

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**LEO**  
Boulevard Leopold III 11-13-15-15A  
1030 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.089.588



Lamy Belgium sa  
**Agence BASILIX**  
Rue de la Technologie, 11 D  
1082 BRUXELLES  
Tél : 02/465.38.85  
N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 19/09/2022 A 18 HEURES  
A LA SALLE DE L'EPIPHANIE SISE 470 RUE DE GENEVE A 1030 SCHAERBEEK  
PROCES-VERBAL**

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

52	copropriétaires présents sur 191, totalisant	1.238 /	4.000 quotités (soit 31%)
18	copropriétaire(s) représenté(s) sur 191, totalisant	453 /	4.000 quotités (soit 11%)
70	copropriétaires présents et représentés sur 191, totalisant	1.691 /	4.000 quotités (soit 42%)

**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. Rapport du commissaire aux comptes
2. Budget prévisionnel

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**

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

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

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

La séance est ouverte à 18h35 sous la présidence de Monsieur Pieret assisté de Madame Vauthier ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représenté par Laurent Servais, gestionnaire.

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
<b>4.1</b>	Approbation des comptes antérieurs	50%	1.462	0	220	100,00% <b>accepté</b>
<b>4.2</b>	Approbation des comptes clôturés	50%	1.437	0	153	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.2</b>	Décharge au commissaire aux comptes	50%	1.413	29	216	97,99% <b>accepté</b>
<b>5.3</b>	Décharge au syndic	50%	973	104	555	90,34% <b>accepté</b>
<b>6.1.1</b>	Candidature de Madame De Bruyn	50%	1.558	75	49	95,41% <b>accepté</b>
<b>6.1.2</b>	Candidature de Madame Vauthier	50%	1.632	24	0	98,55% <b>accepté</b>
<b>6.1.3</b>	Candidature de Monsieur Pieret	50%	1.631	25	26	98,49% <b>accepté</b>
<b>6.1.4</b>	Candidature de Monsieur Denasi	50%	1.632	24	26	98,55% <b>accepté</b>
<b>6.1.5</b>	Candidature de Monsieur Rutten	50%	1.557	24	75	98,48% <b>accepté</b>
<b>6.3</b>	Commissaire aux comptes professionnel	67%	1.584	25	50	98,45% <b>accepté</b>
<b>6.4</b>	Mandat syndic	50%	1.532	25	100	98,39% <b>accepté</b>
<b>6.4.1</b>	Mandat syndic et CC contrats récurrents	50%	1.487	0	49	100,00% <b>accepté</b>
<b>6.4.2</b>	Mandat syndic contrats énergie	50%	557	51	97	91,61% <b>accepté</b>
<b>6.5.1</b>	Mise en conformité stauts et ROI	50%	1.633	0	49	100,00% <b>accepté</b>
<b>6.5.2</b>	Approbation des clauses de sanctions	67%	1.492	0	190	100,00% <b>accepté</b>
<b>8.1.1</b>	Dotation annuelle fonds de réserve	50%	1.542	0	140	100,00% <b>accepté</b>
<b>8.2</b>	Approbation budget prévisionnel	50%	1.542	0	140	100,00% <b>accepté</b>

**3. Rapport sur l'exercice écoulé**

**3.1. Echéancier des contrats des fournitures régulières**

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

• Assurance immeuble	Elitis	30/12
• Courtier	Crab	Reconduction
• Entretien Egouttage	PSD	01/10
• Entretien chaufferie	Seper	19/07
• Entretien ascenseurs	Liftinc	01/11
• Entretien extincteurs	Sicli	30/08

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

<b>SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE</b>		
<b>Nom du propriétaire</b>	<b>Solde</b>	<b>Commentaire</b>
TILQUIN	2.025,00	
SAGLAM	6.155,00	
ALSHARA	15.230,00	
JACOBS	6.963,00	
<b>TOTAL</b>	<b>30.373,00</b>	

<b>SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX</b>		
<b>Nom du propriétaire</b>	<b>Solde</b>	<b>Commentaire</b>
TOBY	8.994,00	Succesion
DE SMET	2.409,00	Succesion
<b>TOTAL</b>	<b>11.403,00</b>	

**3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**

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.

<b>POSTE</b>	<b>Budget</b>	<b>Réalisé</b>	<b>Ecart</b>
Frais "locataires" svt l'usage	360.000,00	364.221,00	4.221,00
Frais "propriétaires" svt l'usage	65.000,00	75.697,00	10.697,00
<b>TOTAL</b>	<b>425.000,00</b>	<b>439.918,00</b>	<b>14.918,00</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			3,51%

### 3.4. Situation du fonds de réserve

Le montant du fonds de réserve à la clôture inclut 60.000€ de sinistres et 41776€ d'impayés.

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>95.200,29</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	49.984,84
<b>Total des apports</b>	<b>49.984,84</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Dépenses communs	48.802,15
Divers	1.112,15
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>49.914,30</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>95.270,83</b>

### 4. Comptabilité de l'exercice antérieur 2020/2021

#### 4.1 Approbation des comptes de l'exercice antérieur - 2020 - Majorité absolue

##### Proposition de résolution 4.1 : Approbation des comptes de l'exercice antérieur

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

##### 4.1.1 Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/01/2021 au 31/12/2021)

##### 4.1.2 Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

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

##### Proposition de résolution 4.2 : Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

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

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

La résolution est sans objet

#### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

##### Proposition de résolution 5.1 : Décharge au commissaire aux comptes

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

#### Proposition de résolution 5.1 : Décharge au syndic

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

### 6. Elections & mandats

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

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

##### 6.1.1. Candidature de Madame De Bruyn - Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.1.1 : Candidature de Madame De Bruyn

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

##### 6.1.2. Candidature de Madame Vauthier - Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.1.2 : Candidature de Madame Vauthier

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

##### 6.1.3. Candidature de Monsieur Pieret - Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.1.3 : Candidature de Monsieur Pieret

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

##### 6.1.4. Candidature de Monsieur Denasi - Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.1.4 : Candidature de Monsieur Denasi

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

##### 6.1.5. Candidature de Monsieur Rutten - Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.1.5 : Candidature de Monsieur Rutten

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

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

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

**6.2.1. Prénom Nom - Majorité absolue**

**La résolution est sans objet**

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

**Proposition de résolution 6.3 : Choix d'un commissaire aux comptes externe**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**6.4 Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence BasiliX – Majorité absolue**

**Proposition de résolution 6.4 : Mandat du syndic**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**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**

**Proposition de résolution 6.4.1 : Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**6.4.2 Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue**

**La résolution est sans objet**

**6.5 Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18/06/2018 qui a pris ses effets le 1er janvier 2019**

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort. A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

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

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver. Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est – principe souvent rappelé par la Cour de cassation – qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité. Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ... Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

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

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

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

## 2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

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

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

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

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

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

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

### 6.5.1 Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

#### Proposition de résolution 6.5.1 : Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

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.**

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

##### Proposition de résolution 6.5.2 : Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

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 3.85 § 1<sup>er</sup> 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

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

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

Cette clause est reproduite ci-après :

## 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 défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199.83.

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 : 188.24 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	<b>Suivant tarif en vigueur</b>



## 7. Points d'information non-soumis au vote

### 7.1. Remise en état des halls d'entrée communs

Le devis actualisé de CD Decor sera présenté en assemblée à titre informatif

### 7.2. Remplacement des vannes de pieds de colonnes

Le devis actualisé de Seper sera présenté en assemblée à titre informatif

### 7.3 Remplacement du brûleur de la chaudière

Le devis actualisé de Seper sera présenté en assemblée à titre informatif

Le remplacement du brûleur est indispensable car la chaudière une est à l'arrêt.

En cas de panne de la chaudière deux à cause du brûleur, il n'y aurait plus de chauffage ni d'eau chaude dans l'immeuble. Une intervention en urgence devrait alors avoir lieu, ce qui en augmenterait le cout.

### 7.4 Installation d'un système de détection incendie

La société SICLI a réalisé une étude de l'ensemble de l'immeuble concernant la mise à niveau des équipements existants et l'installation d'une centrale incendie appropriée.

Il est devenu indispensable de procéder à l'installation d'une centrale incendie étant donné les risques liés à l'absence de celle-ci. Il en va de la sécurité de tous les occupants de l'immeuble.

### 7.5 Concierge

Des occupants se plaignent du travail et de l'attitude du concierge.

Une discussion aura lieu à ce sujet lors de l'assemblée.

## 8. Comptabilité du nouvel exercice

### 8.1. Rappel de des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcris dans un acte de base modificatif

#### 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 défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>



Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199,83.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

**8.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue**

**Proposition de résolution 8.1.1 : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice en cours**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50000 €.

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**8.2. 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**

**Proposition de résolution 8.2 : Approbation du budget prévisionnel**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**8.2.1. Projection des appels de provisions périodiques**

Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels de provisions se définissent comme suit :

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	360.000,00	364.221,00	4.221,00
Frais "propriétaires" svt l'usage	65.000,00	75.697,00	10.697,00
<b>TOTAL</b>	<b>425.000,00</b>	<b>439.918,00</b>	<b>14.918,00</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			3,51%

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15

Etabli le 19/09/2022



Le syndic

  
Laurence Vauthier

Le secrétaire de séance

  
Alain PIRET

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. Article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :  
**durant la 2ème quinzaine du mois d'avril 2023**

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-dessus.





## Association des copropriétaires de la résidence LEO - Assemblée générale du 19/09/2022

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

Nom	8.2	8.1.1	6.5.2	6.5.1	6.4.2	6.4.1	6.4	6.3	6.2.1	6.1.5	6.1.4	6.1.3	6.1.2	6.1.1	5.3	5.2	4.2	4.1	
AAZAR Ghallas															A				
ABERKAN MOHAMED																			
ADORINA DIAZ - MUGEMANGANGO	A	A	A																
CASTILLO JARAMILLO Elizabeth	A	A	A																
COENEN Régine																			
COSKUN Veysel - OSKUN Leman																			
COVAZA Maria																			
DE BRUYN Josiane																			
DE POTTER D'INDOYE Aymar																			
DE RONGE - VERHELST André																			
DENASI																			
DESAER Philippe	A	A	C																
DOGAN Mustafa																			
DOLL BOYOU																			
DUBOIS Patrice - MUSSALOV Catarin																			
FRANCK Danielle																			
HAMDANE Drifa															C				
HERRENIG VÉRELIST																			
HUART Adrien - DE MEYER Nastassja																			
HUYBERECHTS Michel																			
LUKASIK Piotr - Justyna																			
MAGNETTE Catherine																			
MATHIOUDAKIS OURANIA																			
NASARIDIS Sophie																			
PAKALIN Leyla (F10)																			
PAKALIN Leyla (F33)	A																		
PAKALIN Leyla (B35)	A	A	A																
PAKALIN Leyla (BS2+REV5)	A																		
PAKALIN Leyla (C45)	A	A	A																
PAQUOT Thomas	A	A	A																
PAUWELS - MAKASSOUBA	A																		
PIERET Alain																			
PINZON Carlos																			
RAPPE Pauline																			
ROBIN Josette																			

*Alain Pieret*  
*Jean-Jacques*

Nom	8.2	8.1.1	6.5.2	6.5.1	6.4.2	6.4.1	6.4	6.3	6.2.1	6.1.5	6.1.4	6.1.3	6.1.2	6.1.1	5.3	5.2	4.2	4.1	
AAZAR Ghallas																			
ABERKAN MOHAMED																			
ADORINA DIAZ - MUGEMANGANGO	A	A	A																
CASTILLO JARAMILLO Elizabeth	A	A	A																
COENEN Régine																			
COSKUN Veysel - OSKUN Leman																			
COVAZA Maria																			
DE BRUYN Josiane																			
DE POTTER D'INDOYE Aymar																			
DE RONGE - VERHELST André																			
DENASI																			
DESAER Philippe	A	A	C																
DOGAN Mustafa																			
DOLL BOYOU																			
DUBOIS Patrice - MUSSALOV Catarin																			
FRANCK Danielle																			
HAMDANE Drifa															C				
HERRENIG VÉRELIST																			
HUART Adrien - DE MEYER Nastassja																			
HUYBERECHTS Michel																			
LUKASIK Piotr - Justyna																			
MAGNETTE Catherine																			
MATHIOUDAKIS OURANIA																			
NASARIDIS Sophie																			
PAKALIN Leyla (F10)																			
PAKALIN Leyla (F33)	A																		
PAKALIN Leyla (B35)	A	A	A																
PAKALIN Leyla (BS2+REV5)	A																		
PAKALIN Leyla (C45)	A	A	A																
PAQUOT Thomas	A	A	A																
PAUWELS - MAKASSOUBA	A																		
PIERET Alain																			
PINZON Carlos																			
RAPPE Pauline																			
ROBIN Josette																			