

Association des copropriétaires
de la résidence
SAINT-HUBERT
Drève Pittoresque, 3-5
1180 - BRUXELLES
N° BCE : 0817 566 971



Lamy Belgium sa
Agence UCCLÉ
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
Tél : 02/373.38.14
N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 17 OCTOBRE 2019 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

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. Echéancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Cogénération
4. Note sur l'Arrêté Royal du 18/06/2018 concernant la nouvelle loi sur la copropriété
5. Rénovation façade : détail des différentes options

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

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

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

3.2. 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, ni de contentieux en cours.

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	52 300.00	48 402.36	-3 897.64
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 500.00	13 420.88	-2 079.12
TOTAL	67 800.00	61 823.24	-5 976.76
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-8.82%

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		
Remplacement dalles entrée parking	3 159.00	4 298.50
Placement porte coupe-feu chaufferie	1 139.50	
2 000 08 Frais & honoraires divers		
Solde reconnaissance état du sol	2 878.43	-621.57
Prime IBGE	-3 500.00	
TOTAL		3 676.93

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		
Honoraire Architecte	4 111.93	4 111.93
TOTAL		4 111.93

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	100 902.04
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0.00
Loyer antennes	33 173.58
Intérêts de retard	72.95
Intérêts annuels du livret	48.05
Total des apports	33 294.58
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	4 111.93
Frais bancaires	13.64
Total des prélèvements sur l'exercice	4 125.57
Solde à la clôture de l'exercice	130 071.05

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/08/2018 au 30/07/2019)

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.

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 dans les délais à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Devlamiijcks - Majorité absolue

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Robinet - Majorité absolue

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Le Dolédec - 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 dans les délais à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Le Dolédec - 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° 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.º

Article 577-8 § 4 13º : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **40.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – 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 et/ou de gaz, 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.

6.4.3. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire un contrat de placement d'une cogénération avec tiers investisseur permettant de financer l'électricité des communs – Majorité absolue

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

4

7.2. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le nouveau règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »). Ce règlement impose aux entreprises de nouvelles règles en matière de protection des données des personnes privées.

Lamy Belgium S.A. a toujours traité vos données dans le respect de votre vie privée et avec des mesures techniques et organisationnelles qui en assurent la plus grande sécurité, de sorte que le nouveau règlement européen ne change pas grand-chose pour notre personnel, nos clients et nos fournisseurs.

Néanmoins, nous avons adapté notre politique de confidentialité des données pour la rendre conforme avec la nouvelle réglementation et nous avons désigné un responsable des données en la personne de Stefan Heyndrickx.

Vous pouvez consulter notre nouvelle politique de confidentialité des données sur notre site internet à l'adresse suivante : www.lamybelgium.be

Pour toute question relative à la protection des données au sein de Lamy Belgium S.A., vous pouvez joindre notre responsable des données à l'adresse e-mail suivante : privacy@lamy-belgium.be

5

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

8.1. Rénovation de la façade

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Conformément à la demande de la dernière assemblée générale, ce point est remis à l'ordre du jour de la présente assemblée générale.

Durant l'exercice, l'avis d'un second bureau d'étude a été demandé. Suite à cette demande, une visite a été organisée le 13/02/2019 avec Monsieur Schoreels du bureau Quatr'a.

De cet avis ressort les propositions ci-dessous.

5

8.1.1. Projet 1 – Rénovation de la façade avant – Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de 158 900 € TVAC – Majorité 2/3

Estimation maximum suivant l'architecte.

8.1.2. Supplément 1 – Rénovation de la façade arrière – Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de 79.450 € TVAC – Majorité 2/3

Estimation maximum suivant l'architecte.

8.1.3. Supplément 2 – Remplacement des garde-corps de la façade avant – Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de 152.800 € TVAC – Majorité 2/3

Estimation maximum suivant l'architecte.

8.1.4. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

8.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 3/4

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, 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 :

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

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

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

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

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

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

Le devis global est de :

- 2450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

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

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2019

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.

Dans ce cas :

- le sous-point « 2 » devient sans objet pour ce qui concerne les honoraires et frais du notaire et du syndic pour la passation de l'acte de base modificatif puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
Par contre, le vote subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

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).

8.3.2. 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.

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 €).

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	16.00 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	31.99 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.32 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	176.00 €

Quant à la représentation, par le syndic, de la copropriété à l'acte authentique, elle sera facturée forfaitairement comme suit :

Représentation de la copropriété à tout acte authentique	176.00 €
--	----------

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

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, il n'appliquera pas nécessairement les tarifs négociés par Lamy.

8.3.4. 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 €.

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 peut susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles de statuts obsolètes.

9. Ordre intérieur

9.1. Savoir-vivre (Rappel)

Les caves poubelles et caves compteurs ne sont pas une déchetterie.

Seuls les déchets ménagers, les papiers/journaux et les plastiques peuvent être déposés dans les conteneurs appropriés.

Les bouteilles en verre seront déposées dans les bulles à verre présents partout dans les environs (par exemple Delhaize Fort Jaco).

Les ampoules et autres néons seront eux déposés à la déchetterie d'Uccle.

Les machines à café, aspirateurs, vieux frigos ou autres appareils usagés ne peuvent en aucun cas être abandonnés dans les caves.

L'espace devant les garages du rez de chaussée n'est pas un parking, il ne peut servir que pour charger et décharger des biens ou des personnes.

Le stationnement devant son propre garage n'est autorisé que pour une courte période (chargement/déchargement).

Les animaux domestiques sont autorisés pour autant qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sonores ou autres.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. 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.

10.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
61 823.24 €	5%	3 091.16 €
Arrondi à :		3 091 €

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 l'assemblée générale ordinaire.

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

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

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

10.1.3. Fonds de réserve - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **26.909 €** afin de fixer la dotation totale à **30.000 €**.

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.

10.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

10.3. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – BUDGET SANS EMPRUNT (uniquement dans l'hypothèse où les travaux de façade PROJET 1 seraient accepté) – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		130 071.05
Apports	Provisions fonds de réserve	30 000.00
	Loyer antennes	32 000.00
Total des apports		62 000.00
Prélèvements	Réfection avaloirs façade arrière (AG 2018)	22 000.00
	Travaux rénovation façade	159 000.00
	Mise à jour des statuts	2 700.00
	Enveloppe budgétaire	5 000.00
Total des prélèvements		188 700.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3 371.05

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

10.4. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – BUDGET SANS EMPRUNT (uniquement dans l'hypothèse où les travaux de façade SUPPLEMENT 1 seraient accepté) – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve , plus un apport de fonds spécial.

LOT	NOM	Quotités en 10 000	Q-P
5B3	BERGMANS	617	4 936.00
5A4	BOURGEOIS	588	4 704.00
1-1G	BRIFFEUIL	689	5 512.00
3C3	COLLETTE-LEMMENS	637	5 096.00
3D3	de la SERNA	669	5 352.00
G20	DEFFENSE	601	4 808.00
3D4	DEVLAMIJNCK-HUEGAERTS	588	4 704.00
GAR	DUBOCQUET	40	320.00
5A3	GEERAERTS	689	5 512.00
3C1	HUSSON	601	4 808.00
5B4	ADRIANNE	518	4 144.00
5B2	LE DOLEDEC	617	4 936.00
5A1	LUFF	669	5 352.00
3D1	MARTIN-WHYTE	669	5 352.00
5B1	ROBINET	637	5 096.00
3D2	SEEUWS-SANCHE	669	5 352.00
3C4	VAN RIJCKEVORSEL	502	4 016.00
		10 000	80 000

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		130 071.05
Apports	Provisions fonds de réserve	30 000.00 (*)
	Apport de fonds spécial	80 000.00 (*)
	Loyer antennes	32 000.00
Total des apports		142 000.00
Prélèvements	Réfection avaloirs façade arrière (AG 2018)	22 000.00
	Travaux rénovation façade	239 000.00 (*)
	Mise à jour des statuts	2 700.00 (*)
	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
Total des prélèvements		268 700.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3 371.05

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

10.5. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – BUDGET AVEC EMPRUNT (uniquement dans l'hypothèse où les travaux de façade SUPPLEMENT 1 seraient accepté) – Majorité absolue

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur deux axes :

- 1) Le recours aux fonds de réserve.
- 2) La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérément.

MONTANT A EMPRUNTER		80 000.00
TAUX D'INTERET (*)		2.00%
DUREE EN ANNEES		5
TAUX MENSUEL		0.17%
DUREE EN MOIS		60
MENSUALITES		1 402.22
ANNUITE		16 826.65

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différée.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture 2019/2020		130 071.05
Apports	Provisions fonds de réserve	30 000.00 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	80 000.00 (*)
	Loyer antennes	32 000.00
	Total des apports	142 000.00
Prélèvements	Réfection avaloirs façade arrière (AG 2018)	22 000.00
	Travaux rénovation façade	239 000.00 (*)
	Mise à jour des statuts	2 700.00 (*)
	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
Total des prélèvements		268 700.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		3 371.05
Solde suivant bilan à la clôture 2020/2021		3 371.05
Apports	Loyer antennes	32 000.00
	Total des apports	32 000.00
Prélèvements	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
	Remboursement emprunt	16 826.65 (*)
	Total des prélèvements	21 826.65
Solde théorique au 31/07/2020		13 544.40

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

10.6. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – BUDGET AVEC EMPRUNT (uniquement dans l'hypothèse où les travaux de façade SUPPLEMENT 2 seraient accepté) – Majorité absolue

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur deux axes :

- 1) Le recours aux fonds de réserve
- 2) La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

	MONTANT A EMPRUNTER	235 000.00
TAUX D'INTERET (*)		2.00%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0.17%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		2 162.32
ANNUITE		25 947.79

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différée.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		130 071.05
Apports	Provisions fonds de réserve	30 000.00 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	235 000.00 (*)
	Loyer antennes	32 000.00
	Total des apports	297 000.00
Prélèvements	Réfection avaloirs façade arrière (AG 2018)	22 000.00
	Travaux rénovation façade	392 000.00 (*)
	Mise à jour des statuts	2 700.00 (*)
	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
	Total des prélèvements	421 700.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		5 371.05
Solde suivant bilan à la clôture 2020/2021		5 371.05
Apports	Loyer antennes	32 000.00
	Total des apports	32 000.00
Prélèvements	Enveloppe budgétaire	5 000.00 (*)
	Remboursement emprunt	25 947.79 (*)
	Total des prélèvements	30 947.79
Solde théorique au 31/07/2020		6 423.26

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

10.7. 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.

10.7.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel			Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours	Nbre	
Frais "locataires" svt l'usage	52 300	52 300	12	4 358
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 500	15 500	12	1 291.67
Total des dépenses "ordinaires"	67 800	67 800		5 650.00
Apport fonds de réserve	0	30 000	12	2 500.00
TOTAL	67 800	97 800		8 150.00
				44.25%

Etabli le 27/09/2019

Benoît STAQUET
Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.14