

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP CHABLIS
Av de la réforme 85-Av Van Overbeke 190-192
1083 - BRUXELLES
N° BCE : **0889.022.420**

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 15 MAI 2023

Proces-verbal

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 les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

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

- | | |
|--|-------------|
| 1. Echancier des contrats en cours | POINT 3.1 |
| 2. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice | POINT 3.3 |
| 3. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels | POINT 6.3.1 |
| 4. Offre IMMOPASS | POINT 6.4 |
| 5. Offre parlophone | POINT 6.5 |
| 6. Proposition contrat ARAG | POINT 6.6.2 |
| 7. Proposition contrat assurance conseil et commissaire aux comptes | POINT 6.7 |
| 8. Proposition souscription syndicat des propriétaires | POINT 6.8 |

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.

18	copropriétaires présents sur 43, totalisant	4.392 /	10.000 quotités	(soit 44%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 43, totalisant	1.590 /	10.000 quotités	(soit 16%)
26	copropriétaires présents et représentés sur 43, totalisant	5.982 /	10.000 quotités	(soit 60%)

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

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur BELALI pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

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 2023	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
5.1	Décharge au conseil	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat M Belali	50%	5.472	255	255	95,55%	accepté
6.1.2	Mandat M Jans	50%	5.742	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat M Pleaoniu	50%	5.079	240	663	95,49%	accepté
6.1.4	Mandat M Khatib	50%	1.984	3.226	772	38,08%	refusé
6.1.5	Mandat M Singh	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.1.6	Mandat M Dumont de Chassart	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat commissaire M Khalib	50%	2.254	2.192	1.296	50,70%	accepté
6.2.2	Mandat commissaire M Singh	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.2.3	Mandat commissaire M Jans	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat syndic LAMY	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.3.1	Approbation du tarif LAMY	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.4	Approbation audit IMMOPASS	67%	5.472	510	0	91,47%	accepté
6.5	Remplacement parlophone n°190	67%	5.742	0	240	100,00%	accepté
6.5.1	Choix fournisseur APOLIS	50%	0	0	683	0,00%	refusé
6.5.2	Choix fournisseur HIGH SYSTEMS	50%	0	0	683	0,00%	refusé
6.6	Autorisation de placer un bloc parking	67%	5.743	0	239	100,00%	accepté
6.6.1	Souscription protection juridique	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.6.2	Contrat ARAG	50%	5.982	0	0	100,00%	accepté
6.7	Souscription assurance CC	50%	264	0	183	100,00%	accepté
6.7.1	Courtier actuel	50%	264	0	0	100,00%	accepté
6.7.2	Courtier CRAB	50%	264	0	0	100,00%	accepté
6.7.3	Courtier COFICRE	50%	264	0	0	100,00%	accepté
6.8	Souscription membre syndicat des proprio	50%	5.334	202	446	96,35%	accepté
6.9	Clarification prise en charge franchise	67%	264	0	183	100,00%	accepté
6.10.1	Approbation clause de sanctions	67%	5.746	0	0	100,00%	accepté
7.3.2	Fixation du fond de réserve	50%	5.743	0	239	100,00%	accepté
7.3.3	Financement décision fond de réserve	50%	1.422	1.682	0	45,81%	refusé
7.3.4	Financement décision dans le budget	50%	5.472	510	0	91,47%	accepté
7.3.5	Financement décision décompte trim	50%	0	2.633	0	0,00%	refusé
7.3.6	Financement décision appel spécial	50%	510	2.123	0	19,37%	refusé

3 .Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le conseil fera un bref résumé lors de l'assemblée générale

3.1 Echancier des contrats de fournitures régulières

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

ASCENSEUR ENTRETIEN	KONE
ASCENSEUR CONTROLE	KONHEF
MANIACAL CLEANING	NETTOYAGE COMMUN
CONTENEURS	BRUXELLES PROPREELECTRICITE COMMUN
ASSURANCE	VIVIUM
SYNDIC	LAMY
ENGIE	ELECTRICITE DES COMMUNS
ENTRETIEN PORTE DE GARAGE	ALL ACCESS

3.2.Information concernant les travaux du tubage

EcoThermia confirme que le planning d'intervention détaillé est en cours de finalisation et vous parviendra pour l'assemblée générale du 15.05.23. les travaux devraient se dérouler en juin et en septembre prochain (interruption pendant les congés d'été). Le syndic enverra le planning avec le n° des entrée et appartement

3.3 Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Nous avons pris contact avec le bureau GDW Van Damme et vous trouverez ci-dessous sa réponse :

Nous avons envoyé des rappels aux personnes suivantes au nom de l'administrateur précédent :

- De Meulenaere Thomas domicilié à 1083 Ganshoren, Maria van Hongarijelaan 62 / b011
- Dr. H. Mortelet avec siège social à 2630 Aartselaar, Kleistraat 112
- Zafari Fariba demeurant à 1780 Wemmel, Avenue de Limburg Stirum 117

Il n'y a pas de jugement pour ces dossiers.

SUIVI DES RECouvreMENTS DE CREANCES		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Amo-Gvos Ndjom	8 191.47	
De Meulenaere Thomas	676.46	
Du Bois De Nevele	3 794.34	
Mortelet c/o Dr. Mortelet	752.04	
Postula Pascale	2 612.10	
Sultus Aurore	1 967.73	
Tevadent nv c/o Vanderstapper	1 435.26	
Trohin Carolina	1 529.15	
Total	20 958.55	

3.4 Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	70 000.00	69 090.44	-909.56
Frais "propriétaires" svt l'usage	29 380.00	8 757.61	-20 622.39
TOTAL	99 380.00	69 090.44	-21 531.95
Ce qui représente en pourcentage une différence de :		8757.61	-30.48%

Le budget de 130.000€ a été voté lors de l'assemblée du 17/12/2022 pour la période du 01/03/2023 au 28/02/2024

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Travaux portes entrée des communs	3 443.94
2-000-01	Remplacement faîtières en zinc	1 797.76
TOTAL		5 241.70

3.6 Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	4 500.00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	4 500.00
Total des apports	4 500.00
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	0.00
Eclairage petite salle restaurant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	9 000.00

4 Rapport et approbation des comptes clôturés le 28/02/2022/ (période du 01/03/2022 au 28/02/2023)

4.1 Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport vous sera envoyé avec votre décompte 2023.

4.2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels 2023 – 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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1 Monsieur Belali - Majorité absolue

6.1.2 Monsieur Jans- Majorité absolue

6.1.3 Monsieur Pletaoniu - Majorité absolue

6.1.4 Monsieur Khatib - Majorité absolue

6.1.5 Monsieur Singh- Majorité absolue

6.1.6 Monsieur Dumont de Chassart - Majorité absolue

6.2 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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1 Monsieur Khatib- Majorité absolue

6.2.2 Monsieur Singh- Majorité absolue

6.2.3 Monsieur Jans - Majorité absolue

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

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.3.1 Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1^{er} qui stipule que :

« 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. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 19/12/2022 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité

6.4 Elaboration d'un audit technique par IMMOPASS – Majorité de 2/3

6.5 Remplacement du parlophone au n°192 – Majorité de 2/3

Nous n'avons pas réceptionné les devis à la date d'envoi des convocations. Les devis vous seront communiqués dès réception. L'assemblée donne mandat au syndic et au conseil de copropriété pour le remplacement 5200€

6.5.1 Apolis – Majorité absolue

6.5.2 Choix du fournisseur – Majorité absolue

6.6 Autorisation aux propriétaires de placer des blocs places de parking sur les emplacements à charge privative Majorité de 2/3

Demande de madame Aurore Sultus

6.6.1 Souscription à un Contrat protection juridique Majorité absolue

6.6.2 Contrat ARAG Majorité absolue

Offre en annexe. Attention, après avoir réalisé un inventaire des contrats nous avons constaté qu'il existait déjà une protection juridique chez ARAG (1705224) L'assemblée décide pour une couverture étendue

6.7 Souscription a un contrat d'assurance pour le conseil de copropriété et pour les commissaires aux comptes – Majorité absolue

Attention, après avoir réalisé un inventaire des contrats nous avons constaté qu'il existait déjà une RC conseil de copropriété/commissaire aux comptes chez Baloise Insurance (7B45068).

6.7.1 Proposition courtier actuel – Majorité absolue

6.7.2 Proposition bureau Crab – Majorité absolue

6.7.3 Proposition bureau Coficré – Majorité absolue

6.8 Souscription pour devenir membre au syndicat national des propriétaires et copropriété

6.9 Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

6.10 l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 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 :

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

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

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° 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 interpellier 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 privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, 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	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

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 assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

AGO MAI 2023ORDRE DU JOUR

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
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)

Forfait de : **207.72 €**
Suivant tarif en vigueur

7 Comptabilité du nouvel exercice

7.1 Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque 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 interpellé 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 déduction, 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	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

7.2 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.

7.3 Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

7.3.1 Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
130 000.00 €	5%	6 500.00 €	6 500 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		4 500.00
Apports	Dotation obligatoire	6 500.00 (*)
	Dotation complémentaire	0.00 (*)
	Total des apports	6 500.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		11 000.00

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

7.3.2 Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours d'un montant de 6500€– Majorité absolue

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

Il s'agit de convenir en séance du montant annuel de la dotation au fonds de réserve sans que celui-ci ne puisse être inférieur au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

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 la prochaine assemblée générale ordinaire.

7.3.3 Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

7.3.4 Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue

7.3.5 Financement des décisions prises par l'assemblée générale par comptabilisation dans les décomptes trimestriels de charges - Majorité absolue

7.3.6 Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

Etabli le 15/05/2023

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de mai 2024

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.






