

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**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE (2<sup>ème</sup> séance)**  
**TENUE LE 18/02/2020 A 18.30 HEURES AU NEKKERSDAL (1020)**

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

11	copropriétaires présents sur 29, totalisant	486 /	1.000 quotités (soit 49%)
	copropriétaires représentés sur 0, totalisant	0 /	1.000 quotités (soit 0%)
11	copropriétaires présents et représentés sur 0, totalisant	486 /	1.000 quotités (soit 49%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 14/01/2020 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 30/01/2020. 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 3/2/2020 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.

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**N° ANNEXE(S) JOINTE(S) 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 sans aucune opposition 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 sans aucune opposition 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
<b>3.2</b>	Approbation des comptes	50%	433	0	53	100,00% <b>accepté</b>
<b>4.1</b>	Décharge aux membres du CC	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>4.2</b>	Décharge au comm. aux comptes	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>4.3</b>	Décharge au syndic	50%	434	0	4	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.1.1</b>	Mandat CC	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.1.2</b>	Mandat CC	50%	437	49	0	89,92% <b>accepté</b>
<b>5.1.3</b>	Mandat CC	50%	437	49	0	89,92% <b>accepté</b>
<b>5.1.4</b>	Mandat CC	50%	437	49	0	89,92% <b>accepté</b>
<b>5.1.5</b>	Mandat CC	50%	437	49	0	89,92% <b>accepté</b>
<b>5.2.1</b>	Comm. aux comptes	50%	437	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.2.2</b>	Comm. aux comptes	50%	437	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.3</b>	Mandat choix expert	67%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.4</b>	Mandat syndic LAMY	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.4.1</b>	Mandat pour contrats	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>5.4.2</b>	Mandat énergie	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.1.1</b>	Dossier Jalloh	67%	437	0	49	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.2</b>	Etude chaufferie	67%	385	0	101	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.3.1</b>	Mise en conformité statut + ROI	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.3.2</b>	Approbation clauses et sanctions	67%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.3.3</b>	Mandat choix notaire	67%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>7.3.4</b>	Etablissement ROI	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>9.1.2</b>	Fonds de réserve	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>9.2</b>	Mode financement	50%	486	0	0	100,00% <b>accepté</b>
<b>9.3</b>	Approbation budget	50%	414	0	0	100,00% <b>accepté</b>

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.

**Rapport sur l'exercice écoulé****2.1. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation****2.2. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires**

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	
JALLOH	7 062.45	
<b>TOTAL</b>	<b>7 062.45</b>	

**2.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)****2.4. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale****2.5. Situation du fonds de réserve****3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/10/2018 au 30/09/2019)****3.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Messieurs Cardillo et Benkirane, 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.

**3.2. 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.*

**4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

**Proposition de résolution 4.1 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.*

**4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue**

**Proposition de résolution 4.2 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.*

**4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**

**Proposition de résolution 4.3 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.*

**5. Elections & mandats****5.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

**5.1.1 Candidature de M. Benkirane – Majorité absolue****5.1.2 Candidature de M. Lemaitre – Majorité absolue****5.1.3 Candidature de M. Cardillo – Majorité absolue****5.1.4 Candidature de M. Ferrufino – Majorité absolue****5.1.5 Candidature de M. Devos – Majorité absolue**

*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. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**
**5.2.1 Candidature de M. Benkirane – Majorité absolue****5.2.2 Candidature de M. Cardillo – Majorité absolue**

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

**Proposition de résolution 5.3 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 €**.

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

**Proposition de résolution 5.4 soumise au vote : 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 soumise au vote ont été acceptées ou refusées.*

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

**5.4.1. 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 5.4.1 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.*

**5.4.2. 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 5.4.2 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.*

## 6. Information sur des obligations légales à respecter

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

**VOIR ANNEXE 1**

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

### 7.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification

#### 7.1.1. Dossier JALLOH – Majorité absolue

**Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : Dossier JALLOH – ratification**

*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.*

Ce vote inclus le mandat au syndic, si besoin, de poursuivre en justice le défaillant, via le conseil de la copropriété.

### 7.2. Mandat au syndic de commander l'étude de remplacement de la chaufferie - Majorité de 2/3

**Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Mandat au syndic de commander l'étude de remplacement de la chaufferie**

*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.*

### 7.3. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

#### 1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

## 2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

### 7.3.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

**Proposition de résolution 7.3.1 soumise au vote : Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur**

*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 effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Une réduction de 15 % sur ces tarifs sera appliquée si la mise en conformité des statuts a été effectuée à la suite des modifications législatives de 2010.

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas

- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2019

#### Points importants

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut cordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

#### Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

**Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.**

#### 7.3.2. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

**Proposition de résolution 7.3.2 soumise au vote : Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement 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.*

*Extrait de l'article 577 – 4 § 1er 2<sup>e</sup> : Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges*

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisions ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avions mise au point.

La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi. Cette clause est reproduite ci-après :



## Paiement des charges

### Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interroger le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

### Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

### Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	<b>16.12 €</b>
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €

#### Ouverture d'un dossier contentieux :

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>177.34 €</b>
--	-----------------

Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>
---	------------------------------

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018, soit 186,84.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à 900 € TVAC (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : <b>177.34 €</b>
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	<b>Suivant tarif en vigueur</b>

**7.3.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3**

**Proposition de résolution 7.3.3 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale**

*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.*

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

**7.3.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue**

**Proposition de résolution 7.3.4 soumise au vote : Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal »**

*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.*

**Article 577-4 § 2 :** il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins

- 1<sup>e</sup> les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 577-7, § 1er, 1<sup>o</sup>, c).
- 2<sup>e</sup> le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3<sup>e</sup> la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

**Article 577 - 8 § 2 – extrait :** L'extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés,

**Article 577 - 8 § 4 11° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale,

**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.

**Article 577 – 10 § 2 :** Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas été désigné, à l'initiative de son auteur.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale

Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale.

Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion.

Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.

A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement de l'article 577 du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.

En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts

n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

## 8. Administration et comptabilité : mises au point

### 8.1. 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. Comptabilité du nouvel exercice

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

#### 9.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires 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
65 201.60 €	5%	3 260.08 €
Arrondi à :		3 260 €

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la clôture de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

#### 9.1.2. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

**Proposition de résolution 9.1.2 soumise au vote : Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 18.000 €. Comme indiqué, il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance.**

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la clôture de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'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.*

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

**Résolution 9.2 soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale 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 soumise au vote ont été acceptées ou refusées.*

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>62 973.09</b>
<b>Apports</b>	Apport annuel	18 000.00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>18 000.00</b>
<b>Prélèvements</b>	Cahier des charges pour la chaufferie	A détermine (*)
	Mise en conformité des statuts	2 860.00 (*)
<b>Total des prélevements</b>		<b>2 860.00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>78 113.09</b>

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

**9.3. 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**

**Résolution 9.3 soumise au vote de l'AG : 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**

*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.*

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Budget
		2018-2019	2019-2020
1-000-00	Contrat J.D. CLEANING - Nettoyage	7899.72	8 000.00
1-100-00	Dépenses courantes	2169.61	2 500.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1469.67	1 750.00
1-300-00	Frais de gestion	7088.01	7 250.00
1-400-00	Frais de garage	0.00	500.00
1-600-00	Chauff et eau suivant tiers repartiteur	24904.57	27 000.00
5-900-00	Frais privatif	1224.98	1 000.00
<b>1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES</b>		<b>44756.56</b>	<b>48 000.00</b>
2-000-01	Frais et travaux divers	10148.75	10 500.00
2-000-07	Assurances : polices	6770.63	7 000.00
2-000-08	Frais et honoraires divers (avocats, ...)	851.59	1 000.00
<b>2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES</b>		<b>17770.97</b>	<b>18 500.00</b>
<b>TOTAL DES DEPENSES COURANTES</b>		<b>62527.53</b>	<b>66 500.00</b>

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

**9.3.1. 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	44 757	48 000	12	4 000	7.25%
Frais "propriétaires" svt l'usage	17 771	18 500	12	1 541.67	4.10%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>62 528</b>	<b>66 500</b>		<b>5 541.67</b>	<b>6.35%</b>
Apport fonds de réserve	18 000	18 000	12	1 500.00	0.00%
<b>TOTAL</b>	<b>80 528</b>	<b>84 500</b>		<b>7 041.67</b>	<b>4.93%</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 19h30

#### 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	3.2	4.3	5.1.2	5.1.3	5.1.4	5.1.5	7.1.1	7.2
DE CEUSTER Thijs	A	A						
KUTLU Ahmet								A
MOUHOUCHE	A		C	C	C	C	A	
SEGBIA NZAPA KOLI Sarah								A

Etabli le 18/02/2020

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

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