

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**PARC DE WOLUWE**  
Av de Calabre 47-53, rue Th. De Cuyper  
221-229 et avenue M. Thiry 23-29  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0870.386.938**



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 28.05.2019 A 18.00 HEURES A LA SALLE LE FOYER - WOLUBILIS**

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

32	copropriétaires présents sur 120, totalisant	2.572 /	10.000 quotités	(soit 26%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 120, totalisant	1.000 /	10.000 quotités	(soit 10%)
43	copropriétaires présents et représentés sur 120, totalisant	3.572 /	10.000 quotités	(soit 36%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 13/05/2019 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 13/05/2019 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 – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur D'HAENE comme président de séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de LAMY comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h00 sous la présidence de Monsieur D'HAENE, 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 d'agence, 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%	3.572	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic Lamy	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Membre CC = Monsieur D'HAENE	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Membre CC = Monsieur SUSIN	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Membre CC = Monsieur MARCHAL	50,00%	3.413	159	0	95,55%	accepté
6.1.4	Membre CC = Monsieur COMINI	50,00%	3.489	0	83	100,00%	accepté
6.1.5	Membre CC = Monsieur HALMSHAW	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.1.6	Membre CC = Monsieur VOORTMAN	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.2	Désignation Commissaire aux comptes	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahiers charges	66,67%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Lamy	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic/CC gestion contrats ACP	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic contrats énergie ACP	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
8.2	Fixation planning remise lasure bois	66,67%	3.488	84	0	97,65%	accepté
8.3	Remise lasure portes d'entrées	66,67%	3.458	114	0	96,81%	accepté
8.4	Placement gouttière 27 Thiry	66,67%	3.458	114	0	96,81%	accepté
8.5	Placement avaloir point bas jardin	66,67%	3.458	114	0	96,81%	accepté
9.1+2+	Pose de screens aux fenêtres	66,67%	2.949	280	343	91,33%	accepté
9.4	Placement adoucisseur d'eau	66,67%	783	2.530	259	23,63%	refusé
10.1	Approbation procédure recouvrement	66,67%	3.484	0	0	100,00%	accepté
12.1.2	Non constitution fonds réserve légal	80,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
12.1.3	Fixation dotation annuelle fds réserve	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
12.2	Financement travaux votés fds réserve	50,00%	3.572	0	0	100,00%	accepté
12.3	Approbation budget de fonctionnement	50,00%	3.493	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

Le Conseil de Copropriété fait bref rapport de l'activité depuis la dernière assemblée générale.

#### 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

Le suivi des impayés est toujours examiné de très près par le syndic qui a procédé à l'envoi de mise en demeure dans le courant de l'exercice et effectué le suivi des dossiers déjà confiés au recouvrement.

Le dossier contentieux clôturé en 2016 est malheureusement à nouveau chez l'avocat et un Notaire en désignation de la vente forcée avait été nommé. Il concerne NDAMSON.

La dette représente € 586.78 à ce jour, après paiement du principal juste avant la vente....

Le dossier se poursuit cependant et le notaire a confirmé mi-mars qu'il tiendrait compte du décompte de la copropriété dans son acte d'ordre.

Un dossier contentieux a été ouvert concernant l'accumulation de charges garages. Il concerne ENRICO DEMMA et la dette représente € 1223.74 en ce compris les dernières charges.

Citation vient d'être lancée mais la recherche d'identification du propriétaire inconnu est en cours auprès du cadastre.

Pour mémoire, l'arriéré des copropriétaires représentait :

- lors de l'assemblée générale de 2014 : € 56031.57
- lors de l'assemblée générale de 2015 : € 20999.35
- lors de l'assemblée générale de 2016 : € 8374.84
- à la date du 31.03.2017 : € 18591.38 (dont € 10048.53 de procédures contentieuses)
- à la date du 18.04.2018 : € 11520.40 (dont € 6457.92 de procédures contentieuses)
- **à la date du 23.04.2019 : € 5084.21 dont € 1810.52 de procédures contentieuses**

Le syndic précise également que les frais de recouvrement sont largement compensés par les pénalités de retard votées en AG...

Le dossier contentieux non relatif aux charges avait dû également être confié à l'avocat RIQUIER comme annoncé lors de l'assemblée générale du 30.05.2018.

Il concerne un sinistre dégâts des eaux affectant l'appartement D03 propriété de Mme VANDERROOST et provenant de l'appartement de Mr HEIDARI qui conteste / refuse les travaux dans son appartement.

L'appartement inférieur est « inlouable » en l'état depuis plusieurs mois et la propriétaire devra se retourner contre le tiers responsable pour obtenir dédommagement du chômage locatif.

Le dossier est toujours en litige.

#### 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	211 550.00	194 103.39	-17 446.61
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450.00	65 284.04	29 834.04
<b>TOTAL</b>	<b>247 000.00</b>	<b>259 387.43</b>	<b>12 387.43</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>5.02%</b>

#### 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 :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>17 738.56</b>
Remplacement blocs de secours	13 091.42	
Remplacement porte accès sas 27	1 549.82	
Prolongation descentes eaux pluviales	2 088.20	
Démontage / remontage porte déboîtée	1 009.12	
<b>2 000 06 Sinistres</b>		<b>15 397.87</b>
Dossiers non déclarés ou sous franchises	15 397.87	
<b>TOTAL</b>		<b>33 136.43</b>

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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 01 Travaux divers</b>		<b>7 268.03</b>
Relamping LED garages / caves	7 268.03	
<b>TOTAL</b>		<b>7 268.03</b>

### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>74 417.20</b>
Apports sur l'exercice	20 000.00
Intérêts et recettes	1 703.33
<b>Total des apports</b>	<b>21 703.33</b>
Suivant point 3.6	7 268.03
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	<b>7 268.03</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>88 852.50</b>

## 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, Monsieur SUSIN, a procédé à la vérification des comptes.

Copie de son rapport figurait en annexe de la convocation.

### 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 :

- Monsieur D'HAENE
- Monsieur SUSIN
- Monsieur MARCHAL
- Monsieur COMINI
- Monsieur HALMSHAW
- Monsieur VOORTMAN

### 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) : Monsieur SUSIN

### 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, 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. 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, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

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

Comme annoncé précédemment, le syndic avait été avisé par l'IBGE que le promoteur aurait introduit un seul et même permis pour le Parc de Woluwe que pour l'immeuble en face (Parc de Woluwe I) qui a pourtant des accès totalement séparés....

Suivant courrier reçu de l'IBGE, le permis du Parc de Woluwe arrivera à échéance et devra être renouvelé pour 2019.

Le syndic a donc débuté la démarche en faisant procéder, comme l'impose la procédure, à l'établissement des rapports de conformité électriques.

Le dossier de régularisation a été confié au bureau LESCEUX - QUERTAIN SPRL, Pierre VANDEN NOORTGATE qui débute sa mission.

## 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 d'obligations 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 actuel 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, 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 vigueur .....même 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. Fixation d'un planning de remise en lasure des boiseries – Majorité des 2/3

Le syndic précise que les derniers travaux remontent à plusieurs années et ont été faits de manière non coordonnées pour avoir un suivi d'ensemble.

Certains châssis, principalement le bas, sont abîmés.

Il propose de fixer un calendrier des travaux étalés sur 3 à 4 années et de débiter en 2019 par la première phase qui sera jugée la plus nécessaire en donnant mandat au Conseil de Copropriété et au syndic.

Le fonds de réserve représente +/- € 100.000 et le syndic propose d'y consacrer € 40.000 pour le budget boiseries de la première phase.

## 8.3. Remise en lasure des boiseries des portes d'entrée – Majorité des 2/3

Le syndic précise que plusieurs commencent à être abîmées et il propose de faire procéder à ces travaux sur le budget 2019 (dans l'enveloppe budgétaire consacrée aux châssis et reprise au point 8.2) en donnant mandat au Conseil de Copropriété et au syndic.

## 8.4. Création d'une gouttière au niveau du dernier étage 27 - Marcel Thiry (côté façade latérale 29) – Majorité des 2/3

Le syndic précise que plusieurs infiltrations se produisent au A24/A34 lors des fortes pluies.

L'architecte a donc examiné les possibilités sur place et il conseille la création d'une gouttière moulurée tout le long afin de protéger cette façade particulièrement exposée.

Sur base du devis obtenu, les travaux comprennent :

- . la pose d'une gouttière en zinc pré-patinée d'une longueur de 26mètres, avec accessoires, décharge et raccordements.
- . le démontage et la pose après inspection du revêtement bankirai de terrasse.

L'architecte confirme :

Le prix courant pour la fourniture et pose d'une gouttière de ce type est d'environ 75 € /m' ou de le 1.950,00 € pour une longueur de 26m.

Ce prix ne comprend ni le démontage des tuiles avant travaux, ni la pose des mêmes tuiles après pose de la gouttière. Pour ces travaux il faut prévoir 45 € /m' ou 1.170,00 €

A ces montant il faut ajouter la fourniture et pose des accessoires et du tuyau de décharge ainsi que le raccordement de celui-ci.

Le prix pour les accessoires, la décharge et les raccordement peut être estimée à 1.750,00 €

Le montant global de € 7.739 HTVA pour les travaux prévus (gouttière et revêtement terrasse) est conforme aux prix du marché pour des travaux de ce type.

## 8.5. Création d'un avaloir complémentaire au point bas du jardin (côté jardin 229 De Cuyper) – Majorité des 2/3

Le syndic précise que lors des forts orages de l'été 2018, l'appartement de Mr Giandon a été envahi par les boues, les avaloirs en place, n'ayant pu absorber les quantités.

L'assurance a indemnisé et le dossier est en cours.

Cependant l'assurance exige et il est fortement recommandé, de créer une chambre de visite complémentaire et d'implanter des avaloirs à ce point bas, avec raccordements à l'égout.

Il en coûterait 5.198 HTVA.

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

### 9.1. Demande de Mme De Reymacker - pose de screens aux fenêtres – Majorité des 2/3

« Je désirerais soumettre la demande de pose de screens aux fenêtres au vote de la prochaine assemblée. Et en cas d'accord, la définition d'un modèle standard pour les propriétaires intéressés afin de garantir l'harmonie.

*Etant à l'étranger une grande partie du mois de mai, il est malheureusement probable que je ne puisse être présente ».*

#### 9.2. Demande de Mme Scheers - pose de stores solaires du côté sud – Majorité des 2/3

#### 9.3. Demande de Mr Clavie - pose de 3 stores solaires extérieurs – Majorité des 2/3

*« Ceci sur la façade donnant dans la venelle latérale face à l'école Sainte-Jeanne de Chantal ».*

**Pour cette demande de pose de screens/stores solaires à titre privatif (9.1 / 9.2 et 9.3) un mandat est donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour déterminer le modèle (en ce compris le caisson extérieur) et celui-ci sera communiqué à tous les propriétaires.**

#### 9.4. Demande de Mme Scheers - pose d'un adoucisseur d'eau – Majorité des 2/3

*« En effet, après discussion avec la firme Technico il semble qu'il soit impossible de placer des adoucisseurs individuels dans les appartements autres qu'au rez-de-chaussée. Nous sommes nombreux à connaître des problèmes récurrents de fuite des chasses et de pannes de laves vaisselles/linge en raison de la teneur élevée en calcaire dans l'eau communale. »*

#### 9.5. Demande de Mr Halmshaw – imposer le placement d'un sécustrip sur la porte de la cave

*« J'ai déjà fait installer une serrure plus compliquée qui bloque dans le béton et imposerait au voleur de casser complètement la porte.*

*(dans ma zone de 4 caves il y en a encore 2 autres qui n'ont pas pris de mesure et qui seront forcément les prochaines victimes, ce qui offre une espèce de protection supplémentaire.)*

*En somme, c'est une bonne initiative (l'enquête sur le placement des sécustrip) mais beaucoup de ceux qui ont été cambriolés ont déjà mis une serrure plus compliquée.*

*Je pense que ce serait encore mieux de l'imposer pour toutes les portes de cave moyennant une décision de l'Assemblée visant à améliorer la sécurité totale de l'immeuble.*

*Si c'est fait d'office pour toutes les caves, on espère que le voleur va dans un autre immeuble. Sinon, il y aura toujours une victime chez nous. »*

Ce point n'est pas soumis au vote. La démarche visait à conseiller à chacun de le faire.

#### 9.6. Demande de Mme Peces – placement de crochets supplémentaires dans l'espace vélos

Ce point n'est pas soumis au vote. Le syndic propose d'attendre les impositions de l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement.

### 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, procèdera 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<sup>er</sup> rannel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours



- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3<sup>ème</sup> 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 <sup>ère</sup> année et par année suivante entamée	176.00 €

## 11. Ordre intérieur (rappel)

### 11.1. Occupation des garages et emplacements de parkings

Il est rappelé avec insistance que selon les règles du permis d'environnement, les emplacements de parkings et boxes fermés sont destinés au seul stationnement d'un véhicule.

Tout autre dépôt est interdit **et la responsabilité de l'occupant en infraction sera mise en cause en cas d'incident.**

De même il est strictement interdit d'obstruer les grilles de ventilation.

## 12. Comptabilité du nouvel exercice

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

#### 12.1.1. 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
240 393.95 €	5%	12 019.70 €

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.

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



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

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 20.000 €. Comme indiqué, 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.

**12.2. 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..

**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, 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	201 050	201 050	4	50 263	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450	35 450	4	8 862.50	0.00%
Frais "privatifs"	10 500	10 500	4	2 625.00	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>247 000</b>	<b>247 000</b>		<b>61 750.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>4</b>	<b>5 000.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>267 000</b>	<b>267 000</b>		<b>66 750.00</b>	<b>0.00%</b>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h45

**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	6.1.3	6.1.4	8.2	8.3	8.4	8.5	9.1+2+3	9.4	9.5	9.6
BOULANGER - VIGNERON							A	A		
CAPIRO								C		
CAPPELLE - SORIANO PLANCO			C							
CLAVIE - DELGUSTE							C	C	C	C
CUETO JUNCO - MOUNE								C		
DE JONGE Danielle							C	C		
D'HAENE Thierry		A					A	C	C	
ELEFTERIE								C	C	
FITZGERALD - LAWFORD								A		
FORLIVESI - PUSTERLA								C	C	C
GACON - MOEZZI								C		
GIANDON							A	A	A	
HALMSHAW - MONTEIRO DA S										A
HUBERMONT - FABER								C		
KREMER S. - CATHERINE I.								C		
MARCELLE - WAEGEMAN								C	C	
MARCHAL - VANLANGENDONC								C		
MOUEDDENE - TEIRLYNCK								C		
MOUEDDENE LAMYA								C		
PAQUOT - GODET								C		
PENA FERNANDEZ Alberto				C	C	C		C		
PETERMAN CHRISTOPHE SPR								C	C	
PETERMANN - ZAFEIRATOU								C	C	
QUINTELIER Claude								C		C
ROBERTSON - MANDLER								C	C	
SCHEERS Isabelle	C									
SCHEERS Jean-Michel	C									
SQUILBIN-POTVLIEGE								C	C	
SULIGA - DLOUCHY								C		A
SUSIN - LEBURTON								C	C	C
TOTARO								C	C	
VALKENIER Nadine								C		
VAN HOLDER - VAN RIJTHOVEN							A	C		
VANDE CALEYE - FISSIAUX								C		
VANDERROOST Véronique								C		
VINEL - BRUGGEMAN								C		
VO VAN HAI et THAI NGOC-PH										C
VOORTMAN - BREUER									A	A
WALEWYK - GRAISSE							C	C	C	C

Etabli le 28.05.2019  
Linda APPARELLO  
Directrice-Gestionnaire  
Lamy Belgium sa

Monsieur D'HAENE  
Président de séance

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 : entre le 6 et le 20 mai.

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

*[Signature]*

A.E. Vandenbroucke

*[Signature]*

*[Signature]*

ACP. PARC DE WOLUWE : tableau comparatif des dépenses et budget.

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	2016	2017	2018	Budget 2019 Proposé
1-000-01	Contrat de Nettoyage	50 003.36	50 940.46	51 977.35	52 000.00
1-000-08	Frais & honoraires divers				
<b>1-000-00</b>	<b>Frais de nettoyage</b>	<b>50 003.36</b>	<b>50 940.46</b>	<b>51 977.35</b>	<b>52 000.00</b>
1-100-01	Contrats et frais répétitifs	8 567.27	8 825.43	9 319.54	10 000.00
1-100-03	Fournitures diverses				
1-100-04	Electricité des parties communes	11 573.07	10 328.32	8 859.42	8 500.00
1-100-06	Eau des parties communes				
1-100-02+05	Dépannages & réparations	10 914.15	7 283.18	11 689.62	12 000.00
1-100-08	Frais et honoraires divers				
1-100-09	Etrences	100.00			
<b>1-100-00</b>	<b>Dépenses courantes</b>	<b>31 154.49</b>	<b>26 436.93</b>	<b>29 868.58</b>	<b>30 500.00</b>
1-200-01	Contrats d'entretien	23 027.39	23 164.31	8 831.24	25 000.00
1-200-02	Contrôles périodiques légaux		2 528.58	1 150.54	1 500.00
1-200-03	Téléphone	2 579.15	2 813.99	1 222.56	1 500.00
1-200-05	Dépannages & réparations	362.66	3 820.02		
1-200-08	Frais divers				
<b>1-200-00</b>	<b>Frais ascenseurs</b>	<b>25 969.20</b>	<b>32 326.90</b>	<b>11 204.34</b>	<b>28 000.00</b>
1-300-01	Honoraires	20 216.04	20 626.44	21 328.32	21 500.00
1-300-04	Frais administratifs	2 021.64	2 062.68	2 106.84	2 150.00
1-300-08	Appels dispatching				
<b>1-300-00</b>	<b>Frais de gestion</b>	<b>22 237.68</b>	<b>22 689.12</b>	<b>23 435.16</b>	<b>23 650.00</b>
1-400-01	Contrat entretien	1 818.48	1 854.97	1 898.61	2 000.00
1-400-02	Dépannages & réparations	1 795.21	1 433.50	2 514.06	3 000.00
1-400-04	Electricité	9 181.30	8 358.91	8 862.21	9 000.00
1-400-05	Frais divers				500.00
<b>1-400-00</b>	<b>Frais de garage</b>	<b>12 794.99</b>	<b>11 647.38</b>	<b>13 274.88</b>	<b>14 500.00</b>
1-500-01	Contrat d'entretien	11 604.88	12 788.88	12 919.32	12 500.00
1-500-04	Electricité				
1-500-07	Travaux divers	79.50	1 058.75		
<b>1-500-00</b>	<b>Frais de jardin</b>	<b>11 684.38</b>	<b>13 847.63</b>	<b>12 919.32</b>	<b>12 500.00</b>
1-600-01	Contrat d'entretien				
1-600-02	Contrôles périodiques				
1-600-03	Location & relevés compteurs				
1-600-04	Fourniture de mazout / gaz				
1-600-05	Electricité chaufferie				
1-600-06	Consommation d'eau	46 886.75	42 792.55	36 210.63	37 500.00
1-600-07	Dépannages & réparations				
1-600-08	Traitement de l'eau				
<b>1-600-00</b>	<b>Décompte eau</b>	<b>46 886.75</b>	<b>42 792.55</b>	<b>36 210.63</b>	<b>37 500.00</b>
<b>1. Consommations &amp; services</b>		<b>200 730.85</b>	<b>200 680.97</b>	<b>178 890.26</b>	<b>198 650.00</b>
2-000-01	Frais & travaux divers	6 003.68	42 838.64	17 738.56	15 000.00
2-000-03+06	Assurances : polices & sinistres	25 877.63	25 011.51	34 951.54	25 000.00
2-000-08	Frais & intérêts bancaires	54.99	78.72	94.46	100.00
2-000-09	Frais & honoraires divers	4 949.95	7 483.38	918.36	5 000.00
2-000-12	Frais AG	1 219.29	1 624.71	1 051.07	1 000.00
<b>2-000-00</b>	<b>Frais de conservation</b>	<b>38 105.54</b>	<b>77 036.96</b>	<b>54 753.99</b>	<b>46 100.00</b>
<b>2-200-00</b>	<b>Travaux ascenseurs</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>2-400-00</b>	<b>Travaux garage(s)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>2-600-00</b>	<b>Travaux chauffage</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>2. Frais propriétaires hors décisions AG</b>		<b>38 105.54</b>	<b>77 036.96</b>	<b>54 753.99</b>	<b>46 100.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COURANTES (1) + (2)</b>		<b>238 836.39</b>	<b>277 717.93</b>	<b>233 644.25</b>	<b>244 750.00</b>
<b>2-020-00</b>	<b>Travaux Phase III A svt décision AG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>svt AG</b>
<b>3-000-00</b>	<b>Travaux svt décision AG</b>	<b>0.00</b>	<b>8 029.50</b>	<b>7 268.03</b>	<b>svt AG</b>
<b>3-400-00</b>	<b>Travaux garage(s) svt décision AG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>svt AG</b>
<b>3-600-00</b>	<b>Travaux chauffage svt décision AG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>svt AG</b>
<b>3. Frais propriétaires svt décision(s) AG</b>		<b>14 182.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COMMUNES</b>		<b>253 018.39</b>	<b>285 747.43</b>	<b>240 912.28</b>	<b>244 750.00</b>
<b>4. Frais privatifs "occupants" suivant l'usage</b>		<b>16 942.45</b>	<b>22 213.03</b>	<b>15 213.13</b>	<b>16 000.00</b>
<b>5. Frais privatifs "propriétaires" suivant l'usage</b>		<b>4 447.96</b>	<b>5 425.23</b>	<b>10 530.05</b>	<b>5 000.00</b>
<b>6. Dotation au fonds de réserve</b>		<b>20 000.00</b>	<b>20 000.00</b>	<b>20 000.00</b>	<b>svt AG</b>
<b>7. Prélèvement(s) sur le fonds de réserve</b>		<b>-14 182.80</b>	<b>-16 922.77</b>	<b>-7 268.03</b>	<b>0.00</b>
<b>7. Provisions trimestrielles</b>		<b>-247 000.44</b>	<b>-247 000.44</b>	<b>-247 000.44</b>	<b>-247 000.00</b>
<b>SOLDE A REPARTIR</b>		<b>13 225.56</b>	<b>49 462.48</b>	<b>12 386.99</b>	<b>18 750.00</b>



Association des copropriétaires  
de la résidence  
**PARC DE WOLUWE**  
Av de Calabre 47-53, rue Th.De Cuyper  
221-229 et avenue M. Thiry 23-29  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : 0870.386.938



Lamy Belgium sa  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13.05.2019 - 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.

### N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

Ce(s) document(s) 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

**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.

#### 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.

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

Le suivi des impayés est toujours examiné de très près par le syndic qui a procédé à l'envoi de mise en demeure dans le courant de l'exercice et effectué le suivi des dossiers déjà confiés au recouvrement.

Le dossier contentieux clôturé en 2016 est malheureusement à nouveau chez l'avocat et un Notaire en désignation de la vente forcée avait été nommé. Il concerne NDAMSON.

La dette représente € 586.78 à ce jour, après paiement du principal juste avant la vente....

Le dossier se poursuit cependant et le notaire a confirmé mi-mars qu'il tiendrait compte du décompte de la copropriété dans son acte d'ordre.

Un dossier contentieux a été ouvert concernant l'accumulation de charges garages. Il concerne ENRICO DEMMA et la dette représente € 1223.74 en ce compris les dernières charges.

Citation vient d'être lancée.

Pour mémoire, l'arriéré des copropriétaires représentait :

- lors de l'assemblée générale de 2014 : € 56031.57
- lors de l'assemblée générale de 2015 : € 20999.35
- lors de l'assemblée générale de 2016 : € 8374.84
- à la date du 31.03.2017 : € 18591.38 (dont € 10048.53 de procédures contentieuses)
- à la date du 18.04.2018 : € 11520.40 (dont € 6457.92 de procédures contentieuses)
- **à la date du 23.04.2019 : € 5084.21 dont € 1810.52 de procédures contentieuses**

Le dossier contentieux non relatif aux charges avait dû également être confié à l'avocat RQUIER comme annoncé lors de l'assemblée générale du 30.05.2018.

Il concerne un sinistre dégâts des eaux affectant l'appartement D03 propriété de Mme VANDERROOST et provenant de l'appartement de Mr HEIDARI qui conteste / refuse les travaux dans son appartement.

L'appartement inférieur est « inlouable » en l'état depuis plusieurs mois et la propriétaire devra se retourner contre le tiers responsable pour obtenir dédommagement du chômage locatif.

Le dossier est toujours en litige.

#### 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	211 550.00	192 948.40	-18 601.60
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450.00	62 558.68	27 108.68
<b>TOTAL</b>	<b>247 000.00</b>	<b>255 507.08</b>	<b>8 507.08</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>3.44%</b>

#### 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 :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>17 738.56</b>
Remplacement blocs de secours	13 091.42	
Remplacement porte accès sas 27	1 549.82	
Prolongation descentes eaux pluviales	2 088.20	
Démontage / remontage porte déboîtée	1 009.12	
<b>2 000 06 Sinistres</b>		<b>15 397.87</b>
Dossiers non déclarés ou sous franchises	15 397.87	
<b>TOTAL</b>		<b>33 136.43</b>

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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 01 Travaux divers</b>		<b>7 268.03</b>
Relamping LED garages / caves	7 268.03	
<b>TOTAL</b>		<b>7 268.03</b>

### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>74 417.20</b>
Apports sur l'exercice	20 000.00
Intérêts et recettes	8 176.18
<b>Total des apports</b>	<b>28 176.18</b>
Suivant point 3.6	7 268.03
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	<b>7 268.03</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>95 325.35</b>

## 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, Monsieur SUSIN, a procédé à la vérification des comptes.

Copie de son rapport sera communiqué postérieurement.

### 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 :**

- § 1er 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 1er.
- § 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 § 1er 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, § 1er, 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, 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. **Clauses 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 signé 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<sup>ème</sup>
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 avvertir 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. **Privilege accordé aux copropriétés** : l'article 27 de la loi hypothécaire a été complété afin d'accorder aux associations de copropriétaires un privilège immobilier « sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeuble bâtis pour les charges dues relativement à ce lot ». Le nouveau texte légal précise que « ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent ».
36. **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.
37. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>, 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<sup>er</sup>, dernière phrase. Nonobstant l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, 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<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> 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<sup>o</sup>, 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](http://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](mailto:privacy@lamy-belgium.be)

### 7.3. 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, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

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

Comme annoncé précédemment, le syndic avait été avisé par l'IBGE que le promoteur aurait introduit un seul et même permis pour le Parc de Woluwe que pour l'immeuble en face (Parc de Woluwe I) qui a pourtant des accès totalement séparés....

Suivant courrier reçu de l'IBGE, le permis du Parc de Woluwe arrivera à échéance et devra être renouvelé pour 2019.

Le syndic a donc débuté la démarche en faisant procéder, comme l'impose la procédure, à l'établissement des rapports de conformité électriques.

Le dossier de régularisation a été confié au bureau LESCEUX - QUERTAIN SPRL, Pierre VANDEN NOORTGATE qui débute sa mission.

## 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 d'obligations 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 actuel 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, 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 vigueur .....même 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. Fixation d'un planning de remise en lasure des boiseries – Majorité des 2/3**

Le syndic précise que les derniers travaux remontent à plusieurs années et ont été faits de manière non coordonnées pour avoir un suivi d'ensemble.

Certains châssis, principalement le bas, sont abîmés.

Il propose de fixer un calendrier des travaux étalés sur 3 à 4 années et de débiter en 2019 par la première phase qui sera jugée la plus nécessaire en donnant mandat au Conseil de Copropriété et au syndic.

Le fonds de réserve représente +/- € 100.000 et le syndic propose d'y consacrer € 40.000 pour le budget boiseries de la première phase.

## **8.3. Remise en lasure des boiseries des portes d'entrée – Majorité des 2/3**

Le syndic précise que plusieurs commencent à être abîmées et il propose de faire procéder à ces travaux sur le budget 2019 (dans l'enveloppe budgétaire consacrée aux châssis et reprise au point 8.2) en donnant mandat au Conseil de Copropriété et au syndic.

## **8.4. Création d'une gouttière au niveau du dernier étage 27 - Marcel Thiry (côté façade latérale 29) – Majorité des 2/3**

Le syndic précise que plusieurs infiltrations se produisent au A24/A34 lors des fortes pluies.

L'architecte a donc examiné les possibilités sur place et il conseille la création d'une gouttière moulurée tout le long afin de protéger cette façade particulièrement exposée.

Sur base du devis obtenu, les travaux comprennent :

- . la pose d'une gouttière en zinc pré-patinée d'une longueur de 26mètres, avec accessoires, décharge et raccords.
- . le démontage et la pose après inspection du revêtement bankirai de terrasse.

L'architecte confirme :

Le prix courant pour la fourniture et pose d'une gouttière de ce type est d'environ 75 € /m' ou de le 1.950,00 € pour une longueur de 26m.

Ce prix ne comprend ni le démontage des tuiles avant travaux, ni la pose des mêmes tuiles après pose de la gouttière. Pour ces travaux il faut prévoir 45 € /m' ou 1.170,00 €

A ces montants il faut ajouter la fourniture et pose des accessoires et du tuyau de décharge ainsi que le raccordement de celui-ci.

Le prix pour les accessoires, la décharge et les raccords peut être estimée à 1.750,00 €

Le montant global de € 7.739 HTVA pour les travaux prévus (gouttière et revêtement terrasse) est conforme aux prix du marché pour des travaux de ce type.

## **8.5. Création d'un avaloir complémentaire au point bas du jardin (côté jardin 229 De Cuyper) – Majorité des 2/3**

Le syndic précise que lors des fortes orages de l'été 2018, l'appartement de Mr Giandon a été envahi par les boues, les avaloirs en place, n'ayant pu absorber les quantités.

L'assurance a indemnisé et le dossier est en cours.

Cependant l'assurance exige et il est fortement recommandé, de créer une chambre de visite complémentaire et d'implanter des avaloirs à ce point bas, avec raccords à l'égout.

Il en coûterait 5.198 HTVA.



## 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 Mme De Reyacker - pose de screens aux fenêtres – Majorité des 2/3

*« Je désirerais soumettre la demande de pose de screens aux fenêtres au vote de la prochaine assemblée. Et en cas d'accord, la définition d'un modèle standard pour les propriétaires intéressés afin de garantir l'harmonie.*

*Etant à l'étranger une grande partie du mois de mai, il est malheureusement probable que je ne puisse être présente ».*

### 9.2. Demande de Mme Scheers - pose de stores solaires du côté sud – Majorité des 2/3

### 9.3. Demande de Mr Clavie - pose de 3 stores solaires extérieurs – Majorité des 2/3

*« Ceci sur la façade donnant dans la venelle latérale face à l'école Sainte-Jeanne de Chantal ».*

### 9.4. Demande de Mme Scheers - pose d'un adoucisseur d'eau – Majorité des 2/3

*« En effet, après discussion avec la firme Technico il semble qu'il soit impossible de placer des adoucisseurs individuels dans les appartements autres qu'au rez-de-chaussée. Nous sommes nombreux à connaître des problèmes récurrents de fuite des chasses et de pannes de laves vaisselles/linge en raison de la teneur élevée en calcaire dans l'eau communale. »*

### 9.5. Demande de Mr Almshaw – imposer le placement d'un sécustrip sur la porte de la cave – Majorité des 2/3

*« J'ai déjà fait installer une serrure plus compliquée qui bloque dans le béton et imposerait au voleur de casser complètement la porte.*

*(dans ma zone de 4 caves il y en a encore 2 autres qui n'ont pas pris de mesure et qui seront forcément les prochaines victimes, ce qui offre une espèce de protection supplémentaire.)*

*En somme, c'est une bonne initiative (l'enquête sur le placement des sécustrip) mais beaucoup de ceux qui ont été cambriolés ont déjà mis une serrure plus compliquée.*

*Je pense que ce serait encore mieux de l'imposer pour toutes les portes de cave moyennant une décision de l'Assemblée visant à améliorer la sécurité totale de l'immeuble.*

*Si c'est fait d'office pour toutes les caves, on espère que le voleur va dans un autre immeuble. Sinon, il y aura toujours une victime chez nous. »*

### 9.6. Demande de Mme Peces – placement de crochets supplémentaires dans l'espace vélos – Majorité des 2/3

## 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, procèdera 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<sup>er</sup> rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3<sup>ème</sup> 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. Occupation des garages et emplacements de parkings

Il est rappelé avec insistance que selon les règles du permis d'environnement, les emplacements de parkings et boxes fermés sont destinés au seul stationnement d'un véhicule.

Tout autre dépôt est interdit **et la responsabilité de l'occupant en infraction sera mise en cause en cas d'incident.**

De même il est strictement interdit d'obstruer les grilles de ventilation.

## 12. Comptabilité du nouvel exercice

### 12.1. 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.

#### 12.1.1. 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
240 393.95 €	5%	12 019.70 €

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.

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

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

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 20.000 €. Comme indiqué, 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.

#### 12.2. 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..

#### 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

**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.


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, 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	201 050	201 050	4	50 263	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450	35 450	4	8 862.50	0.00%
Frais "privatifs"	10 500	10 500	4	2 625.00	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>247 000</b>	<b>247 000</b>		<b>61 750.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>4</b>	<b>5 000.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>267 000</b>	<b>267 000</b>		<b>66 750.00</b>	<b>0.00%</b>





Etabli le 25.04.2019

Linda APPAERTS  
Directrice-Gestionnaire  
Lamy Belgium sa

Agence de Mollwé - tél : 02/763.05.55