

- Les terrasses sont considérées comme servitude de passage en cas d'évacuation de secours. Il est donc conseillé de veiller à ce que celles-ci ne soient pas encombrées au niveau des séparations de terrasses. Malgré plusieurs avis, cela n'est toujours pas respecté.

11. Comptabilité du nouvel exercice

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

11.1.1. 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
240 617.96 €	5%	12 030.90 €
Arrondi à :		12 031 €

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

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

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.

Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

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

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **5.500 €** afin de fixer la dotation totale à **17.500 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

11.2. 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.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		125 398.22
Apports	Dotation obligatoire	12 000.00 (*)
	Dotation complémentaire	5 500.00 (*)
	Apport exceptionnel chaufferie	50 000.00 (*)
	Total des apports	67 500.00
Prélèvements	2ème barrière extérieur	4 689.00
	Rénovation chaufferie	135 000.00 (*)
	Remplacement dévidoirs	17 000.00
	Travaux eau chaude	11 998.00
	Suivi chantier	5 000.00 (*)
	Total des prélèvements	173 687.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		19 211.22

Handwritten signatures and initials in blue ink.

11.3. 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.

RECAPITULATIF DES DÉPENSES DES PÉRIODES ÉCOULÉES ET BUDGET 2020					
POSTE	2017	2018	Budget 2019	2019	Budget 2020
Frais de conciergerie	33 341.70 €	33 588.32 €	35 000.00 €	31 845.10 €	35 000.00 €
Dépenses courantes	22 452.26 €	24 378.65 €	26 000.00 €	25 015.87 €	26 000.00 €
Frais ascenseurs	10 223.43 €	10 525.65 €	12 000.00 €	9 841.04 €	12 000.00 €
Honoraires	25 256.28 €	25 796.76 €	26 500.00 €	26 397.84 €	27 000.00 €
Frais jardins	5 756.74 €	5 487.15 €	6 000.00 €	5 982.41 €	6 500.00 €
Frais chauffage	79 425.78 €	88 353.50 €	82 000.00 €	82 864.18 €	82 000.00 €
Frais eau	47 849.75 €	58 584.47 €	46 000.00 €	58 671.52 €	50 000.00 €
Sous-total frais entretien / Cons.	224 305.94 €	246 714.50 €	233 500.00 €	240 617.96 €	238 500.00 €
Entretien et réparation	25 555.49 €	12 805.43 €	15 000.00 €	12 123.73 €	15 000.00 €
Gros travaux immobiliers svt AG	20 575.60 €	10 698.22 €	25 000.00 €	6 342.35 €	20 000.00 €
Frais immobiliers ascenseurs	5 775.94 €	5 921.16 €	5 000.00 €	11 854.46 €	5 000.00 €
Frais immobiliers chauffage	3 492.92 €	5 691.14 €	3 500.00 €	1 579.20 €	5 000.00 €
Assurance	13 249.19 €	13 617.76 €	14 000.00 €	14 214.36 €	15 000.00 €
Sinistres (franchises+non. Indemn)	41 663.37 €	8 129.29 €	15 000.00 €	16 012.60 €	15 000.00 €
Autres	4 734.14 €	3 470.71 €	3 500.00 €	5 261.77 €	5 000.00 €
Sous-total frais immobiliers	115 046.65 €	60 333.71 €	81 000.00 €	67 388.47 €	80 000.00 €
TOTAL	339 352.59 €	307 048.21 €	314 500.00 €	308 006.43 €	318 500.00 €


L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h15

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

Voir tableau repris en annexe.

Etabli le 20/08/2020


Charlotte QUEVIT
Gestionnaire
Lamy Belgium sa


Madame VAN LIEDEKERKE
Présidente


Madame BOZZA
Secrétaire



Association des copropriétaires de la résidence ALGARVE - Assemblée générale du 20/08/2020

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

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.2.1	6.4	6.5	6.5.1	7.1	7.2.2	7.2.3 A	7.2.3 B	7.2.3 C	7.2.3 D	7.2.4	7.2.6	7.3.2	8.1	8.2	11.1.2	11.1.3
ABADA - REIS BOTELHO	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	C	C	A	A	C	A		C	C	C	
BAEY														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
BARNICH														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
BINAME Christelle														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
BOZZA														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
BUYENS Didier														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
CARUSO Glusy														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
CONSTANT - HUBERT														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
CREMERS - BERBEL CASAS														A	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
FELICIANGELI - VILLELLA														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
FRANCK														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
FRIDH														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
GILMAN														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
HORNE A.														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
JEUMONT														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
JULIEN														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
KOHN														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
MIEVIS														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
REYNAERT / GROUPE MED. 50NAIR														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
RICHEZ - ESSELMONT														A	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
SLOOK Vve VAN LIEDEKERKE														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
VAN ANDERLECHT														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
van den HOVE D'ERTSENRYCK Sabi														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	
VERSCHUEREN														C	C	C	C	C	C	C		C	C	C	