

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**LE CASTEL**  
Rue Fr. Lesnino, 58  
**1020 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0547.830.858**



Lamy Belgium sa  
**Agence BASILIX**  
Rue de la Technologie, 11 D  
1082 BRUXELLES  
Tél: 02/465.38.85  
N° BCE : **0430 800 556**

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 23/01/2019 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

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 matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir** ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

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

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 – Majorité absolue

**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 – Majorité absolue

**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.

### 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.

**Ascenseur :** KONE : contrat annuel avec préavis de 3 mois (échéance au 1<sup>er</sup> septembre).

**Assurance :** Courtier : WILINK – police d'assurance ELITIS au 05/08

**Chaudrage :** Henri Paulissen – contrat à durée indéterminée avec préavis d'un mois.

**Nettoyage :** JD Cleaning – contrat à durée indéterminée avec préavis d'un mois.

**Électricité :** ELECTRABEL – contrat à durée indéterminée avec préavis d'un mois.

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

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
JALLOH	8 223.29	Saisie en cours
<b>TOTAL</b>	<b>8 223.29</b>	

#### 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	49 750.00	47 172.92	-2 577.08
Frais "propriétaires" svt l'usage	15 250.00	20 187.67	4 937.67
<b>TOTAL</b>	<b>65 000.00</b>	<b>67 360.59</b>	<b>2 360.59</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>3.63%</b>

#### 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 épinglees, sont les suivantes :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>			
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>			
Sinistres sous franchise		12 859.00	<b>12 859.00</b>
	<b>TOTAL</b>		<b>12 859.00</b>

#### 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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 01 Travaux divers</b>		
Boites aux lettres	3 445.80	25 888.39
Peinture escalier + hall	22 442.59	
<b>3 200 TRAVAUX ASCENSEURS SVT DECISION AG</b>		<b>1 708.19</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>27 596.58</b>

### 3.6. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>78 367.45</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	18 000.00
Intérêts annuels	906.64
<b>Total des apports</b>	<b>18 906.64</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Suivant détail du tableau ci-avant	27 596.58
Conso. Eau suivant sinistre	19 231.36
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>46 827.94</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>50 446.15</b>

## 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 1/10/2017 au 30/09/2018)

### 4.1. Rapport du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires aux comptes

**Article 577-8/2 :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

### 4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – 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 577-8/1 :**

- § 1er 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, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété 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 de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.  
Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

### 6.2. Désignation du commissaire aux comptes « bénévole », 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 ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

### 6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

**Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° c) :** L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers 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.º

**Article 577-8 § 4 13º :** 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° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

**Extrait de l'article 577-8/1 § 4 :** Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété 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 de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **50.000 €**.

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

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. 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.

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

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

## 7. Information sur des obligations légales à respecter

### 7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

1. **Opérateurs de service d'utilité publique agréés :** moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.
2. **Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges :** intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété  
(ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)

3. **Règlement d'ordre intérieur** : transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux** : possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signés les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
5. **Règlement d'ordre intérieur** : ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
  - a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
  - b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
  - c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le syndic aura également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communiquera cette information à la prochaine réunion.

6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires** : les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire »** : la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5<sup>ème</sup>
8. **Récupération des charges** : le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevée d'un droit d'usufruit** : lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG** : chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
12. **Absence de syndic** : à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique** : suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG** : lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.  
Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.
16. **Procuration** : sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
17. **Majorité qualifiée** : la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.

18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire** : les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s)** : la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble** : possibilité de décider à la majorité des quatre cinquième des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.
22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété** : lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
23. **Unanimité** : lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
24. **Contrat de syndic** : les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
25. **Travaux extraordinaires** : le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement** : devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic** : au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.
28. **Conseil de copropriété** : dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes** : l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
32. **Equilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des

copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.

33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot :** cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG :** cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-dessus et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Du caractère impératif :** les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

### **36. Dispositions transitoires :**

La présente loi s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La modification de l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâties » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1<sup>er</sup>, dernière phrase.

Nonobstant l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup>, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement des charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> et 3<sup>e</sup> de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1<sup>er</sup>, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

## **7.2. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)**

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le nouveau règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »). Ce règlement impose aux entreprises de nouvelles règles en matière de protection des données des personnes privées.

Lamy Belgium S.A. a toujours traité vos données dans le respect de votre vie privée et avec des mesures techniques et organisationnelles qui en assurent la plus grande sécurité, de sorte que le nouveau règlement européen ne change pas grand-chose pour notre personnel, nos clients et nos fournisseurs.

Néanmoins, nous avons adapté notre politique de confidentialité des données pour la rendre conforme avec la nouvelle réglementation et nous avons désigné un responsable des données en la personne de Stefan Heyndrickx.

Vous pouvez consulter notre nouvelle politique de confidentialité des données sur notre site internet à l'adresse suivante : [www.lamybelgium.be](http://www.lamybelgium.be)

Pour toute question relative à la protection des données au sein de Lamy Belgium S.A., vous pouvez joindre notre responsable des données à l'adresse e-mail suivante : [privacy@lamy-belgium.be](mailto:privacy@lamy-belgium.be)

## **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 – Ratification**

**Article 577-9 § 1er :** Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, 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, ainsi qu'en vue de la modification des quotes-parts dans les parties communes ou de la modification de la répartition des charges.

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 de la procédure JALLOH – Majorité absolue**

## **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 2/3**

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 ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

## **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<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup>).

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.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

## **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.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

## **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. Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire. 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	<b>15.63 €</b>
Rappel ultérieur par pli recommandé	<b>31.26 €</b>
Mise en demeure (via notre service juridique)	<b>52.10 €</b>
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>171.99 €</b>

### **10. Comptabilité du nouvel exercice**

#### **10.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires**

**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 cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

**Article 577-5 § 3 1°** : 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 L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

#### **10.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes de l'exercice précédent**

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
65 000.00 €	5%	3 250.00 €

#### **10.1.2. Non constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème**

#### **10.1.3. Fonds de réserve « alternatif » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 18.000 €. Comme indiqué, il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

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

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>50 446.15</b>
<b>Apports</b>	Provisions	18 000.00
	<b>Total des apports</b>	<b>18 000.00</b>
<b>Prélèvements</b>		0.00
		0.00
<b>Total des prélèvements</b>		<b>0.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>68 446.15</b>

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

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

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 cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Budget
		2017-2018	2018-2019
1-000-00	Contrat J.D. CLEANING - Nettoyage	8057.29	8 000.00
1-100-00	Dépenses courantes	3141.08	3 250.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1639.88	1 750.00
1-300-00	Frais de gestion	6929.76	7 000.00
1-400-00	Frais de garage	1241.08	0.00
1-600-00	Chauff et eau suivant tiers répartiteur	25587.38	27 500.00
5-900-00	Frais privatif	576.45	1 000.00
<b>1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES</b>		<b>47172.92</b>	<b>48 500.00</b>
2-000-01	Frais et travaux divers	12859.00	10 000.00
2-000-07	Assurances : polices	6523.90	7 000.00
2-000-08	Frais et honoraires divers (avocats, ...)	804.77	1 000.00
<b>2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES</b>		<b>20187.67</b>	<b>18 000.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COURANTES</b>		<b>67360.59</b>	<b>66 500.00</b>

### 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	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	51 000	48 500	12	4 042	-4.90%
Frais "propriétaires" svt l'usage	14 000	18 000	12	1 500.00	28.57%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>65 000</b>	<b>66 500</b>		<b>5 541.67</b>	<b>2.31%</b>
Apport fonds de réserve	18 000	18 000	12	1 500.00	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>83 000</b>	<b>84 500</b>		<b>7 041.67</b>	<b>1.81%</b>

Etabli le 03/01/2018

Antoine GEERAERD  
Gestionnaire  
Lamy Belgium sa  
Agence Basilix - tél: 02/465.38.85