

Association des copropriétaires  
de la résidence LEO I  
Bd Lepold III, 11-13-15-15a  
76 rue Henry Chômé  
1030 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850 089 588



C/O Lamy Belgium sa  
Agence Basilix

515 avenue Charles Quint  
1082 - BERCHEM-SAINTE-AGATHE  
N° BCE : 0430 800 556

26/05/2014

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30 avril 2014 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 19 mars 2014.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir.**

### 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

Les annexes à l'ordre du jour commenté seront jointes à la convocation de la seconde assemblée.

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

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

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

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

#### 2. Désignation du secrétaire

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

### Remarque(s) à l'égard du procès-verbal de l'assemblée générale du 27/05/2014

Le syndic n'a reçu aucune remarque.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

#### 3.1. Rapport du conseil de copropriété

Le rapport du conseil de copropriété est joint en annexe n°1 de l'ordre du jour de la seconde convocation.

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

• Porte de garage	All Accès	01/09
• Adoucisseur	Eurodynamics	01/06
• Pompe doseuse	Eurodynamics	01/07
• Poubelles	Bruxelles propreté	04/02
• Egouts	Houdé	19/12
• Ascenseurs	Liftinc	01/01
• Nettoyage	DNI	18/05
• Contrôle ascenseurs	SGS	28/02
• Assurance incendie	Fortis	31/12
• Chauffagiste	Ceper	07/06
• Désinfection	Vandieren	07/10
• Mazout	Calpan	01/07

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

La situation actualisée des propriétaires en retards de paiement des charges sera jointe à la convocation de la seconde séance

#### 3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

Le tableau comparant les dépenses ordinaire sera joint à la convocation de la seconde assemblée.

#### 3.5. Situation du fonds de réserve A entrée 11

#### 3.6. Situation du fonds de réserve B entrée 13

#### 3.7. Situation du fonds de réserve C 15 et 15a

X

#### 3.8. Situation du fonds de réserve D entrée 76

#### 3.9. Situation du fonds de réserve Garage.

#### 3.10. Situation du fonds ascenseur(s) A

#### 3.11. Situation du fonds ascenseur(s) B

#### 3.12. Situation du fonds ascenseur(s) C

X

#### 3.13. Situation du fonds ascenseur(s) D

La situation actualisée des divers fonds de réserve sera jointe à la convocation de la seconde séance

#### 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2013 au 31/12/2013)

##### 4.1. Rapport du commissaire aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes Monsieur Bouvart sera en joint en annexe 2 de l'ordre du jour de la seconde convocation.

##### 4.2. Approbation des comptes – Majorité absolue

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

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

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

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

#### 6. Elections & mandats

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

Article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° c) ou 577-8/1 : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des ¾ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

##### 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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

##### 6.3. 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 ¾

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Extrait de l'article 577-7 § 1<sup>er</sup> 1° c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

##### 6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

Le vote portera sur la reconduction du mandat du syndic.

#### 7. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010

##### 7.1. Adaptation de l'acte de base existant.

L'acte de base est en cours d'adaptation, le projet sera soumis à la ratification de l'assemblée lors de la réunion devant se tenir en avril 2015.

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

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

Article 577-9 § 1<sup>er</sup> : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en

obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

#### **8.1.1. Ratification par l'assemblée des procédures en cours. – Majorité absolue.**

La liste à jour des procédures mise en route par le syndic en cours d'exercice sera jointe en annexe de l'ordre du jour de la convocation de la seconde séance.

#### **8.2. Modernisation et mise en conformité des ascenseurs**

Le dossier technique a été remis à l'attention Monsieur Charlier, conseiller technique, de la copropriété dans le cadre de ce dossier.

Le dossier et les offres de prix seront soumis aux copropriétaires lors de l'assemblée générale ordinaire devant se tenir en avril 2015.

#### **8.3. Entretien des communs de la résidence – étude des diverses possibilités – remplacement de la firme actuelle - mandat au conseil de copropriété – Majorité absolue.**

Des critiques sont parvenues au conseil de copropriété et au syndic concernant la qualité du nettoyage des communs.

La proposition de résolution qui sera soumise aux copropriétaires portera sur l'étude des diverses possibilités qui pourraient s'offrir à la copropriété, avec un mandat au conseil de copropriété pour éventuellement procéder au changement de firme d'entretien.

Le point repris à l'ordre du jour de l'AGO 2015 pour rendre compte aux copropriétaires des résultats de l'étude.

#### **8.4. Entrée 13 – Remplacement des tapis des couloirs. – Majorité % .**

Budgets des travaux suivant le devis de la firme Van de Velde 6.775€ TVA comprise

Financement par le fonds de réserve.

Offre de la firme Van de Velde en annexe n°3 de l'ordre du jour de la seconde convocation.

En cas d'accord de principe de l'assemblée l'appel d'offre pourra être élargi auprès d'autres fournisseurs

#### **8.5. Rénovation de la parlophonie/Videoparlophonie**

##### **8.5.1. Ratification des travaux de parlophonie réalisés en urgence au niveau de l'entrée 13 – prise en charge des travaux par le fonds de réserve de l'entrée. – Majorité absolue.**

En cours d'exercice, le syndic a été contraint, toute une colonne de l'entrée 13 étant privée de parlophonie et d'ouvre porte, de faire réaliser des travaux d'urgence.

Après demande d'offres et en accord avec le conseil de copropriété, il a été décidé de commander les travaux auprès de l'électricien actuel de la résidence la firme Wrzesinski.

##### **Budget des travaux réalisés**

	Hors TVA	TVA comprise
En communs	5 741,10 €	6 085,57 €
En privatif		
Parlophone	75,00 €	79,50 €

**8.5.2. Travaux de parlophonie entrée 76. – Majorité ¾**

Rénovation de l'installation de parlophonie – financement par le fonds de réserve.

Suivant le devis établis par la firme WRESINSKI joint en annexe n° 4 de la seconde convocation

## Budget des travaux à réaliser

	Hors TVA	TVA comprise
En communs		
Parlophonie	2 040,00 €	2 162,40 €
Option video	648,00 €	686,88 €
		2 849,28 €
En privatif		
Parlophone	75,00 €	79,50 €
Videoparlophone	310,00 €	328,60 €

**8.5.3. Travaux de parlophonie entrée 11. – Majorité ¾**

Rénovation de l'installation de parlophonie – financement par le fonds de réserve.

Suivant le devis établis par la firme WRESINSKI joint en annexe n° 4 de la seconde convocation

## Budget des travaux à réaliser

	Hors TVA	TVA comprise
En communs		
Parlophonie	5 782,63 €	6 129,59 €
Option video	1 297,00 €	1 374,82 €
		7 504,41 €
En privatif		
Parlophone	75,00 €	79,50 €
Videoparlophone	310,00 €	328,60 €

**8.5.4. Travaux de parlophonie entrée 15 et 15a – Majorité ¾**

Rénovation de l'installation de parlophonie – financement par le fonds de réserve.

Suivant le devis établis par la firme WRESINSKI joint en annexe n° 4 de la seconde convocation

## Budget des travaux à réaliser

	Hors TVA	TVA comprise
En communs		
Parlophonie 15	4 242,18 €	4 496,71 €
Parlophonie 15a	2 140,17 €	2 268,58 €
Option video15	1 116,00 €	1 182,96 €
Option video15a	648,00 €	686,88 €
		8 635,13 €
En privatif		
Parlophone	75,00 €	79,50 €
Videoparlophone	310,00 €	328,60 €

### 8.6. Remplacement des calorimètres actuels à évaporation et des compteurs d'eau froide par des modèles électroniques.- Majorité %

Il s'agit ici de procéder au remplacement de l'ensemble des anciens calorimètres à évaporation et des compteurs d'eau froide et de les remplacer par des modèles électroniques.

Cette nouvelle technologie présente de multiples avantages tel que plus grande précision, une insensibilité aux phénomènes extérieurs, une plus grande résistance à la fraude, et le relevé étant effectué à distance l'occupant du bien ne doit plus être présent.

Pour plus d'information la documentation technique et l'offre sont jointes en annexe 5 l'ordre du jour de la seconde convocation.

#### EN LOCATION

Calorimètre en location (pièce)	7,50€ TVA comprise
Compteur d'eau froide en location (pièce)	15€ TVA comprise

Service comprenant

- La fourniture et le placement
- Relevé annuel
- Répartition des frais

#### EN VENTE

Matériel :

Calorimètres en vente (pièce)	26€ TVA comprise
Compteur eau froide en vente (pièce)	81,5€ TVA comprise

Services comprenant

- La fourniture et le placement du matériel

Prestations et services

Calorimètres (pièce)	3,8€ TVA comprise
Compteur eau froide (pièce)	4,35€ TVA comprise

Services comprenant

- Relevés annuels + décomptes

La proposition de résolution qui sera soumise portera sur le placement des calorimètres électroniques et compteur d'eau froide en location.

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

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

#### 9.1. Courrier de Monsieur Bervoet – Majorité %

En annexe n° 6 l'ordre du jour de la seconde convocation le courrier de Monsieur Bervoet qui reprend les demandes concernant la sécurité incendie de la résidence émanant du fonds du logement

#### 9.2. Demande de Madame Crabbé, augmentation de l'éclairage dans les couloirs des caves – Majorité %.

Le conjoint de Madame Crabbé ayant fait une lourde chute dans les escaliers entre le rez-de-chaussée et le sous sol, celle-ci demande à la copropriété de faire augmenter la qualité de l'éclairage pour éviter que d'autres faits similaires ne se produisent.

### 9.3. Coupure du chauffage durant la période d'été soit du 15 juin au 15 septembre.

Ce point a été repris à la demande de Madame Robin, qui propose d'étendre la période de coupure de chauffage actuellement pendant les mois de juillet et Aout et de porter celle-ci du 15 juin au 15 septembre.

Le courrier de Madame Robin est joint en annexe 7 de l'ordre du jour de la seconde convocation.

## 10. Administration et comptabilité : mises au point

### 10.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de %

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 débiteur 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	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	163,22 €

**11. Comptabilité du nouvel exercice****11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

**Article 577-8 § 4 18° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

**Article 577-11 § 5 2° :** On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à **24.480 €**.

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

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses qui seraient décidées par l'assemblée générale par prélèvement(s) sur les différents fonds de réserve ouverts au bilan en fonction des règles de répartitions prévues par les statuts de l'immeuble.

Le tableau reprenant le tableau de l'évolution du fonds de réserve sera joint en annexe de la seconde convocation

**11.3. 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**

**Article 577-8 § 4 18° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Le tableau reprenant le budget prévisionnel sera joint en annexe 8 de la seconde convocation.

Etabli le 15/04/2014

André VANDEN BROECK  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa – Agence Basilix