

Association des copropriétaires
de la résidence
BELLAVISTA
Rue Nestor de Tièrre 21/23
1030 - BRUXELLES
N° BCE : **0850 121 757**



C/O Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Avenue Charles Quint, 515
1082 BRUXELLES
Tél: 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 23/03/2016 A 18H30

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

14	copropriétaires présents sur 44, totalisant	412 /	1.000 quotités	(soit 41%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 44, totalisant	267 /	1.000 quotités	(soit 27%)
25	copropriétaires présents et représentés sur 44, totalisant	679 /	1.000 quotités	(soit 68%)

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 **07/03/2016**.

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. Courrier de Monsieur Fabian Simons (deux offres pour la réfection et l'isolation de la toiture) **11.1**

Ce(s) document(s) 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

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.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **VAN SUYPEENE** comme président de séance.

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.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **TRON** comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h30 sous la présidence de Monsieur **VAN SUYPEENE**, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Monsieur Thuysbaert, administrateur-manager qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50%	679	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge conseil de copropriété	50%	679	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	679	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge syndic	50%	679	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Monsieur VAN SUYPEENE, président	50%	679	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Monsieur VAN DEN HOUCKE, assesseur	50%	679	0	0	100,00% accepté
6.1.4	Monsieur KADDOUR, assesseur	50%	595	0	0	100,00% accepté
6.2	Désignation commissaires aux comptes	50%	679	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat CC choix expert	75%	679	0	0	100,00% accepté
6.5	Mandat du syndic	50%	679	0	0	100,00% accepté
6.5.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	679	0	0	100,00% accepté
9.2	Recouvrement forcé arriérés charges	75%	655	0	0	100,00% accepté
11.1	Courrier de Monsieur Fabian Simons	75%	134	419	126	24,23% refusé
12.2	Fixation apport annuel fonds de réserve	50%	679	0	0	100,00% accepté
12.3.1	Approbation du budget	50%	679	0	0	100,00% accepté

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echéancier 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.

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

- **Electricité** : LAMPIRIS – contrat annuel avec échéance au 28/02
- **Assurance** : ALLIANZ BELGIUM (courtier CONCORDIA) – Police ZCN200.318.213 – contrat annuel avec échéance au 16/08.
- **Porte de garage** : DEMATT – contrat à durée indéterminée
- **Chauffage** : TEM – contrat annuel avec échéance au 30/9
- **Ascenseur** : GAS – contrat de cinq ans avec échéance au 31/8/2018 (contrôle AIB Vinçotte)

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	72 500.00	60 975.16	-11 524.84
Frais "propriétaires" svt l'usage	19 500.00	28 942.33	9 442.33
TOTAL	92 000.00	89 917.49	-2 082.51
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2.26%

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

Chauffage & eau	30 000.00	20 332.03	-9 667.97
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-32.23%

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglees, sont les suivantes :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		
Conformité électricité permis d'environnement	5 598.56	7 480.06
Bandeau toiture/roofing	1 881.50	
2 000 07 Frais & honoraires divers		
Réconnaissance état du sol	6 700.21	11 596.35
Franchise sinistre 8036	4 896.14	
TOTAL		19 076.41

3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 08 Frais & honoraires divers		
Cahier des charges rénovation de la chaufferie	703.31	4 333.31
Etude rénovation toiture/pignons	3 630.00	
TOTAL		4 333.31

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	55 512.70
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	14 999.04
Intérêts annuels du livret	213.21
Déménagement	50.00
Intérêts de retard	96.63
Total des apports	15 358.88
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	4 333.31
Total des prélèvements sur l'exercice	4 333.31
Solde à la clôture de l'exercice	66 538.27

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2015 au 31/12/2015)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

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

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : « Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Décharge aux membres du conseil de copropriété. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : « Décharge au commissaire aux comptes. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

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

Article 577-7 § 1^{er} 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 $\frac{3}{4}$ 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.

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

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Monsieur VAN SUYPEENE, président. »

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Monsieur VAN DEN HOUCKE, assesseur. »

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : Monsieur VERSRAETE ne présente plus sa candidature. La résolution n'a pas d'objet.

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : « Monsieur KADDOUR. »

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : Il n'y a pas d'autres candidats. La résolution n'a pas d'objet.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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.

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

Proposition de résolution 6.2 soumise au vote : « Monsieur TRON. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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 $\frac{3}{4}$

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^{er} 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.

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : La résolution n'a pas d'objet.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1er 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.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **60.000 €**.

Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : « Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°). »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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

Pour information, l'agence LAMY Basilix déménagera ses bureaux le lundi 22 août 2016 à l'adresse suivante : Rue de la Technologie 11 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

Proposition de résolution 6.5 soumise au vote : « Renouvellement du mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Proposition de résolution 6.5.1 soumise au vote : « Mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

7.1. 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

Se référer à l'ordre du jour.

7.2. 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

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

7.3. Information sur l'Arrêté Royal du 10/12/2012 modifiant l'Arrêté Royal du 09/03/2003 relatif à la sécurité des ascenseurs (publié au Moniteur belge le 19/12/2012)

Se référer à l'ordre du jour.

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

Organisme compétent : Bruxelles Environnement anciennement nommé I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo/incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance

Certains travaux doivent obligatoirement être exécutés dans le cadre de l'obtention du permis d'environnement (liste non exhaustive) :

- Procéder à l'établissement d'un carnet de bord pour la chaufferie structuré conformément aux exigences légales en la matière.
- Addenda au contrat d'entretien, en ajoutant un contrôle annuel de l'installation par un technicien chaudière agréé type L auprès de la région de Bruxelles Capitale conformément à aux articles 24 et 25§1 de l'arrêté chauffage du 3.6.2010
- Installer un compteur comptabilisant la quantité de combustible consommée par les chaudières faisant parties d'un système de chauffage. Ce compteur devra être muni d'un système permettant le relevé automatique (localement ou à distance)
- Mettre en place, une comptabilité énergétique qui comprendra :
 - Le relevé annuel des index
 - Le calcul des consommations annuelles de chauffage normalisées.
 - L'interprétation des éléments précédents en comparaison avec des résultats des années antérieures et avec les moyennes des bâtiments similaires.

D'autres obligations ont également été imposées à la copropriété en matière de pollution du sol, sécurité incendie, installations électriques, etc. :

- Les parois, plafonds y compris, de la chaufferie doivent présenter une résistance au feu REI 60.
- La baie d'accès à la chaufferie doit être fermée par une porte coupe-feu de classe EI1 30 (conformément à la NBN EN 13501-2 et aux performances d'aptitude à l'emploi reprises au 2.2 §1er 2° de l'arrêté royal du 13 juin 2007-Normes de Base) à fermeture automatique.
- La chaufferie doit être ventilée directement vers l'extérieur (air libre) conformément à la norme en application.
- Les conduites de gaz qui sont apparentes doivent être peintes en jaune
- Mise en conformité de l'électricité conformément à la nouvelle réglementation.

7.5. Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau potentiel de pollution.

En date du 07/03/2014 une société agréée a confirmé l'étanchéité du réservoir de mazout.

Malgré cela, une étude du sol a été imposée par l'IBGE afin de s'assurer de la non pollution du sol. Le coût initialement estimé de l'étude (+/- 4.500 €) a été dépassé (+/- 6.700 €) suite à la découverte d'anciennes activités à risque sur la parcelle cadastrale. Une demande de prime a été introduite auprès de Bruxelles Environnement et un montant de 3.500€ a été versé à la copropriété.

Suite à cette étude, une pollution du sol a été constatée au niveau de la parcelle cadastrale de la copropriété.

A la demande de l'IBGE une étude détaillée et une étude de risque conjointe doivent être réalisées. Le coût de cette étude est estimé à 4.958,93 € HTVA. Une prime s'élevant à 70 % (plafonnée à 3.000,00 €) du montant des factures (HTVA) sera probablement (sans garantie !) octroyée.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

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

8.1. Rénovation de la chaufferie

Les travaux de rénovation de la chaufferie sont terminés. Il reste à réaliser la réception PEB. La facture de solde des travaux sera libérée après réception PEB. Les demandes de prime (sans garantie !) seront lancées après réception de la facture de solde.

8.2. Sinistre appartement 1A

Nous avons constaté une forte humidité dans le sol de l'appartement 1A. Cette forte humidité est probablement due à une fuite sur une des canalisations communes (32) en chape. Des recherches ont déjà été effectuées par des sociétés spécialisées. Une remise en état des tuyauteries en chape sera nécessaire. Ces travaux conservatoires représenteront probablement un coût important pour la copropriété.

9. Administration et comptabilité : mises au point

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

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

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 débition 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 1ère année et par année suivante entamée	165.05 €

Proposition de résolution 9.2 soumise au vote : « Procédure de recouvrement forcé des arriérés de charges. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

10. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

10.1.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

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

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

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

11. 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.

11.1. Courrier de Monsieur Fabian Simons

Le courrier était annexé à l'ordre du jour.

Proposition de résolution 11.1 soumise au vote : « Rénovation et isolation de la toiture conformément à l'offre OF20142983 du 02/06/2015 de PRO-TEXIT. Budget de 41.079,93 € à 10% près. Financement par le fonds de réserve. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1.Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 25/03/2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de **BELFIUS**, portant sur la mise à disposition d'un capital de 125.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 2,2 %, pour le financement de la rénovation de la chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 19/08/2020. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts) s'élève à 26.443,04 €.

12.2.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

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.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 15.000 €.

Proposition de résolution 12.2 soumise au vote : « Fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 15.000 €. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

12.3. 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°)

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Budget
		2013	2014	2015	2016
1-000-00	Frais de personnel	14.173,80 €	19.126,90 €	20 354,22 €	20.000,00 €
1-100-00	Dépenses courantes	8.305,22 €	6.345,41 €	6 067,90 €	8.000,00 €
1-200-00	Frais ascenseurs	1.395,23 €	936,44 €	1 232,76 €	1.500,00 €
1-210-00	Ascenseur A-B	1.092,81 €	1.181,17 €	1 188,57 €	1.000,00 €
1-220-00	Ascenseur C-D	1.101,41 €	1.179,35 €	1 196,70 €	1.000,00 €
1-300-00	Frais de gestion	9.361,02 €	9.405,56 €	9 381,56 €	9.500,00 €
1-400-00	Frais garages	343,39 €	241,32 €	822,12 €	500,00 €
1-500-00	Frais jardin	522,72 €	435,60 €	399,30 €	1.000,00 €
1-600-00	Chauffage et eau	34.124,75 €	27.959,69 €	20 332,03 €	30.000,00 €
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		70.420,35 €	66.811,44 €	60 975,16 €	72 500,00 €
2-000-00	Frais propriétaires	8.449,99 €	7.785,88 €	28 520,45 €	19 000,00 €
2-400-00	Frais garages	0,00 €	333,90 €	421,88 €	500,00 €
2-700-00	Frais et travaux divers	8.283,87 €	43.649,56 €		
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		16.733,86 €	51.769,34 €	28 942,33 €	19.500,00 €
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		87.154,21 €	118.580,78 €	89 917,49 €	92.000,00 €
4-900-00	Frais privatifs	624,80 €	-1.927,61 €	1 235,54 €	1.000,00 €
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTR.		624,80 €	-1.927,61 €	1 235,54 €	1.000,00 €
TOTAL DEPENSES COMMUNES		87.779,01 €	116.653,17 €	91 153,03 €	93.000,00 €



12.3.1. Approbation du budget – 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.

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

Proposition de résolution 12.3.1 soumise au vote : « Approbation du budget. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision
Frais "locataires" svt l'usage	72.500	12	6.042
Frais "propriétaires" svt l'usage	19.500	12	1.625,00
Frais "privatifs"	1.000	12	83,33
Total des dépenses "ordinaires"	93.000		7.750,00
Apport fonds de réserve	15.000	12	1.250,00 (2)
TOTAL	108.000		9.000,00

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

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

Divers

- L'assemblée générale demande au syndic de présenter 3 offres à l'assemblée générale de 2017 pour la rénovation et l'isolation de la toiture.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30.

Etabli le 23/03/2016

Patrick THUYSBAERT - IPI 503.273
Administrateur-Manager
Lamy Belgium sa

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

Association des copropriétaires de la résidence BELLAVISTA 41 - Assemblée générale du 23/03/2016

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

Nom	11.1
AMENCHAR - BADDAOU	C
BURGRAEVE Raoui	A
BUSSCHAERT Louis	C
DE RLUCK Pascal	C
GILLOT Anne	C
HINA - AZENHAS-ANDRÉ	C
HUSKE Hemmine	A
KADDOUR NOURDINE	C
KRASNIQI - KELMENDI	A
LASOUAD Houria	C
LOWIES Florence et Joëlle	C
RODRIGUEZ SANCHO Natacha	C
SIRTAINE Daphné	C
THOUA Yvette c/o Xavier Verhaeghe	C
TRON Emmanuel	A
VAN DEN HOUCKE Luc	C
VAN DIJK Mathijs - BRUNO Elisa	C
VAN SUYPENNE Robert	C
WINANT	C