

Association des copropriétaires
de la résidence **BEAUGENCY**
2-10, rue Gray
1040 - BRUXELLES
N° BCE : 850-309-324



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21/23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2^{ème} séance
TENUE LE 31 mai 2016 A 19 HEURES en la salle de la taverne SPORTLIFE 69, RUE DES CHAMPS À 1040
BRUXELLES**

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

| | | | | |
|----|---|----------|------------------|------------|
| 21 | copropriétaires présents sur 107, totalisant | 40.259 / | 100.000 quotités | (soit 40%) |
| 24 | copropriétaire(s) représenté(s) sur 107, totalisant | 20.801 / | 100.000 quotités | (soit 21%) |
| 45 | copropriétaires présents et représentés sur 107, totalisant | 61.060 / | 100.000 quotités | (soit 61%) |

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 18 AVRIL 2016 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 3 mai 2016. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 11 MAI 2016 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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 sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Rapport de l'architecte Lesens

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

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTE

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

La séance est ouverte à 19h15 heures sous la présidence de Madame Mancheron, 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 Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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% | 59.317 | 0 | 1.743 | 100,00% | accepté |
| 5.1 | Décharge aux membres du CC | 50% | 59.696 | 0 | 1.364 | 100,00% | accepté |
| 5.2 | Décharge au commissaire aux comptes | 50% | 59.696 | 0 | 1.364 | 100,00% | accepté |
| 5.3 | Décharge au Syndic | 50% | 59.696 | 0 | 1.364 | 100,00% | accepté |
| 6.1.1 | Mandat CC : Madame Mancheron | 50% | 45.636 | 0 | 12.696 | 100,00% | accepté |
| 6.1.2 | Mandat CC : Madame Duray | 50% | 45.374 | 0 | 15.686 | 100,00% | accepté |
| 6.1.3 | Mandat CC : Monsieur Bruyninx | 50% | 49.349 | 0 | 11.711 | 100,00% | accepté |
| 6.1.4 | Mandat CC : Monsieur Dekeyser | 50% | 49.349 | 0 | 11.711 | 100,00% | accepté |
| 6.1.5 | Mandat CC : Monsieur Bastin | 50% | 49.349 | 0 | 11.711 | 100,00% | accepté |
| 6.1.6 | Mandat CC : Monsieur Goffin | 50% | 48.590 | 759 | 11.711 | 98,46% | accepté |
| 6.2 | Commissaire aux comptes : Mr Dekeyser | 50% | 49.349 | 0 | 11.711 | 100,00% | accepté |
| 6.3 | Mandat CC choix vérif.comptes pro | 75% | 0 | 0 | 379 | 0,00% | ss objet |
| 6.4 | Mandat Syndic | 50% | 47.850 | 0 | 379 | 100,00% | accepté |
| 6.4.1 | Mandat Syndic et CC contrat récurrent | 50% | 55.903 | 0 | 379 | 100,00% | accepté |
| 6.4.2 | Mandat syndic choix contrat énergie | 50% | 58.901 | 985 | 379 | 98,36% | accepté |
| 7.1 | Montant mise en concurrence marché | 75% | 58.901 | 985 | 0 | 98,36% | accepté |
| 7.2 | Mandat CC choix expert cahier de charge | 75% | 59.886 | 0 | 379 | 100,00% | accepté |
| 7.3 | Fixation quinzaine AG mai | 50% | 59.886 | 0 | 379 | 100,00% | accepté |
| 7.4 | choix langue usuelle | 50% | 60.681 | 0 | 379 | 100,00% | accepté |
| 7.5 | Mise en conformité acte de base | 75% | 42.809 | 4.607 | 11.711 | 90,28% | accepté |
| 9.1.1 | Mandat syndic cons. Avocat contre Gestim | 50% | 795 | 58.901 | 1.364 | 1,33% | refusé |
| 9.1.2 | Mandat Avocat procédure Gestimass | 50% | 0 | 58.901 | 2.159 | 0,00% | refusé |
| 9.1.3 | Principe comde arch.Lesens opt.1 et 2 | 75% | 35.143 | 21.717 | 1.364 | 61,81% | refusé |
| 9.1.4 | Mandat CC choix option réfec.esplanade | 75% | 33.282 | 13.113 | 14.665 | 71,74% | refusé |
| 9.1.5 | Mandat CC choix fournisseur | 75% | 34.872 | 13.113 | 13.075 | 72,67% | refusé |
| 9.1.6 | Principe commande 445.000 € à 10% près | 75% | 34.872 | 13.113 | 13.075 | 72,67% | refusé |
| 9.1.7 | Principe comde ctrl mise conf. Électr. | 75% | 56.643 | 0 | 4.417 | 100,00% | accepté |
| 9.1.8 | Princip cmde électr. Vérif.communs | 75% | 54.890 | 4.806 | 1.364 | 91,95% | accepté |
| 9.2 | Renouvellement enveloppe 7.000 € | 75% | 59.696 | 985 | 379 | 98,38% | accepté |
| 9.3 | Principe acceptation projet Botazzi | 75% | 42.913 | 11.816 | 6.331 | 78,41% | accepté |
| 9.4 | Principe acceptation publicité | 75% | 759 | 28.519 | 1.364 | 2,59% | ss objet |
| 9.5 | Mandat CC choix arch. Vérif.annuelle | 50% | 8.563 | 50.781 | 1.174 | 14,43% | refusé |
| 9.6 | Mandat syndic et CC choix exp géomètre | 50% | 29.924 | 30.378 | 758 | 49,62% | refusé |
| 10.2 | Recouvrement arriéré de charges | 75% | 59.317 | 0 | 1.743 | 100,00% | accepté |
| 10.3 | Clarif. Prise en charge franchise sinist | 75% | 48.364 | 0 | 12.317 | 100,00% | accepté |
| 13.1 | Accord fenêtre + chgmt affectation | 80% | 41.654 | 2.728 | 16.678 | 93,85% | accepté |
| 13.2 | Augmentation quote part pour concierge | 50% | 58.901 | 985 | 1.174 | 98,36% | accepté |
| 13.3 | Abandon partie de dette concierge | 50% | 34.121 | 14.017 | 12.922 | 70,88% | accepté |
| 14.2 | Passage prov.mensuelle avec déc.annuel | 50% | 7.281 | 48.812 | 4.967 | 12,98% | refusé |
| 14.3 | Fixation montant fonds de réserve | 50% | 59.317 | 379 | 1.364 | 99,37% | accepté |
| 14.4 | Mode de financement décision AG | 50% | 37.379 | 22.317 | 1.364 | 62,62% | accepté |
| 14.5.1 | Approbation budget | 50% | 58.937 | 0 | 1.364 | 100,00% | accepté |

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 en cours. Toutefois, les dossiers contentieux suivant sont ouverts :

| SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX | | |
|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| Nom du propriétaire | Solde | Commentaire |
| Madame Decoster | 11 668.88 | l'avocat relance le médiateur |

- Autre(s) dossier(s) contentieux :

Il subsiste encore le dossier Rensonnet (l'ancien ascensoriste) : une audience est prévue le 24 avril . Notre expert a remis sa réponse au rapport de l'expert de la partie adverse.

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 | 2014 | 2015 | Ecart |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Frais "locataires" svt l'usage | 261 499.36 | 263 638.18 | 2 138.82 |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 56 547.40 | 57 248.70 | 701.30 |
| TOTAL | 318 046.76 | 320 886.88 | 2 840.12 |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : | | | 0.89% |

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

| | | | |
|--|------------|------------|---------------|
| Chauffage & eau | 107 670.07 | 134 496.78 | 26 826.71 |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : | | | 24.92% |

3.4. 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 | | 22 703.40 |
| | achat tracteur | 3 199.99 | |
| | renovation sol SAS | 3 726.96 | |
| | Recherche fuite | 1 024.26 | |
| | Peinture portes de secours | 2 650.00 | |
| | Placement bandes de démarcation | 4 467.90 | |
| | Peinture 5 halls d'entrée | 5 565.00 | |
| | Travaux sanitaires conciergerie | 1 178.89 | |
| | Peinture hall 3ème sinistre | 890.40 | |
| 2 000 08 | Frais & honoraires divers | | 2 848.25 |
| | consultant ascenseur | 1 850.00 | |
| | Honoraires avocat Decoster | 998.25 | |
| 2 600 | TRAVAUX CHAUFFAGE | | 1 895.28 |
| | réparation adoucisseur | 1 895.28 | |
| | TOTAL | | 27 446.93 |

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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 | | 43 082.51 |
| | Travaux ascenseurs svt décision AG | 14 172.22 | |
| | remplacement communication bi-directionnelle | | |
| | travaux alarmes ascenseurs | | |
| | transfert solde Haddouch | 27 788.05 | |
| | charges financières | 435.36 | |
| | solde stock telecommande garage | 686.88 | |
| | TOTAL | | 43 082.51 |

3.6. Situation du fonds de réserve au 1^{er} juillet 2015

| | |
|--|-------------------|
| Solde de réouverture de l'exercice | 335 276.58 |
| Apports sur l'exercice | |
| Apport troisième trimestre | 27 000.00 |
| Apport quatrième trimestre | 27 000.00 |
| intérêt retard copro | 193.03 |
| Intérêts annuels du livret | 303.94 |
| dém/emmén | 75.00 |
| loyers locaux commerciaux | 2 706.66 |
| Total des apports | 57 278.63 |
| Prélèvements sur l'exercice | |
| Suivant détail du tableau ci-avant | 43 082.51 |
| | 0.00 |
| Total des prélèvements sur l'exercice | 43 082.51 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 349 472.70 |

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 1/01/2015 au 31/12/2015)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

3

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Dekeyser, 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**

ACCEPTÉ

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

6.1.1 Madame Roselyne Mancheron ACCEPTÉ

6.1.2 Madame Marie-Chantal Duray ACCEPTÉ

6.1.3 Monsieur Stéphane Bruyninx ACCEPTÉ

6.1.4 Monsieur Michel Dekeyser ACCEPTÉ

6.1.5 Monsieur Jacques Bastin ACCEPTÉ

6.1.6 Monsieur Frédéric Goffin ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

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

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

SANS OBJET

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

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

7. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010**7.1. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (article 577-7 § 1er 1° d)) sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré (577-8 § 4 13°) - Majorité de 3/4**

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation du montant des marchés à 20.000 €.

7.2. Choix des experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Mandat au conseil de copropriété - Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

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

7.3. Fixation de la période de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire (article 577-4 § 1er 5°) – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de la quinzaine entre la 1ère semaine du mois de mai et la 4ème semaine du mois de mai.

7.4. Choix de la langue usuelle de l'association des copropriétaires (article 577-11/2) – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : choix du **français** comme langue usuelle.

7.5. Adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur à la nouvelle loi (article 577-14 § 2) – Mandat au conseil de copropriété de choisir la personne qui sera en charge de ce travail (avocat, notaire ou autre) – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

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

8.1. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

8. REMARQUES IMPORTANTES

8.2. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

8.3. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Il faudra prévoir cela car l'ACP n'est pas en ordre.

- Chaufferie :
- Installations électriques communes :
- Garage :
- Rapport des pompiers :

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

9.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

9.1.1. Mandat au syndic de pouvoir consulter un avocat concernant les manquements des doubles paiements au concierge par rapport au syndic précédent GESTIMASS – Majorité absolue

REFUSE

Développement du point : ce point sera développé en séance.

9.1.2. Mandat est donné à l'avocat choisi par le syndic en accord avec le conseil de copropriété d'intenter une procédure à l'encontre de GESTIMASS – Majorité absolue

REFUSE

Ceci sera en fonction bien entendu de l'avis de l'avocat.

9.1.3. Principe de passer commande des options 2 et 3 pour la réfection de l'esplanade par l'architecte LESENS dans une limite budgétaire de 8 % du montant des travaux à 10 % près – Majorité de 3/4

REFUSE

Voir annexe de la proposition de Mission de l'architecte Lesens.

9.1.4. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et de l'architecte Lesens, de pouvoir choisir la meilleure option proposée – Majorité de 3/4

REFUSE

Le conseil de copropriété invitera les propriétaires des commerçants concernant les différents proposés dans ce point ainsi que dans le point ci-dessous.

9.1.5. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et de l'architecte Lesens, de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 3/4

REFUSE

9.1.6. Principe de passer commande de ces travaux de réfection de l'esplanade dans une limite budgétaire de 445.000 € TVAC à 10 % près – Majorité de 3/4

REFUSE

Le montant démontré par Monsieur Lesens lors de son exposé parle d'un montant global de 384.055 € ttc mais ce montant relève d'une estimation. Les travaux démarreront en février 2017 si Les démarches urbanistiques sont favorables, sinon le délai sera plus long. Les travaux dureront 5 à 6 mois.

9.1.7. Principe de passer commande à un organisme de contrôle pour la mise en conformité des installations électriques – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

9.1.8. Principe de passer commande à un électricien afin de vérifier ce qui est repris sur les communs Budget 2.500 € à 10% près – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

9.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7000 € 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

ACCEPTÉ

9.3. Principe d'accepter le projet Botazzi sur la façade côté place Jourdan-majorité 3/4

ACCEPTÉ

Développement du point Monsieur Laurent, échevin de la commune d'Etterbeek nous a exposé son point de vue et a rappelé que ce projet rapprocherait la commune de la copropriété.

9.4. Principe d'accepter en lieu et place du projet Botazzi la possibilité d'y mettre une publicité en accord avec la loi en vigueur –majorité 3/4

SANS OBJET

Développement du point

Voici un extrait de la réglementation en matière de publicité.

« 24. pignon : mur latéral d'un bâtiment ou d'une construction jusqu'au toit ou jusqu'à la terrasse qui en tient lieu, ne comprenant ni saillie, ni corniche, ni avant-toit ou tablette de couverture ni plus de deux ouvertures d'une superficie globale maximale de 3 m² au-dessus du rez-de-chaussée ; » (RRU, Titre VI, article 2).

Nous ne sommes donc dans ce cas-ci pas en présence d'un pignon mais bien d'une façade au regard du règlement régional d'urbanisme (RRU).

Et la publicité est interdite sur les façades :

« § 1. La publicité est interdite :

1° dans la zone interdite ;

2° sur le patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé au sens du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et dans la zone de protection visée à l'article 228 de ce code. A défaut de zone de protection, l'interdiction couvre un périmètre de 20 m autour du bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé ;

3° sur les arbres ;

4° sur les poteaux de support des lignes de distribution électrique, les poteaux support de caténaires, les poteaux de télécommunication, les poteaux d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;

5° sur les grilles de clôture non aveugle ;

6° sur ou masquant tout ou partie de baie sauf s'il s'agit de la devanture d'un établissement temporairement fermé pour des travaux faisant suite à un permis d'urbanisme ;

7° sur les façades d'immeubles d'habitation ;

8° sur les immeubles inoccupés ou inexploités ;

9° sur les ouvrages d'art. » (RRU, Titre VI, article 4).

Il n'est donc aucunement envisageable d'autoriser de la publicité à cet endroit.

9.5. Mandat au CC de pouvoir choisir un architecte afin d'émettre un rapport annuel sur l'état de santé de l'immeuble budget 6.355 € ttc—majorité absolue

REFUSE

9.6. Mandat au syndic en accord avec le conseil de copropriété de pouvoir choisir un expert géomètre afin de remettre les plans de l'immeuble à jour conformément aux modifications apportées dans le temps budget 6800 € ttc— Majorité absolue

REFUSE

L'objectif est de profiter de l'adaptation de l'acte de base pour y inclure également ce nouveau mesurage qui concerne essentiellement les mezzanines.

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

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

ACCEPTE

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, procédera 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 débite 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^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} 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 | 15.00 € |
| Rappel ultérieur par pli recommandé | 30.00 € |
| Mise en demeure (via notre service juridique) | 50.00 € |
| Ouverture d'un dossier contentieux : | |
| Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée | 165.05 € |

10.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 3/4

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Location emplacement parking

Il est vrai qu'actuellement l'acte de base permet de pouvoir louer les emplacements à des tiers, nous vous demandons cependant d'essayer de louer votre emplacement à des occupants de l'immeuble pour une question de sécurité.

12. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

12.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

ACCEPTE

12.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

12.3. Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

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

13.1. Accorder le percement d'une fenêtre et un changement d'affectation d'un local professionnel en appartement – majorité 4/5

ACCEPTÉ

Ce point est demandé par Monsieur Rahal : son architecte fournira la garantie au niveau de la responsabilité des travaux effectués avec un permis d'urbanisme.

13.2. Augmentation dans la quote-part des charges pour le concierge à savoir passer de 100 à 150 € par mois – majorité absolue

ACCEPTÉ

Ce point sera développé par Monsieur Dekeyser et le montant sera défini lors de l'AG avec un maximum de 50 euros de plus.

Le syndic retiendra 350 en lieu et place des 300 euros sur son salaire.

13.3. Abandon d'une partie de la dette du concierge au niveau de ses charges – majorité absolue

ACCEPTÉ

Mandat sera donné au conseil de copropriété afin d'évaluer le montant à accorder au niveau de la baisse de sa dette liée à des mesures concrètes au niveau de sa consommation.

14. Comptabilité du nouvel exercice

14.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

La loi du 2 juin 2010 « modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion » a profondément réformé le droit en matière de copropriété.

Un des aspects important du fonctionnement de la copropriété est la gestion financière.

Conformément à l'article 577-8 § 4, 17° de la loi sur la copropriété du 2 juin 2010, le syndic doit « tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum à établir par le Roi ».

L'Arrêté royal « fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires » a été publié au Moniteur belge en date du 3 août 2012. Ce plan comptable minimum normalisé a été élaboré en étroite collaboration avec la Commission des Normes comptables.

Conformément à la législation, Lamy Belgium applique bien entendu ce plan comptable minimum pour toutes les associations de copropriétaires, et ce à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2013.

Voici les 3 obligations principales de cet Arrêté royal :

- Obligation d'amortir les achats « meubles » nécessaires à l'accomplissement de l'objet de la copropriété
- Obligation de pouvoir distinguer les paiements effectués pour alimenter les fonds de roulement et de réserve
- Obligation de respecter le plan comptable minimum normalisé

En conséquence, les provisions pour charges et les appels de fonds de réserve seront dorénavant établis distinctement afin de permettre la comptabilisation des fonds directement sur le compte courant (provisions pour charges) et sur le carnet de dépôt (appels fonds de réserve). Les numéros de compte correspondants sont mentionnés sur les documents d'appel de fonds.

14.2. Passage en provisions mensuelles avec un décompte annuel – Majorité absolue

REFUSE

Les avantages du décompte annuel avec provisions mensuelles, payables par ordre permanent suivant formulaire préétabli par le syndic, sont les suivants :

- décompte locatif en cours d'exercice plus cohérent
- diminution du nombre de copropriétaires débiteurs
- meilleur équilibre de la trésorerie
- formule plus adaptée au budget des ménages qui s'établit mensuellement et non trimestriellement
- possibilité d'alimenter le fonds de réserve par transfert d'une partie importante du fonds de roulement au moment du passage en décompte annuel avec provisions mensuelles

14.3. 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 108.000 € en fonction du mode de financement choisi

Ce montant fera l'objet d'appels mensuels à savoir 9.000 € par mois.

14.4. 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.

Le montant du financement par emprunt est donc caduque puisque les travaux sont refusés.

| Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice | | Montant |
|--|--|-------------------|
| Solde suivant bilan à la clôture | | 349.472,70 |
| Apports | Provisions | 108.000,00 (*) |
| | Autre | 0,00 |
| | Total des apports | 108.000,00 |
| Prélèvements | Remboursement emprunt | 0,00 (*) |
| | Calorifugeage sous-station AG précédente | 10.282,00 (*) |
| | City-façade réfection façade étangs AG préc. | 15.264,00 (*) |
| | Enveloppe budgétaire | 7.000,00 |
| | Rapport annuel architecte | 0,00 |
| | Expert géomètre | 0,00 |
| | Mise en conformité acte de base | 15.000,00 |
| | Rapport pour Mise en conformité électricité | 400,00 |
| | Total des prélèvements | 47.946,00 |
| | Solde théorique à la clôture du nouvel exercice | 409.526,70 |

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

14.5. 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°)

14.5.1. Approbation du budget – Majorité absolue

ACCEPTE

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 se définissent comme suit : soit avec un appel de 108.000 €

| Nature de la provision | Budget annuel | | Nbre | Montant provision | Différence en % |
|--|------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------|
| | Exercice clôturé | Exercice en cours | | | |
| Frais "locataires" svt l'usage | 263 638 | 267 000 | 12 | 22 250 | 1.28% |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 56 547 | 57 500 | 12 | 4 791.67 | 1.68% |
| Frais "privatifs" | 0 | 0 | 12 | 0.00 | #DIV/0! |
| Total des dépenses "ordinaires" | 320 186 | 324 500 | | 27 041.67 | 1.35% |
| Apport fonds de réserve | 108 000 | 108 000 | 12 | 9 000.00 | 0.00% |
| TOTAL | 428 186 | 432 500 | | 36 041.67 | 1.01% |

23

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 14H00

Etabli le 31 mai 2016

Luc VANDENPLAS
Gestionnaire
Lamy Belgium sa

Madame Duray
Secrétaire

Madame Mancheron
Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le **en principe le mardi 9 mai 2017**

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

 



| Nom | 4.2 | 5.1 | 5.2 | 5.3 | 6.1.1 | 6.1.2 | 6.1.3 | 6.1.4 | 6.1.5 | 6.1.6 | 6.2 | 6.3 | 6.4 | 6.4.1 | 6.4.2 | 7.1 | 7.2 | 7.3 | 7.4 | 7.5 | 9.1.1 | 9.1.2 | 9.1.3 | 9.1.4 | 9.1.5 | 9.1.6 | 9.1.7 | 9.1.8 | 9.2 | 9.3 | 9.4 | 9.5 | 9.6 | 10.2 | 10.3 | 13.1 | 13.2 | 13.3 | 14.2 | 14.3 | 14.4 | 14.5.1 |
|---------------------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| SERGYSSELS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | C | A | C | | | | | | | | | | | | | | |
| STRATFORD Erica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| STRUVAY LAMY | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| STRUVAY WILLAERT | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| TORRENS BARCELO | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VANDE WALLE VIVIANE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VANESSE Anne-Marie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VANLIEDEKERKE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VILLAR SARDINA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |
| WYN MARIA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | C | C | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | |

