

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 17.09.2020 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 :

24	copropriétaires présents sur 120, totalisant	2.039 /	10.000 quotités	(soit 20%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 120, totalisant	673 /	10.000 quotités	(soit 7%)
32	copropriétaires présents et représentés sur 120, totalisant	2.712 /	10.000 quotités	(soit 27%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 01/09/2020 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 01/09/2020 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 18h07 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 / bilan 31.12.2019	50%	2.704	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge membres Conseil Copropriété	50%	2.576	0	128	100,00% accepté
5.2	Décharge Commissaire aux comptes	50%	2.576	0	128	100,00% accepté
5.3	Décharge au syndic Lamy	50%	2.491	0	213	100,00% accepté
6.1.a	Mandat CC - Monsieur d'Haene	50%	2.704	0	0	100,00% accepté
6.1.b	Mandat CC - Monsieur Susin	50%	2.704	0	0	100,00% accepté
6.1.c	Mandat CC - Monsieur Marchal	50%	2.545	0	159	100,00% accepté
6.1.d	Mandat CC - Monsieur Comini	50%	2.704	0	0	100,00% accepté
6.1.e	Mandat CC - Monsieur Halmshaw	50%	2.431	83	190	96,70% accepté
6.1.f	Mandat CC - Monsieur Voortman	50%	2.613	0	91	100,00% accepté
6.2	Mandat Commissaire aux comptes	50%	2.704	0	0	100,00% accepté
6.3	Mandat CC choix experts cahier charges	67%	2.619	0	85	100,00% accepté
6.4	Mandat du syndic Lamy	50%	2.491	0	213	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic et CC gestion des contrats	50%	2.491	0	213	100,00% accepté
6.4.2	Mandat syndic marché de l'énergie	50%	2.491	0	213	100,00% accepté
8.1.1	Mise en conformité statuts et ROI	67%	2.704	0	0	100,00% accepté
8.1.2	Approbation clause non paiement charges	67%	2.712	0	0	100,00% accepté
8.1.3	Mandat au CC choix Notaire transcription	67%	2.712	0	0	100,00% accepté
8.1.4	Obligation ROI "légal"	50%	2.712	0	0	100,00% accepté
8.3	Entériner création gouttière 23 Thiry	67%	2.450	0	262	100,00% accepté
8.4	Entériner travaux remise ordre toitures	67%	2.619	0	93	100,00% accepté
8.5	Placement feu signalisation rampe garage	67%	2.291	326	95	87,54% accepté
9.1	Demande Mr Vinel - peinture hall du 25	67%	526	222	1.964	70,32% accepté
9.2	Demande Mr Susin - fermer emplacement B24	67%	2.491	0	221	100,00% accepté
9.3	Demande Mr Vinel - taxe emménagement	50%	2.322	93	297	96,15% accepté
12.1.1	Fixation dotation annuelle fonds réserve	50%	2.627	0	85	100,00% accepté
12.2	Financement travaux votés via fd réserve	50%	2.627	0	85	100,00% accepté
12.3	Approbation budget fonctionnement 2020	50%	2.627	0	85	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. Echéancier 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

Il n'y a pas d'action en justice en cours.

Toutefois, le dossier contentieux suivant est ouvert depuis l'année dernière concernant l'accumulation de charges garages. Il concerne ENRICO DEMMA et la dette représente € 1663.26 en ce compris les dernières charges.

Citation a été lancée mais le réel propriétaire du garage reste non identifiable

La procédure se poursuit mais a été ralentie par les mesures Covid19

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
- **à la date du 23.07.2020 : € 3024.98 échu dont € 1663.26 de procédures contentieuses**

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	206 851.05	-4 698.95
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450.00	49 031.76	13 581.76
TOTAL	247 000.00	255 882.81	8 882.81
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			3.60%

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 épinglees, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"			
2 000 01 Frais & travaux divers			
Etanchéité bac à fleurs	1 104.36		7 626.68
Placement écopics	1 866.66		
Remplacement extracteurs	3 434.64		
2 000 11 Honoraires divers			
Honoraires expert permis environnement	1 221.02		1 221.02
2 000 06 Sinistres			
Dossiers non déclarés ou sous franchises	10 575.63		10 575.63
TOTAL			19 423.33

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		
Création gouttière au 29	8 203.34	23 849.36
Travaux peintures du 29	10 136.14	
Aménagement avaloirs jardin	5 509.88	
TOTAL		23 849.36

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	88.852,50
Apports sur l'exercice	20.000,00
Intérêts et recettes	-142,87
Total des apports	19.857,13
Suivant point 3.6 (sauf peintures)	13.713,22
Prélèvements sur l'exercice	13.713,22
Solde à la clôture de l'exercice	94.996,41

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

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 est annexé à l'envoi du présent procès-verbal.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

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

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur d'Haene - Majorité absolue

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Susin - Majorité absolue

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Marchal - Majorité absolue

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Comini - Majorité absolue

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Halmshaw - Majorité absolue

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Voortman - Majorité absolue

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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Susin - Majorité absolue

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

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

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

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

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. 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 (commode / incommode), 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 séparé....

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 annoncé lors de l'AG 2019 avoir débuté la démarche en faisant procéder, comme l'impose la procédure, à l'établissement des rapports de conformité électriques et en confiant le dossier de régularisation au bureau LESCEUX - QUERTAIN SPRL, Pierre VANDEN NOORTGATE.

Les démarches se finalisent avec le dernier point relatif à l'attestation relative à la pompe à méthane.

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

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

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

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

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

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de

soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

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

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

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

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

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

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

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

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

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

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

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

Le devis global est de :

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

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule

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

Points importants :

- La partie « léale » 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.

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

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

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

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

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



Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

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

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

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

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

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

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

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

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

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

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

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

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

Ouverture d'un dossier contentieux :

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

Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

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

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis 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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.2. Remise en lasure des boiseries

Le syndic rappelle que lors de l'AG 2019 ce dossier avait été abordé et il avait été prévu de refaire principalement le bas des châssis, zones les plus abîmées

Eu égard au Covid19 ces travaux prévus en automne n'ont pas été réalisés (les portes viennent elles d'être faites).

Mandat avait été donné au Conseil de Copropriété et au syndic et il a donc été décidé de procéder différemment en demandant via technique alpine, devis pour remise en lasure des bow-windows et bas de châssis.

Le dossier n'étant pas prêt il est proposé de revenir à l'assemblée générale de mai 2021 avec un dossier complet et chiffré avec étalement des travaux.

Ce point n'est donc pas soumis au vote.

8.3. Création d'une gouttière au niveau du dernier étage 23 Marcel Thiry – financement via le fonds de réserve – Majorité absolue

Le syndic précise que ce même travail avait été fait au 29 l'année dernière pour les mêmes raisons
L'architecte avait examiné les possibilités sur place et avait conseillé la création d'une gouttière moulurée tout le long afin de protéger cette façade particulièrement exposée.

Ces travaux devant se faire à la belle saison, ils ont été commandés en accord avec le Conseil de Copropriété et il faudra donc uniquement valider leur prélèvement sur le fonds de réserve.

Le montant global représente de € 8.396 HTVA

8.4. Travaux consécutifs au rapport d'inspection complet des toitures - financement via le fonds de réserve – Majorité absolue

Les toitures en zinc posent régulièrement soucis et le syndic précise avoir fait procéder à une inspection complète avec rapport photographique détaillé

Devis a été remis pour les réparations diverses à prévoir

Ces travaux devant se faire à la belle saison, ils ont été commandés en accord avec le Conseil de Copropriété et il faudra donc uniquement valider leur prélèvement sur le fonds de réserve.

Le montant global représente de € 6.159 HTVA

8.5. Placement d'un feu de signalisation en haut de la rampe des garages – Majorité des 2/3
 La visibilité étant mauvaise, le syndic a demandé prix à PORTOMATIC pour placer un feu en haut de l'accès. Il en coûterait € 1.157 HTVA.

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

9.1. Demande de Mr Vinel – remise en peinture du hall du 25 – Majorité des 2/3

En ce qui concerne la remise en état du hall d'entrée du 25, il est vrai que les autres halls sont en nettement meilleur état que le nôtre.

Peut-être avons-nous plus de locataires!! , un hall moins rectiligne, plus d'enfants, ...

Autant notre immeuble fait neuf en façade, autant notre hall est sale et abîmé: c'est ce que disent les gens qui viennent chez nous.

Des réparations aux portes et murs ne pourront attendre un rafraîchissement en 2025!!! car plus c'est abîmé, moins les gens respectent...

Monsieur CLAVIE demande que la même chose soit faite dans l'entrée 27

Les frais sont propres aux entrées concernées.

9.2. Demande de Mr Susin – fermeture d'un emplacement de parking (23 ou 24 – Majorité des 2/3)

J'aimerais que figure à l'ordre du jour une demande d'autorisation de placement d'un box à l'endroit de mon 2e parking [qui est aujourd'hui un emplacement de parking]. L'emplacement est celui qui est à côté d'un mur et à côté de mon 1er parking ; la demande consiste à placer un box en utilisant le même type de matériaux que les boxes existants (i.e. grillage et porte blanche). Cette demande ne vise juste qu'à anticiper la demande d'un acheteur potentiel.

9.3. Demande de Mr Vinel – fixation redevance emménagements / déménagements – Majorité absolue

En ce qui concerne le hall d'entrée du 25 Marcel Thiry, nous trouvons l'état désastreux comme si jamais repeint.

Nous en discutions mon épouse et moi-même avec des amis qui ont les mêmes problèmes liés à une grande rotation de locataires.

La copropriété a résolu le problème en fixant une indemnité à payer par le propriétaire à chaque changement de locataire, indemnité que le propriétaire répercute au locataire.

Ces indemnités servent à créer un fond de rafraîchissement hall d'entrée par hall d'entrée.

Le hall d'entrée devrait faire partie de l'état des lieux de sortie.

Ce fond sert aux réparations des halls d'entrée concernés par ces indemnités (coups dans les murs et les portes, les traces noires sur les murs, coups dans l'ascenseur, ...).

Est redevance est proposée à € 50

9.4. Demande de Mr Voortman – bruit des animaux de compagnie

Est-ce possible d'ajouter une proposition pour l'AG visant à interdire (à terme, selon des modalités à définir) les animaux de compagnie bruyants ?

Je pense particulièrement aux chiens qui aboient à longueur de journée sans que leur propriétaire ne s'en émeuve.

Je comprends que c'est actuellement autorisé dans notre copropriété mais que ce n'est pas la norme ailleurs.

L'idée étant de préserver la tranquillité des lieux et de pouvoir profiter des terrasses, du jardin commun et de laisser les fenêtres ouvertes.

Ce point n'est pas soumis au vote

9.5. Demande de Mr Quintelier – ROI - rappel ROI bruits voisins et respect

J'ai l'impression que quelques habitants des appartements du Parc de Woluwe ont perdu le règlement intérieur ou ne se souviennent plus de son contenu, et en particulier des articles concernant le bruit.

Depuis quelques mois en effet la nuisance provoquée par le bruits a pris des dimensions qui sont devenues inacceptables. Ainsi par exemple je peux suivre le programme de la télévision d'un des voisins et cela jusqu'après minuit. Un autre problème est le bruit des chiens qui aboient. Le nombre de chiens ayant augmenté, le bruit provoqué par eux également.

Il me semble donc utile d'attirer à nouveau l'attention des habitants sur le fait qu'ils ne vivent pas seul dans l'immeuble et que le respect du règlement intérieur, en particulier en ce qui concerne le bruit, est une question de respect de la vie privée de ces voisins.

10. Ordre intérieur (rappel)**10.1.Référence lasure des boiseries**

Pour rappel : Sikkens Cetol TGL Satin plus 045 (Acajou)

10.2.Gaz riche en 2022

Pour rappel : adaptation éventuelle à faire par le chauffagiste en charge des chaudières privatives

10.3.Dépôts clandestins

Pour rappel : la démarche doit être privative (elle est gratuite) auprès de Bxl Propreté et il est interdit d'abandonner des objets divers dans les parties communes.

10.4.Respect du tri des poubelles

Pour rappel : les déchets doivent être correctement emballés avant d'être jetés dans les conteneurs et les cartons doivent être pliés.

11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives**11.1.Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011**

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

11.2.Arrière du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

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 « 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..

Indépendamment de la proposition formulée aux points 8.3 et 8.4, il est en outre proposé également de prélever les travaux urgents déjà réalisés courant 2020 (travaux affaissement mur et terrasse) sur le fonds de réserve à concurrence de € 8.607.20 TVAC.

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%
Total des dépenses "ordinaires"	247 000	247 000		61 750.00	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	20 000	4	5 000.00	0.00%
TOTAL	267 000	267 000		66 750.00	0.00%

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

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 19h47

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	5.1	5.2	5.3	6.1.c	6.1.e	6.1.f	6.3	6.4	6.4.1	6.4.2	8.3	8.4	8.5	9.1	9.2	9.3	9.4	12.1.	12.2	12.3
CAPIRO											A			A	A					
CAPPELLE - SORIANO PLANCO														A						
COMINI Pietro														A						
DE JONGE Danielle														A						
DE REYMACKER Carine						A	A							C	A					
de VINCK Marina														A						
D'HAESE Thierry							C							A			C			
FITZGERALD - LAWFORD														A						
GACON - MOEZZI														A						
GLIBERT Anne														A						
GU - BAO LINMIN											A	A		A	A	C				
HALMSHAW - MONTEIRO DA SI													C	A						
KRIWIN							A							A			C			
LAHLOU - AZOUGGARH GARCIA				A				A	A	A	A			A			A	A	A	
LE FEVERE de TEN HOVE	A	A	A					A	A	A				A	A	A				
MERCKX - JONVILLE														A						
OLSZYNA - MARZYS & NOVAK														C						
PAQUOT - GODET											A			A			A			
PETERMANN - ZAFEIRATOU														A						
PETERMANN CHRISTOPHE SPR														A						
SCHEERS Isabelle					A								C	C			A			
SCHEERS Jean-Michel					A								C	C			A			
SUSIN - LEBURTON													A							
TORRES - BASANTA													A							
VAN HOLDER - VAN RIJTHOVEN													A							
VOORTMAN - BREUER													A							
WALEWYK - GRAISSE												A			A					

Etabli le 17.09.2020

Linda APPAERTS
Directrice Générale
Lamy Belgium sa
Agence de Moluwe - tél : 02/763.05.55



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



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 01.09.2020 - 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^e : 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 abstenu. 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. Echéancier 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

Il n'y a pas d'action en justice en cours.

Toutefois, le dossier contentieux suivant est ouvert depuis l'année dernière concernant l'accumulation de charges garages. Il concerne ENRICO DEMMA et la dette représente € 1663.26 en ce compris les dernières charges.

Citation a été lancée mais le réel propriétaire du garage reste non identifiable

La procédure se poursuit mais a été ralentie par les mesures Covid19

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
- à la date du 23.07.2020 : € 3024.98 échu dont € 1663.26 de procédures contentieuses**

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	206 851.05	-4 698.95
Frais "propriétaires" svt l'usage	35 450.00	49 031.76	13 581.76
TOTAL	247 000.00	255 882.81	8 882.81
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			3.60%

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 épinglees, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"			
2 000 01 Frais & travaux divers			
Etanchéité bac à fleurs	1 104.36		7 626.68
Placement écopics	1 866.66		
Remplacement extracteurs	3 434.64		
2 000 11 Honoraires divers			
Honoraires expert permis environnement	1 221.02		1 221.02
2 000 06 Sinistres			
Dossiers non déclarés ou sous franchises	10 575.63		10 575.63
	TOTAL		19 423.33

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		
Création gouttière au 29	8 203.34	
Travaux peintures du 29	10 136.14	
Aménagement avaloirs jardin	5 509.88	
TOTAL		23 849.36

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	95 325.35
Apports sur l'exercice	20 000.00
Intérêts et recettes	-142.87
Total des apports	19 857.13
Suivant point 3.6 (sauf peintures)	17 916.12
Prélèvements sur l'exercice	17 916.12
Solde à la clôture de l'exercice	97 266.36

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

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 communiquée 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.

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) :

Mandat au conseil de copropriété – Monsieur d'Haene - Majorité absolue**Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Susin - Majorité absolue****Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Marchal - Majorité absolue****Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Comini - Majorité absolue****Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Halmshaw - Majorité absolue****Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Voortman - 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**

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.

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) :

Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Susin - Majorité absolue**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^e 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.^e

Article 577-8 § 4 13^e : 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^e 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. 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 (commode / 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 séparé....

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 annoncé lors de l'AG 2019 avoir débuté la démarche en faisant procéder, comme l'impose la procédure, à l'établissement des rapports de conformité électriques et en confiant le dossier de régularisation au bureau LESCEUX - QUERTAIN SPRL, Pierre VANDEN NOORTGATE.

Les démarches se finalisent avec le dernier point relatif à l'attestation relative à la pompe à méthane.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

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

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

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

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

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

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

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

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

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

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

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

Le devis global est de :

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

Ces prix comprennent :

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

Points importants :

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-dessus, 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.

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

Extrait de l'article 577 – 4 § 1er 2^e : 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

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

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

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

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

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interroger 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 privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débition, 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 défaiant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

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

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis 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

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

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

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

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

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

Article 577 - 8 § 2 – extrait : L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 577 - 8 § 4 11° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

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 – 10 § 2 : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale.

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

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

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 devénus obsolètes.

8.2. Remise en lasure des boiseries – Majorité des 2/3

Le syndic rappelle que lors de l'AG 2019 ce dossier avait été abordé et il avait été prévu de refaire principalement le bas des châssis, zones les plus abîmées

Eu égard au Covid19 ces travaux prévus en automne n'ont pas été réalisés (les portes viennent elles d'être faites).

Mandat avait été donné au Conseil de Copropriété et au syndic et il a donc été décidé de procéder différemment en demandant via technique alpine, devis pour remise en lasure des bow-windows et bas de châssis.

Le budget sera donc disponible pour l'AG.

8.3. Crédit d'une gouttière au niveau du dernier étage 23 Marcel Thiry – financement via le fonds de réserve– Majorité absolue

Le syndic précise que ce même travail avait été fait au 29 l'année dernière pour les mêmes raisons
L'architecte avait examiné les possibilités sur place et avait conseillé la création d'une gouttière moulurée tout le long afin de protéger cette façade particulièrement exposée.

Ces travaux devant se faire à la belle saison, ils ont été commandés en accord avec le Conseil de Copropriété et il faudra donc uniquement valider leur prélèvement sur le fonds de réserve.

Le montant global représente de € 8.396 HTVA

8.4. Travaux consécutifs au rapport d'inspection complet des toitures - financement via le fonds de réserve– Majorité absolue

Les toitures en zinc posent régulièrement soucis et le syndic précise avoir fait procéder à une inspection complète avec rapport photographique détaillé

Devis a été remis pour les réparations diverses à prévoir

Ces travaux devant se faire à la belle saison, ils ont été commandés en accord avec le Conseil de Copropriété et il faudra donc uniquement valider leur prélèvement sur le fonds de réserve.

Le montant global représente de € 6.159 HTVA

8.5. Placement d'un feu de signalisation en haut de la rampe des garages – Majorité des 2/3

La visibilité étant mauvaise, le syndic a demandé prix à PORTOMATIC pour placer un feu en haut de l'accès. Il en coûterait € 1.157 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 l'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

9.1. Demande de Mr Vinel – remise en peinture du hall du 25 – Majorité des 2/3

En ce qui concerne la remise en état du hall d'entrée du 25, il est vrai que les autres halls sont en nettement meilleur état que le nôtre.

Peut-être avons-nous plus de locataires!! , un hall moins rectiligne, plus d'enfants, ...

Autant notre immeuble fait neuf en façade, autant notre hall est sale et abîmé: c'est ce que disent les gens qui viennent chez nous.

Des réparations aux portes et murs ne pourront attendre un rafraîchissement en 2025!!! car plus c'est abîmé, moins les gens respectent...

9.2. Demande de Mr Susin – fermeture d'un emplacement de parking (23 ou 24 – Majorité des 2/3)

J'aimerais que figure à l'ordre du jour une demande d'autorisation de placement d'un box à l'emplacement de mon 2e parking [qui est aujourd'hui un emplacement de parking]. L'emplacement est celui qui est à côté d'un mur et à côté de mon 1er parking ; la demande consiste à placer un box en utilisant le même type de matériaux que les boxes existants (i.e. grillage et porte blanche). Cette demande ne vise juste qu'à anticiper la demande d'un acheteur potentiel.

9.3. Demande de Mr Vinel – fixation redevance emménagements / déménagements – Majorité absolue

En ce qui concerne le hall d'entrée du 25 Marcel Thiry, nous trouvons l'état désastreux comme si jamais repeint.

Nous en discutions mon épouse et moi-même avec des amis qui ont les mêmes problèmes liés à une grande rotation de locataires.

La copropriété a résolu le problème en fixant une indemnité à payer par le propriétaire à chaque changement de locataire, indemnité que le propriétaire répercute au locataire.

Ces indemnités servent à créer un fond de rafraîchissement hall d'entrée par hall d'entrée.

Le hall d'entrée devrait faire partie de l'état des lieux de sortie.

Ce fond sert aux réparations des halls d'entrée concernés par ces indemnités (coups dans les murs et les portes, les traces noires sur les murs, coups dans l'ascenseur, ...)

9.4. Demande de Mr Voortman – bruit des animaux de compagnie – Majorité absolue

Est-ce possible d'ajouter une proposition pour l'AG visant à interdire (à terme, selon des modalités à définir) les animaux de compagnie bruyants ?

Je pense particulièrement aux chiens qui aboient à longueur de journée sans que leur propriétaire ne s'en émeuve.

Je comprends que c'est actuellement autorisé dans notre copropriété mais que ce n'est pas la norme ailleurs.

L'idée étant de préserver la tranquillité des lieux et de pouvoir profiter des terrasses, du jardin commun et de laisser les fenêtres ouvertes.

9.5. Demande de Mr Quintelier – ROI - rappel ROI bruits voisins et respect

J'ai l'impression que quelques habitants des appartements du Parc de Woluwe ont perdu le règlement intérieur ou ne se souviennent plus de son contenu, et en particulier des articles concernant le bruit.

Depuis quelques mois en effet la nuisance provoquée par le bruit a pris des dimensions qui sont devenues inacceptable. Ainsi par exemple je peux suivre le programme de la télévision d'un des voisins et cela jusqu'après minuit. Un autre problème est le bruit des chiens qui aboient. Le nombre de chiens ayant augmenté, le bruit provoqué par eux également.

Il me semble donc utile d'attirer à nouveau l'attention des habitants sur le fait qu'ils ne vivent pas seul dans l'immeuble et que le respect du règlement intérieur, en particulier en ce qui concerne le bruit, est une question de respect de la vie privée de ces voisins.

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1. Référence lasure des boiseries

Pour rappel : Sikkens Cetol TGL Satin plus 045 (Acajou)

10.2. Gaz riche en 2022

Pour rappel : adaptation éventuelle à faire par le chauffagiste en charge des chaudières privatives

10.3.Dépôts clandestins

Pour rappel : la démarche doit être privative (elle est gratuite) auprès de Bxl Propreté et il est interdit d'abandonner des objets divers dans les parties communes.

10.4.Respect du tri des poubelles

Pour rappel : les déchets doivent être correctement emballés avant d'être jetés dans les conteneurs et les cartons doivent être pliés.

11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

11.1.Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

11.2.Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

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 « 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..

Indépendamment de la proposition formulée aux points 8.3 et 8.4, il est en outre proposé également de prélever les travaux urgents déjà réalisés courant 2020 (travaux affaissement mur et terrasse) sur le fonds de réserve à concurrence de € 8.607.20 TVAC.

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%
Total des dépenses "ordinaires"	247 000	247 000		61 750.00	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	20 000	4	5 000.00	0.00%
TOTAL	267 000	267 000		66 750.00	0.00%

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

Etabli le 10.08.2020

Linda APPAERTS
Directrice Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55