

Association des copropriétaires  
de l'immeuble  
**SAINT-GOTHARD**  
Chaussée de Saint-Job 265  
**1180 - BRUXELLES**  
N° BCE : **832.992.250**



C/O Lamy Belgium sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
1180 BRUXELLES  
☎ : 02/373.38.10  
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 27/02/2018 A 18h HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BELGIUM - AGENCE D'UCCLE**

11	copropriétaires présents sur 33, totalisant	4.370 /	10.000 quotités	(soit 44%)
10	copropriétaire(s) représenté(s) sur 33, totalisant	3.372 /	10.000 quotités	(soit 34%)
21	copropriétaires présents et représentés sur 33, totalisant	7.742 /	10.000 quotités	(soit 77%)

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 12/02/2018.

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.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR**

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport expert Meersseman
4. Devis de la firme UNIVERSOIL
5. Devis Immeuble – drainage
6. Rapport des membres du conseil

Le rapport sur les comptes de l'exercice clôturé vous parviendra avec le décompte

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, qui doit être copropriétaire**

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

**2. Désignation du secrétaire**

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

La séance est ouverte à 18h42 heures sous la présidence de Madame WILLOT, assistée 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 Christian de Paeuw 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 généraux	50%	4.902	2.514	0	66,10%	<b>accepté</b>
5.1	Décharge aux membres du conseil	50%	6.797	945	0	87,79%	<b>accepté</b>
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	6.797	0	945	100,00%	<b>accepté</b>
5.3	Décharge au syndic	50%	6.797	0	945	100,00%	<b>accepté</b>
6.1	Mandats des membres du conseil	50%	5.228	1.164	0	81,79%	<b>accepté</b>
6.1.1	Mme WILLOT : présidente du CC	50%	6.578	1.164	0	84,97%	<b>accepté</b>
6.1.2	Mme de BRIEY : membre du CC	50%	6.578	1.164	0	84,97%	<b>accepté</b>
6.1.3	Mme CHARLIER : membre du CC	50%	6.578	1.164	0	84,97%	<b>accepté</b>
6.2	Désignation du comm comptes	50%	3.515	300	0	92,14%	<b>ss-objet</b>
6.3	mandat au Cc choix comm prof	75%	6.685	112	0	98,35%	<b>accepté</b>
6.4	Mandat au CC choix experts	75%	4.758	1.569	0	75,20%	<b>accepté</b>
6.5	Mandat du syndic	50%	5.514	2.228	0	71,22%	<b>accepté</b>
6.5.1	Mandat au syndic contrat annuel	50%	4.523	1.569	945	74,24%	<b>accepté</b>
6.5.2	Mandat au CC choix énergie	50%	5.754	1.017	0	84,98%	<b>accepté</b>
7.4	Renouvellement env budgétaire	75%	6.797	945	0	87,79%	<b>accepté</b>
7.5	Prise en charge fds rés UNIVERSOIL	50%	7.742	0	0	100,00%	<b>accepté</b>
7.6	Prise en charge fds rés expert BRAIBANT	50%	7.742	0	0	100,00%	<b>accepté</b>
7.7	Mise en ligne site extranet	50%	0	7.742	0	0,00%	<b>refusé</b>
7.8	Indemnité ROI	50%	6.431	945	366	87,19%	<b>accepté</b>
7.9	Prise en charge fds rés drainage garages	50%	7.742	0	0	100,00%	<b>accepté</b>
8.1	Recouvrement forcé des arriérés	50%	7.742	0	0	100,00%	<b>accepté</b>
9.2	Mandat au CC travaux encombrants	75%	2.713	878	0	75,55%	<b>accepté</b>
10.1	Fixation du montant fds réserve	50%	7.742	0	0	100,00%	<b>accepté</b>
10.2	Mode de financement dépenses	50%	6.159	878	0	87,52%	<b>accepté</b>
10.3.1	Approbation budget	50%	5.873	964	0	85,90%	<b>accepté</b>
10.2	Mode de financement décisions AG	50%	6.771	632	0	91,46%	<b>accepté</b>
10.3.1	Approbation du budget	50%	6.659	286	0	95,88%	<b>accepté</b>

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

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Le bureau PASINAS, 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.

#### 3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Le courtier est passé chez WILINK

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

Il n'y a actuellement pas de dossiers contentieux. Toutefois, les actions en justice suivantes sont en cours :

RAPPEL :

- Pollution : Par jugement du 22.02.2016, un nouvel expert a été désigné par le Tribunal : Michel COPPENS. Celui-ci a rendu son rapport d'expertise préliminaire le 30.10.2016 dans lequel il semble perplexe sur les causes qui avaient toujours été avancées quant à l'origine des fuites. Après concertation des conseils de copropriété, il a été décidé de faire appel à un expert technique, type « sapiteur » afin d'affirmer ou infirmer cette analyse et permettre aux ACP de se positionner eu égard à cette analyse.

ACTUELLEMENT :

Ce point sera développé au point n° 7 de votre AG

#### 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	55 266.04	53 099.09	-2 166.95
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500.00	18 410.05	-2 089.95
	<b>75 766.04</b>	<b>71 509.14</b>	<b>-4 256.90</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-5.62%</b>

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du poste chauffage et eau

Chauffage & eau	26 000.00	23 475.53	-2 524.47
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-9.71%</b>

#### 3.4. 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		7 976.36
	Thermographie conduits ECS	101.12	
	Aménagements allée carrossable	2590.09	
	Rénovation conciergerie	3472.93	
	Remplacement circulateur ECH	1 812.22	
	<b>TOTAL</b>		<b>7 976.36</b>

**3.5. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>10 210.86</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	9 999.79
Intérêts annuels du livret	15.47
Taxes emménagement/déménagement	200.00
<b>Total des apports</b>	<b>10 215.26</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Aménagement carrossable	2 590.09
Rénovation conciergerie	3 472.93
Remplacement circulateur	1 812.22
Thermographie	101.12
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>7 976.36</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>12 449.76</b>

**4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2017 au 31/12/2017)****4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

Le rapport sera présenté lors de l'assemblée générale En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame PASINAS, 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**

ACCEPTE

**5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTE

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

ACCEPTE

**5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**

ACCEPTE

**6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTE

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

Madame Willot vote : 6.1.1

Madame de Briey vote : 6.1.2

Madame Charlier vote : 6.1.3

ACCEPTEE

ACCEPTEE

ACCEPTEE

**6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

SANS OBJET

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

Madame Willot

Madame de Briey

Madame Charlier

En séance : les trois personnes précitées ne sont pas désireuses de se présenter. Ce point est donc Sans objet

**6.3. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 3/4**

ACCEPTE

Si le vote 6.2 n'a pas été accepté, l'aimable assemblée pourra voter pour le bureau PASINAS qui a procédé à la vérification des comptes l'année dernière.



6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

En séance : le montant est réduit à 20.000 €

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

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic pour une durée de 3 ans.

6.5.1. 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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

## 7. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

### 7.1. POLLUTION

Avocat Me LOUMAYE écrivait dans son mail du 17 janvier 2018 :

*"A l'instigation des ACP, l'expert judiciaire a tenu une réunion d'expertise en date du 11.01.2018.*

*A l'occasion de cette réunion d'expertise, il a été convenu de privilégier une voie négociée au niveau de la poursuite de ce litige.*

*Dans cette optique, il a été décidé que les ACP feront appel à un bureau d'études pour déterminer l'ampleur restant au niveau de la pollution ainsi que les moyens devant être mis en œuvre pour solutionner cette situation et ce en répondant aux attentes et exigences de l'IBGE.*

*Lorsque les ACP seront en possession de ce rapport, on pourra alors recueillir les devis découlant des ouvrages devant être exécutés pour solutionner ce problème de pollution au vu des exigences de l'IBGE.*

*Il a été décidé à la réunion qu'une fois qu'on serait en possession de ce rapport et de ces devis, des négociations seraient entamées à l'égard notamment des assurances.*

*Les autres parties souhaitant légitimement être en possession d'une estimation chiffrée du coût de la dépollution et des dommages revendiqués avant de pouvoir prendre attitude par rapport à une issue amiable éventuelle.*

*Une réunion plénière sera tenue entre les parties concernées par rapport à une éventuelle issue amiable.*

*Il va de soi que si ces négociations n'aboutissent pas, il n'y aura pas d'autre choix que de poursuivre la procédure et l'expertise judiciaire en cours."*

Frédéric LOUMAYE

Expert MEERSSEMAN écrivait dans son mail du 5 janvier 2018 :

*Sinon, en préparation à la réunion technique de ce jeudi 11 janvier, j'ai réanalysé l'ensemble des documents qui m'ont été transmis.*

*J'ai en particulier approfondi l'analyse de la relation entre consommation de mazout et rigueur climatique, en travaillant cette fois non plus sur la base d'années calendriers mais sur base des saisons de chauffe (démarrant le 1er août de l'année n pour se terminer le 31 juillet de l'année n+1).*

*Vous trouverez le graphique résultant ci-joint, accompagné des 2 documents que j'avais présentés lors de la réunion du mois de septembre chez Me Loumaye.*

*Cette nouvelle analyse permet les observations suivantes :*

- la surconsommation observée pour les années 2003 et 2004 est confirmée mais se localiserait plus précisément sur la saison de chauffe 2003-2004, soit exactement la période comprise entre le remplacement des chaudières (mars 2013) et la pose du dispositif monotube Tigerloop par Mr Benoot (24/09/2014)*
- la consommation au cours des mois précédents le remplacement des chaudières (entre le 20 octobre 2002 et mars 2003) est inférieure à la consommation 2003-2004*
- la surconsommation relative de mazout pour la saison de chauffe 2003-2004 serait de l'ordre de 15.000 l*

*Sur base des éléments en ma possession, mon avis est que :*

- la pollution a démarré avec le remplacement de chaudières en 2003*
- lors des travaux de remplacement Universal Chauffage n'aurait vérifié ni l'état des lignes d'alimentation et de retour de mazout, ni leur adéquation aux nouvelles chaudières*
- le raccordement des conduites de retour de mazout aux citernes en octobre 2003 n'a pas permis d'enrayer la pollution*
- la pollution s'est arrêtée avec la mise en oeuvre du système Tigerloop fin septembre 2004*
- la cause de la pollution entre mars 2003 et octobre 2003 serait donc essentiellement due aux déversements des conduites de retour dans les chambres de visite des citernes et infiltration subséquente par tout orifice existant (jointure entre citernes et chambres de visites, espace entre fourreaux et conduites d'aller et / ou retour de mazout, ...)*
- la cause de la pollution entre octobre 2003 et septembre 2004 serait à rechercher du côté des conduites de retour*

*... mais tout ceci est malheureusement impossible à démontrer de manière irréfutable.*

*Je me tiens à votre disposition pour toute question éventuelle.*

*Bien à vous,*

Xavier Meersseman | T: 02 626 03 24 | M: 0487 61 44 25 | @: [x.meersseman@jzh.be](mailto:x.meersseman@jzh.be)  
**JZH & Partners scrl** | Avenue Louise, 251 /13 - B-1050 Bruxelles | [www.jzh.be](http://www.jzh.be)

Madame ETIENNE de la société UNIVERSOIL écrivait dans son mail du 19 janvier 2018 :

Bonjour Monsieur De Paeuw,

Je reviens vers vous concernant le mail que vous m'avez envoyé en date du 12/01/2018 et suite à notre conversation téléphonique de ce matin.

Le site de l'ACP Saint-Gothard, Saint-Bernard et Ventoux présente plusieurs types de pollution :

- Une pollution du sol en naphthalène, éthylbenzène, xylène et huiles minérales C10-C40 ;
- Une pollution de l'eau souterraine en huiles minérales C10-C40, naphthalène, benzène, xylène ;
- Une couche flottante qui est une concentration de ces huiles localisée à la surface de la nappe d'eau souterraine.

Etant donné qu'il s'agit d'une pollution unique, celle-ci doit être traitée par **assainissement**.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including a large signature and a circled mark.

Plusieurs études de sol ont déjà été réalisées sur le site. Vous nous avez également fourni une copie du plan d'assainissement mais j'ignore si celui-ci a été déposé à Bruxelles Environnement. A priori non, car il date de 2012 et qu'actuellement ce sont les mesures de sécurité qui ont été mises en place. En effet, Bruxelles Environnement avait imposé des mesures de sécurité le temps que le projet d'assainissement soit déposé. Ces mesures ont consisté notamment à placer un drain à proximité du ruisseau pour empêcher la pollution de migrer vers le ruisseau. L'eau est ainsi pompée au travers du drain et transite vers une station de traitement.

Cette station de traitement doit être contrôlée mensuellement afin de s'assurer que l'eau polluée est bien traitée avant son rejet à l'égout. Universoil a été mandaté en septembre 2017 pour réaliser ce contrôle mensuel (cf. annexe 1 en pièce jointe). Ce contrôle consiste à prélever un échantillon d'eau avant son traitement et un échantillon d'eau après son passage dans l'unité de traitement. Au total, 4 prélèvements ont ainsi été réalisés. Les résultats montrent que l'installation de traitement fonctionne parfaitement, à savoir eau polluée à l'entrée et eau propre à la sortie. Un délai d'une année a été proposée pour cette mission, le temps qu'un projet d'assainissement soit réalisé.

Parallèlement à cela, une autre offre vous avez été envoyée en date du 04/08/2017 concernant l'actualisation des contours de pollution (cf. annexe 2). En effet, si vous souhaitez déposer un plan d'assainissement, une actualisation de la pollution est indispensable car son étendue a probablement été modifiée.

Pour résumer la situation :

- 1) Un **contrôle de la station** de traitement est obligatoire tant que l'assainissement n'a pas démarré, d'où notre intervention actuellement ;
- 2) Un **plan d'assainissement** doit être déposé à Bruxelles Environnement.

Ce plan d'assainissement permettra de décrire la technique qui sera mise en œuvre pour éliminer la pollution et le coût de cette technique.

Décision devant être prise :

- 1) Actualisation de la pollution;
- 2) Elaboration du plan d'assainissement.

Si vous le souhaitez, après la réunion de février 2018, nous pourrions vous proposer une offre de prix pour la réactualisation de la pollution et pour l'élaboration d'un plan d'assainissement.

Si vous avez la moindre question, n'hésitez pas à me contacter.

Bien à vous,

**Adélaïde Etienne**  
Ingénieur de projet

T +32 71 89 42 50  
M +32 495 54 68 28  
[adelaide.etienne@universoil.be](mailto:adelaide.etienne@universoil.be)  
[www.universoil.be](http://www.universoil.be)



## 7.2. IBGE dossier 2017/0794/01

Un dossier est en cours. Un expert Monsieur BRAIBANT a été mandaté par les deux syndicats pour le Permis d'environnement. Dossier rendu complexe par l'association de toutes les copropriétés.



### **Jonathan CAVENAILE**

Bruxelles Environnement - IBGE / Leefmilieu Brussel - BIM  
Div. Inspectorat et sols pollués  
Dpt. Contrôles intégrés  
Site de Tour & Taxis  
Avenue du Port 86C/3000 B-1000 Bruxelles | [Plan d'accès](#)  
Tél: +32 2 7757841  
E-mail: [jcavenaile@environnement.brussels](mailto:jcavenaile@environnement.brussels)  
[www.environnement.brussels](http://www.environnement.brussels)  
Numéro d'entreprise/Ondernemingsnummer : 0236.916.956



Please consider the environment before printing !

*Cher Monsieur DePaeuw*

*Je rencontre l'lbge demain matin.  
Ils veulent un dossier unique*

*Je reviendrai donc vers vous dès demain.  
Bien à vous*

*Eric C. Sax  
Mail du 22 janvier 2018*

### 7.3. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires

#### 7.3.1. Antennes GSM

Rappel :

Suite aux derniers développements dans le dossier, et notamment lors des débats que les représentants des ACP ont pu avoir lors de la réunion générale du PARC (dont vous trouverez le PV en annexe), deux des conseils (Ventoux et Saint Bernard) sont favorables à une entente à l'amiable plutôt qu'un recours en justice qui pourra être long et coûteux.

La possibilité d'un recours en justice reste envisageable puisque voté par les trois ACP à leurs Assemblées Générales Statutaires 2016.

Actuellement : discussion en cours avec Le syndic BTP représenté par Monsieur SAX

**7.4. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 2.500 € 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**

ACCEPTE

**7.5. Prise en charge par le fonds de réserve du devis de la firme UNIVERSOIL pour étude de l'ampleur restant de la pollution et les moyens misent en œuvre pour répondre aux attentes de l'IBGE pour un prix estimé à 5.635 € HTVA à 36% soit 2.454,6 € TVAC pour le St GOTHARD- Majorité absolue**

ACCEPTE

Voir devis et explication de la société UNIVERSOIL selon la demande de l'expert judiciaire en charge de ce dossier

**7.6. Prise en charge par le fonds de réserve des frais de l'expert BRAIBANT pour le dossier PE pour un montant estimé à 700 € HTVA à 10 % près – majorité absolue**

ACCEPTE

Le dossier est plus important qu'il n'y parait. Le syndic donnera un mot d'explication lors de la prochaine assemblée

**7.7. Mise en ligne d'un site extranet propre à la copropriété – Majorité absolue**

REFUSE

Outre les compétences indispensables dont il doit disposer, la communication dans l'exercice du métier de syndic, est primordiale. Encore faut-il qu'elle soit facilement accessible, utile et bien faite !

Pour répondre à ces critères, Lamy a élaboré, en collaboration étroite avec l'éditeur du logiciel comptable, la construction d'un site internet dédié à chacune des copropriétés gérées.

L'accès à ce site offre à chaque copropriétaire une foule de renseignements, généraux et/ou plus confidentiels, concernant la gestion de leur copropriété.

Au moyen d'un « user » et d'un « mot de passe », chaque copropriétaire équipé d'internet pourra accéder au site de son immeuble et y trouver, notamment les copies scannées de l'acte de base, des différents procès-verbaux d'assemblée générale, des plans (si existants en format A4), des rapports semestriels du conseil de copropriété, ou encore des documents relatifs à un dossier ou à un chantier bien précis (offres, comparatifs de prix, documentation technique, photos, ...)

A chaque mise en ligne d'un nouveau document ou d'un avis, les copropriétaires, dont nous avons connaissance de leur adresse @mail, recevront automatiquement un mail d'information.

Une série de formulaires préétablis permettra aux copropriétaires de communiquer avec nos services en charge des demandes initiées (commande de plaquettes nominatives – déclaration de sinistre – modification des coordonnées – demande de remboursement en cas de solde créditeur - .....)

Enfin, chaque copropriétaire pourra accéder à son compte personnel (historique client), à l'état intermédiaire des dépenses et au bilan provisoire ; ces éléments étant mis à jour une fois par semaine.

Quant aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes, ils disposeront d'autorisation d'accès plus large, leur permettant d'exercer les mandats qui leur ont été conférés par l'assemblée générale des copropriétaires.



Notre engagement implique donc un suivi rigoureux de la comptabilité, ainsi qu'une contrainte supplémentaire pour les équipes de gestion, qui doivent veiller à alimenter et à réactualiser régulièrement le site.

Tarification	Mise en ligne du site	Abonnement annuel
Contrat standard	260.52 €	260.52 €

**7.8. Point de vote concernant le ROI : tout contrevenant au ROI -Règlement d'ordre intérieur de votre immeuble (constaté par le syndic) devra payer une indemnité de 50 € au Fonds de Réserve – Majorité absolue**

ACCEPTÉ

Ce point sera expliqué en séance.

Les propriétaires bailleurs sont priés de donner une copie du ROI aux locataires et veilleront à ce que ces derniers puissent se conformer aux règlement d'ordre intérieure de l'immeuble

**7.9. Prise en charge des frais par le fonds de réserve pour la résolution des infiltrations en garages / drainage selon un budget estimé de 9.500 € TVAC soit 37 % à charge du SAINT-GOTHARD pour un budget estimé de 3.515 € à 10% près -majorité absolue**

ACCEPTÉ

Ce point sera expliqué en séance

## 8. Administration et comptabilité : mises au point

### 8.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

#### 1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions est le propriétaire.

#### 2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1<sup>er</sup> rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

#### 3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

#### 4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	15.63 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.26 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	52.10 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	171.99 €

#### 9. Ordre intérieur

##### 9.1. Déménagements/emménagements

Il est rappelé aux copropriétaires que lors de déménagements par lift, il est nécessaire de préciser à la société de location du lift de ne pas poser sa nacelle directement sur le garde-corps des terrasses.

##### 9.2. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de procéder à des travaux visant à empêcher le dépôt d'encombrants dans les garages dans un budget de 1.500 € TVAC à 10% près et prise en charge par le fonds de réserve de ces travaux – majorité de 3/4

Le problème des encombrants au -1 est un problème récurrent dans les trois ACP, à peine ceux-ci sont évacués, des mètres cubes apparaissent à nouveau. Ceci sera discuté en assemblée générale

#### 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 (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 10.000 €.

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

ACCEPTÉ

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

Solde suivant bilan à la clôture	12449.76
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Provision	10 000.00
Intérêts bancaire et retard copro	Pm
<b>Total des apports</b>	<b>10 000.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
<b>Travaux de remplacement des col ECS</b>	6 620.00 **
Universoil	2 500.00 *
Expert PE	700.00 *
Drainage garages	3 515.00 *
Encombrants	1 500.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>14 835.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture de l'ex</b>	<b>7 614.76</b>

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

(\*\*) décidé en AG 2017

207

**10.3. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)**

**10.3.1. Approbation du budget – Majorité absolue**

ACCEPTÉ

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

**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	55 266	55 266	12	4 606	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 500	20 500	12	1 708.33	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>75 766</b>	<b>75 766</b>		<b>6 313.83</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>8 000</b>	<b>10 000</b>	12	<b>833.33</b>	<b>25.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>83 766</b>	<b>85 766</b>		<b>7 147.17</b>	<b>2.39%</b>

Remarque :

Afin de diminuer les frais bancaires , le compte « carnet de dépôt » du CRELAN sera transféré sur le compte BELFIUS, même organisme bancaire que le compte courant

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

## Propriétaire


Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.2	6.3	6.4	6.5	6.5.1	6.5.2	7.4	7.7
ATAMBUTU-YOMA Tongo																C
BOUFRIHA-FORTUNATO																C
CEYSENS Marion																C
CHARLIER-MOLITOR																C
de BRIEY																C
DEVILLERS Tamara																C
DUFEY	C				C	C	C	C			C	C	C			C
DUHEIN Christine																C
GOTTRAND Cécile c/o Mme MAC CORD	C				C	C	C	C	C		C	C	C	C		C
HERBERT Alain																C
HOBIN-VOLLON																C
KEMPEN-DE SCHEPPER	C				C	C	C	C			C		C			C
LIPENGA Nicole	C				C	C	C	C		C	C	C	C	C		C
LORENSI																C
PALUSCI																C
POTTIER Claudine	C				C	C	C	C			C	C	C	C		C
RUSTIN Philippe	C										C	C	C	C		C
SECONIM N.V.	C	C	A	A								C	A		C	C
VANDER MEULEN-VAN BELLINGHEN																C
VANDERMEEREN Chloé																C
WILLOT Ana-Maria																C

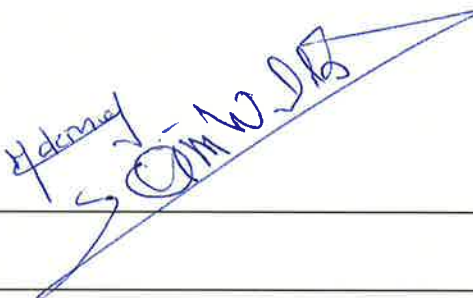
Propriétaire	7.8	9.2	10.2	10.3.1
ATAMBUTU-YOMA Tongo				
BOUFRIHA-FORTUNATO				
CEYSENS Marion				
CHARLIER-MOLITOR				
de BRIEY				
DEVILLERS Tamara	A			
DUFEY		C	C	C
DUHEIN Christine				
GOTTRAND Cécile c/o Mme MAC CORD		C	C	C
HERBERT Alain				
HOBIN-VOLLON				
KEMPEN-DE SCHEPPER				C
LIPENGA Nicole		C	C	C
LORENSI				
PALUSCI				
POTTIER Claudine		C	C	
RUSTIN Philippe				
SECONIM N.V.	C			
VANDER MEULEN-VAN BELLINGHEN				
VANDERMEEREN Chloé				
WILLOT Ana-Maria				



L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20

Etabli le 27/02/2018

  
Christian de PAEUW IPI 510742  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa  
Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.10

  
H. de Maessene

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, **en principe le 27/02/2019**

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**

