

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
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : 0430 800 556

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2^{ème} SEANCE
TENUE LE 12/03/2019 A 18.30 HEURES AU NEKKERSDALE

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

10	copropriétaires présents sur 30, totalisant	480 /	1.000 quotités	(soit 48%)
4	copropriétaire(s) représenté(s) sur 30, totalisant	154 /	1.000 quotités	(soit 15%)
14	copropriétaires présents et représentés sur 30, totalisant	634 /	1.000 quotités	(soit 63%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 08/01/2019 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 23/01/2019. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 19/02/2019 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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) AU PRESENT PROCES-VERBAL

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

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de M. Cardillo pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Mme Doyen pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.30 heures sous la présidence de M. Cardillo, 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 Antoine Geeraerd, gestionnaire, 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	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au comm. aux comptes	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50,00%	586	48	0	92,43%	accepté
6.1.1	Mandat CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat CC	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Commissaire au comptes	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Commissaire au comptes	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat choix experts	67,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic LAMY	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat pour contrats	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat énergie	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
8.1.1	Dossier Jalloh	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
9.2	Recouvrement charges	67,00%	634	0	0	100,00%	accepté
10.1.2	Fonds de Réserve (obligatoire)	80,00%	0	634	0	0,00%	refusé
10.1.3	Fonds Réserve (alternatif)	50,00%	634	0	0	100,00%	accepté
10.2	Mode financement	50,00%	234	0	316	100,00%	accepté
10.3	Approbation budget	50,00%	634	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. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation****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
TOTAL	8 223.29	

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)**3.4. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale****3.5. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale****3.6. Situation du fonds de réserve****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.

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Messieurs Benkirane et Cardillo, qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclarent n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, ils recommandent 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 soumise 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 soumise 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 soumise 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 soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Candidature 6.1.1 soumise au vote : M. Cardillo
Candidature 6.1.2 soumise au vote : M. Benkirane
Candidature 6.1.3 soumise au vote : M. Devos
Candidature 6.1.4 soumise au vote : M. Ferrufino
Candidature 6.1.5 soumise au vote : M. Lemaître

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

6.2. Désignation du commissaire aux comptes « bénévole », qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Candidature 6.2.1 soumise au vote : M. Cardillo
Candidature 6.2.2 soumise au vote : M. Benkirane

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

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

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges

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

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

Résolution 6.4 soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

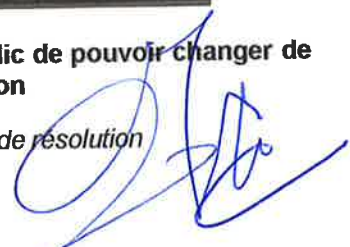
Proposition de résolution 6.4.1 soumise au vote : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

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

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

Proposition de résolution 6.4.2 soumise au vote : 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

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



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 ?****7.2. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)****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****8.1.1. Ratification de la procédure JALLOH – Majorité absolue****Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote : Ratification de la procédure JALLOH**

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

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**Proposition de résolution 9.2 soumise au vote : 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 soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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° 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.

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

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

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

Proposition de résolution 10.1.2 soumise au vote : **Non constitution du fonds de réserve « obligatoire »**

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

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

Proposition de résolution 10.1.3 soumise au vote : 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 ».

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

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

Résolution 10.2 soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Le vote n'a pas d'objet, aucun mode de financement n'est nécessaire.

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

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

(*) 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

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 soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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 repartiteur	25587,38	26.000,00
5-900-00	Frais privatif	576,45	1.000,00

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	47172,92	47.000,00
------------------------------------	----------	-----------

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

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	20187,67	18.000,00
---	----------	-----------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	67360,59	65.000,00
------------------------------	----------	-----------

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	47.000	12	3.917	-7,84%
Frais "propriétaires" svt l'usage	14.000	18.000	12	1.500,00	28,57%
Total des dépenses "ordinaires"	65.000	65.000		5.416,67	0,00%
Apport fonds de réserve	18.000	18.000	12	1.500,00	0,00%
TOTAL	83.000	83.000		6.916,67	0,00%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h40

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

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.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Propriétaire	5.3	10.1.2	10.2
BENKIRANE		C	
CARDILLO Yoann		C	A
DE VOS		C	A
DEMIRAL OMER		C	
DOYEN		C	A
FERRUFINO VILLARROEL		C	A
FKIHI ZHOR		C	A
KHLIFI Yahya - EL FAQIR Noura		C	A
KUTLU Ahmet	C	C	
LEMAITRE		C	
MEEUS (Vve Elsocht) C/o Elsocht Nelly		C	A
RAMIZOV Ramis - YUMER Zhulide		C	
SANTIAGO C/O J. del Carmen Valle Frijoo		C	A
THILMANY		C	

Etabli le 12/03/2018

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

Mme Doyen
Secrétaire

M. Cardillo
Président de séance

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

