

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
☎ : 02/373.38.14
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 17 octobre 2019 A 17h HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BELGIUM - AGENCE D'UCCLÉ**

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

10	copropriétaires présents sur 17, totalisant	6.195 /	10.000 quotités	(soit 62%)
2	copropriétaire(s) représenté(s) sur 17, totalisant	1.257 /	10.000 quotités	(soit 13%)
12	copropriétaires présents et représentés sur 17, totalisant	7.452 /	10.000 quotités	(soit 75%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 02/10/2019.

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.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Le rapport du commissaire aux comptes

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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

ACCEPTÉ

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

La séance est ouverte à 17h02 heures sous la présidence de Monsieur De Vlamijnck, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Benoît Staquet, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au membres du conseil	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.950	0	502	100,00%	accepté
6.1.1.	Election CC: Mr Devlamijcks	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Election CC: Mr Robinet	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Election CC: Mr Le Dolédec	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Désignation commissaire aux comptes	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix des experts	67%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat au syndic Lamy	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic: remplacement contrat	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat syndic: contrat cogénération	50%	6.815	637	0	91,45%	accepté
8.1.1	Rénovation de la façade avant	67%	7.452	0	0	100,00%	accepté
8.1.2	Supplément 1: façade arrière	67%	5.477	1.975	0	73,50%	accepté
8.1.3	Supplément 2: remplacement garde-corps	67%	0	6.783	669	0,00%	refusé
8.1.4	Mandat syndic: choix du fournisseur	67%	6.783	0	0	100,00%	accepté
8.2	Renouvellement enveloppe budgétaire	67%	7.452	0	0	100,00%	accepté
8.3.1	Mise en conformité des statuts	50%	6.815	637	0	91,45%	accepté
8.3.2	Approbation non-paiement des charges	67%	7.452	0	0	100,00%	accepté
8.3.3	Mandat CC: choix du notaire	67%	7.452	0	0	100,00%	accepté
10.1.2	Non constitution du fonds de réserve	80%	637	6.146	669	9,39%	refusé
10.1.3	Apport au fonds de réserve	50%	6.815	637	0	91,45%	accepté
10.4	Mode de financement supp 1 SANS EMPRUNT	50%	5.526	588	1.338	90,38%	accepté
10.5	Mode de financement supp 1 AVEC EMPRUNT	50%	2.563	4.889	0	34,39%	refusé
10.7	Approbation du budget	50%	7.452	0	0	100,00%	accepté

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation**

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

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

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 épinglées, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		4 298.50
Remplacement dalles entrée parking	3 159.00	
Placement porte coupe-feu chaufferie	1 139.50	
2 000 08 Frais & honoraires divers		-621.57
Solde reconnaissance état du sol	2 878.43	
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		4 111.93
Honoraire Architecte	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**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Le Dolédec, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes. Toutefois, sans que cela ne mette en cause l'approbation des comptes, les précisions suivantes sont actées :

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

ACCEPTÉ

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

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

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6. Elections & mandats

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

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 Devlamijcks - Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

Sous réserve de candidature(s) reçues 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

ACCEPTÉ

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 40.000 €.

ACCEPTÉ

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote : l'assemblée générale se prononce pour donner le mandat sous réserve de l'accord du conseil de copropriété après présentation des offres.

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.

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

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.

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.

ACCEPTÉ

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.

ACCEPTÉ

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.

REFUSE

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

ACCEPTÉ

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 2/3

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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 15lots, 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-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.

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

ACCEPTÉ

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

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

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

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

Paiement des charges**Échéance - Rappels**

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

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

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

ACCEPTÉ

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

SANS OBJET

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.

Il est interdit de jeter dans les éviers ainsi que dans les toilettes les graisses et les huiles de friteuses.

De même que les huiles de térébenthine et autre white spirit. Ces produits se solidifient provoquent des bouchons dans les conduites.

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****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 césure 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 ».

REFUSE

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 €**.

ACCEPTÉ

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

SANS OBJET

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

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

ACCEPTÉ

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
5B4	ANDRIANNE	518	4 144.00
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	DEFENSE	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
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-SANCKE	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

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

REFUSE

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		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 différé.

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 31/07/2021		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

SANS OBJET

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 différé.

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 31/07/2021		6.423,26

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

ACCEPTÉ

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		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	52 300	52 300	12	4 358	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 500	15 500	12	1 291.67	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	67 800	67 800		5 650.00	0.00%
Apport fonds de réserve	0	30 000	12	2 500.00	-
TOTAL	67 800	97 800		8 150.00	44.25%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h55

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

Propriétaire	5.3	6.4.3	8.1.2	8.1.3	8.3.1	8.3.4	10.1.2	10.1.3	10.3	10.4	10.5	10.6
ANDRIANNE Dominique				C			C				C	
BOURGOIS Claire				C			C			C		
COLLETTE - LEMMENS Ann			C	C				C				
de la SERNA Juan				C			C		A		C	A
DEVLAMIJNCK - HUEGAER				C			C				C	
GEERAERTS Anita				C			C				C	
LE DOLEDEC Richard				C			C				C	
LUFF				A			A		A		C	
MARTIN - WHYTE			C	C			C			A		
ROBINET Christian		C		C	C	C	C				C	
SEEUWS-SANCKE Martine			C	C			C			A		
VAN RIJCKEVORSEL	A			C			C				C	

Etabli le 17/10/2019

Benoît STAQUET
Gestionnaire

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

Secrétaire

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 2ème jeudi du mois d'octobre et le 4ème jeudi du mois d'octobre et, en principe, le 15/10/2020

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

Saint Hubert 2018-2019

Mesdames, Messieurs,

Conformément au mandat que vous m'avez confié, j'ai examiné les comptes de la copropriété et les pièces comptables qui les composent.

Les pièces sont classées correctement et les écritures reflètent la réalité des opérations de l'année. Je n'ai pas noté d'anomalie.

Le total des dépenses hors travaux est de 61 823€ en hausse de 13 307€ par rapport à 2018 (48 516€).

Avec travaux le total des dépenses est de 65 935€ contre 55 503€ en 2018 (+10432€)

Cette variation résulte de deux mouvements:

- Une augmentation des charges, principalement des frais de chauffage +7 028€, il est à ce jour compliqué de d'analyser la hausse des coûts car la facturation est faite sur base de provisions régularisées après notre clôture comptable. Je recommande une analyse complémentaire des volumes et des prix à faire après régularisation qui sera communiquée aux co-propriétaires.
- Plus de travaux réalisés cette année, 11 349€ contre 6 987€ en 2018 (+ 4 362€).

Les seuls travaux financés par un prélèvement sur le Fonds de Réserve..

- Honoraires d'architecte Gillot sur étude travaux de 2018 : 4 112€

Au chapitre des recettes, seuls les appels de charges figurent. En 2016 nous avons décidé le reversement de 50% des loyers des antennes, mais rien depuis car ces fonds seront nécessaires à la réfection des façades prévue prochainement.

Les loyers cette année se sont élevés à 33 173€ (32 529€ en 2018).

L'assemblée devra statuer sur l'affectation de ces loyers, étant entendu que des travaux de rénovation des façades importants sont programmés.

Les variations de charges les plus significatives sont :

- Frais de chauffage : + 7 028€ (gaz); 17 191€ contre 10 645€ en 2017. Cette variation importante est due en grande partie aux ajustements de provisions mensuelles.

- Honoraires : + 2 878€ analyse des sols

- les autres charges augmentent suivant les indices contractuels

Il reste un solde sur appels de fonds positif de 5 923€ à rembourser.

Le fonds de roulement permanent et de réserve s'élèvent à 130 071€ (100902€ RAN+29 169€)

Je n'ai pas d'autre remarque.

Richard Le Dolédec

Fait à BXL le 10/10/2019

Analyse des comptes 2018-2019						
	2017	var	2018	var	2019	var
Nettoyage	7273	32	7327	54	7365	38
Ch Courantes	5485	458	5428	-57	4578	-850
Ascenceurs	5701	1921	1914	-3787	2971	1057
Frais de Gestion	6408	202	6593	185	6850	257
Garage	0	0	549	549	0	-549
Jardins	1481	-1547	1210	-271	2420	1210
Chauffage Eau	10645	-11666	17191	6546	24219	7028
Frais int bancaires	47	144	24	-23	-36	-60
Conservation	1340	892	334	-1006	3164	2830
Assurances	6118	-931	6255	137	6477	222
Honoraires	786	-2099	1566	780	3690	2124
Divers frais		-100	125	125	125	0
	45284	-12694	48516	3232	61823	13307
Tx		-7528	6987	6987		-6987
Tx financés par FR	1077	-10015		-1077	4112	4112
Depenses	46361	-30237	55503	9142	65935	10432
Frais privatifs	-1060	-506	-460	600	-654	-194
50% loyers		-16317		0	0	0
Financement FR	1077	-10015		-1077	4112	4112
Provision	73400	16400	68400	-5000	68400	0
Recettes	73417		67940		71858	
Solde	27056		12437		5923	