

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



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
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 15/10/2020 A 17 HEURES A L'AGENCE NEXITY UCCLE**

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

6	copropriétaires présents sur 16, totalisant	3.617 /	9.383 quotités	(soit 39%)
6	copropriétaire(s) représenté(s) sur 16, totalisant	3.819 /	9.383 quotités	(soit 41%)
12	copropriétaires présents et représentés sur 16, totalisant	7.436 /	9.383 quotités	(soit 79%)

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 30/09/2020.

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) 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

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

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

ACCEPTÉ

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

ACCEPTÉ

La séance est ouverte à 17 heures sous la présidence de Monsieur Devlamijcks, 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,

ds

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%	7.436	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge au membres du conseil	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Election CC: Mr Devlamijcks	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Election CC: Mr Robinet	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.2.1	Désignation commissaire aux comptes	50%	6.848	0	588	100,00% accepté
6.3	Mandat CC choix des experts	67%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat au syndic Lamy	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic: remplacement des contrats	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
7.1	Renouvellement enveloppe budgétaire	67%	6.819	617	0	91,70% accepté
8.1	Climatisation Mr Robinet	67%	7.436	0	0	100,00% accepté
8.2	Climatisation Mr Devlamijcks	67%	7.436	0	0	100,00% accepté
10.1.2	Non-constitution fonds de réserve	80%	7.436	0	0	100,00% accepté
10.1.3	Apport fonds de réserve	50%	0	6.767	0	0,00% refusé
10.2	Mode de financement des dépenses	50%	7.436	0	0	100,00% accepté
10.3	Approbation du budget	50%	7.436	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. 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.

3.2. 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.

3.3. 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	41 146.38	-11 153.62
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 500.00	14 586.49	-913.51
TOTAL	67 800.00	55 732.87	-12 067.13
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-17.80%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle, si ce n'est : Dépannage pièces adoucisseur 1.749,06 € TVAC.

3.5. 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		97 216.50
Réparation avaloirs	21 862.50	
Rénovation façades	65 190.00	
Honoraires architecte	10 164.00	
TOTAL		97 216.50

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	130.071,05
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	110.000,00
Recette antennes GSM	32.840,69
Indemnités emm/déménagements	250,00
Intérêts bancaires	52,31
Intérêts de retard copropriétaire	98,10
Total des apports	143.241,10
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	97.216,50
Frais bancaires	15,85
Total des prélèvements sur l'exercice	97.232,35
Solde à la clôture de l'exercice	176.079,80

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/08/2019 au 31/07/2020)**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.

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 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

6.2. 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 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 – Madame Bourgeois - 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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

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

8.1. Monsieur Robinet – Demande l'autorisation pour l'installation de climatisation – Majorité des 2/3

ACCEPTÉ

A la demande de Monsieur Robinet, les travaux pour la mise en place de climatisations privatives seront exécutés et financés par ses soins. Les climatiseurs devront toujours être installés sur les terrasses en façade arrière.

Suite aux débats en séance : Tous les propriétaires pourront installer une climatisation à condition que le syndic soit au préalable informé du projet et que l'appareil soit placé en façade arrière.

8.2. Monsieur Devlamijcks – Demande l'autorisation pour l'installation de climatisation – Majorité des 2/3

ACCEPTÉ

A la demande de Monsieur Devlamijcks, les travaux pour la mise en place de climatisations privatives seront exécutés et financés par ses soins. Les climatiseurs devront toujours être installés sur les terrasses en façade arrière.

Suite aux débats en séance : Tous les propriétaires pourront installer une climatisation à condition que le syndic soit au préalable informé du projet et que l'appareil soit placé en façade arrière.

8.3. Pour rappel, chaque propriétaire qui souhaite entamer des travaux privatifs qui impliqueraient une modification aux parties communes de l'immeuble doit obligatoirement demander de son propre chef l'accord de l'assemblée générale.

9. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)

9.1. Rappel de des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites 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 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 privés.

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.

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

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

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

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

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

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

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

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
55 732.87 €	5%	2 786.64 €
Arrondi à :		3 000 €

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

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 non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

ACCEPTÉ

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

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 0 € afin de fixer la dotation totale à 0 €.

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 la prochaine assemblée générale ordinaire.

REFUSE

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

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

ACCEPTÉ

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		176.079,80
Apports	Apport au fonds de réserve	0,00
	Loyer antennes GSM	32.000,00
	Total des apports	32.000,00
Prélèvements	Adaptation des statuts (AG 2020)	3.300,00
	Solde travaux façades (AG 2020)	190.000,00
	Enveloppe budgétaire	5.000,00
	Total des prélèvements	198.300,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		9.779,80

Association des copropriétaires de la résidence SAINT-HUBERT - Assemblée générale du 15/10/2020

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

Nom	6.2.1	7.1	10.1.3
ANDRIANNE Dominique		C	C
BERGMANS Nathalie		C	C
BOURGEOIS Claire	A		C
BRIFFEUIL Dominique			C
de la SERNA Juan			C
DEVLAEMINCK - HUEGAERTS			C
GEERAERTS Anita			C
HUSSON Yves			C
MARTIN - WHYTE			C
ROBINET Christian			C
VAN RIJCKEVORSEL			C



10.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.3.1. 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	Quotités	Coût à la quotité (*)
Frais "locataires" svt l'usage	47 700.00	12	3 975.00	10 000	0.3975 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 500.00	12	1 291.67	10 000	0.1292 €
Total des dépenses "ordinaires"	63 200.00		5 266.67		0.5267 €
Apport fonds de réserve	3 000.00	12	250.00	10 000	0.0250 €
TOTAL	66 200.00		5 516.67		0.5517 €

(*) il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 17h57

Etabli le 15/10/2020

Benoît STAQUET
Gestionnaire
Lamy Belgium sa

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 21/10/2021

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