Association des copropriétaires
de la résidence
PARC DE WOLUWE PHASE I
Avenue de Calabre 46-54
1200 - BRUXELLES
N° BCE : **0864.412.134**

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 29.11.2021 A 18.30 HEURES A LA SALLE KWAK

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

10	copropriétaires présents sur 36, totalisant	2.906 /	10.000 quotités	(soit 29%)
12	copropriétaire(s) représenté(s) sur 36, totalisant	3.315 /	10.000 quotités	(soit 33%)
22	copropriétaires présents et représentés sur 36, totalisant	6.221 /	10.000 quotités	(soit 62%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 10.11.2021.

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.

---

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur HANSSENS 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 Monsieur comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18.30 heures sous la présidence de Monsieur HANSSENS, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Linda APPAERTS, Directrice d'agence, 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 30.06.2021	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
5.1	Décharge membres Conseil Copropriété	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
5.2	Décharge Commissaire aux comptes	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
5.3	Décharge au syndic Trevi	50%	306	5.493	0	5,28%	**refusé**
5.4	Décharge au syndic Lamy	50%	5.987	0	234	100,00%	**accepté**
6.1.1	Assesseur CC Mme Dekerck	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.1.2	Assesseur CC Mr Hardie	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.1.3	Assesseur CC Mr Hanssens	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.2.1	Commissaire aux comptes Mme Thissen	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.2.2	Commissaire aux comptes Mr Beguin	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.3	Renouvellement mandat syndic Lamy	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.3.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
6.3.2	Mandat syndic contrats énergie	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
7.1.1	Mise conformité statuts et ROI	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
7.1.2	Approbation clauses non-paiement charges	67%	4.399	298	1.524	93,66%	**accepté**
7.1.3	SANS OBJET						
7.1.4	SANS OBJET						
7.2	Accord contrat Care Kone de 5 ans	50%	5.462	759	0	87,80%	**accepté**
7.3	Remplacement éclairages cabines	67%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
7.4	Ajout rampe escaliers 52	67%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
7.5	Mandat syndic-CC audit véhicule électriq	50%	5.568	0	653	100,00%	**accepté**
9.1	Dotation annuelle fonds réserve	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
9.2	Financemt travaux via fds réserve	50%	6.221	0	0	100,00%	**accepté**
9.3	Approbation budget fonctionnement 21-22	50%	6.221	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. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le rapport du Conseil de Copropriété a bien été adressé aux copropriétaires

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

Le contrat d'entretien du matériel incendie a été confié à SAFE AND SOUND en accord avec le Conseil de Copropriété suivant mandat qu'il avait reçu de la dernière assemblée générale.
Un entretien des tourelles de ventilation commune a été confié à FILTER AND CO en accord avec le Conseil de Copropriété suivant mandat qu'il avait reçu de la dernière assemblée générale. Il sera effectué prochainement.
Après analyse des autres contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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

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

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

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	65 000.00	64 910.61	-89.39
Frais "propriétaires" svt l'usage	31 000.00	22 756.03	-8 243.97
TOTAL	**96 000.00**	**87 666.64**	**-8 333.36**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-8.68%**

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 :

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 02 Frais & travaux divers		**1 134.20**
Rénovation avaloir et descente eau	1 134.20	
2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)		**9 902.14**
Placement système Gsm cabines	4 770.00	
Acompte étanchéisation fosse 52	3 127.53	
Analyse de risque	1 639.79	
Enlèvement eau cuvette	364.82	
TOTAL		**11 036.34**

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Ascenseurs**
  Mise en conformité des ascenseurs – travaux commandés – Devis € 12354.30 TVAC
  Mise en conformité des éclairages paliers (Lux)
  Pour mémoire budget accepté en AG de € 21.000

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**29 110.57**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	9 175.03
Intérêts et taxes	474.83
Total des apports	**9 649.86**
Prélèvements sur l'exercice	
Solde travaux Vimar	8 941.12
Total des prélèvements sur l'exercice	**8 941.12**
Solde à la clôture de l'exercice	**29 819.31**

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2020 au 30.06.2021)

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

Le rapport final de contrôle des comptes opéré par Madame Thissen et Monsieur Beguin a été adressé à tous les copropriétaires avec le décompte annuel

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 Trevi – Majorité absolue

5.4 Décharge au syndic Lamy – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

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

6.1.1. Madame Dekerck - Majorité absolue

6.1.2. Monsieur Hardie - Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Hanssens - 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

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

6.2.1. Madame Thissen - Majorité absolue

6.2.2. Monsieur Beguin - Majorité absolue

6.3 Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – 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 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

6.3.2 Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

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

7.1. 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 :

7.1.1 Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

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

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 2020

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 coordonner 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.

7.1.2 Approbation des clauses et des 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 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 3.85 § 1er 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 interpeller 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 30 jours après l'envoi de la demande de paiement mais l'échéance reste à 15 jours
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	**16.18 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**32.37 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**53.94 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**178.06 €**
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un 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 2019, soit 188,26.

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 :	**178.06 €**
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		**Suivant tarif en vigueur**

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

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.

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

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 du chapitre 2 - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - 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.

7.2 Acceptation du contrat KONE Care durée de 5 ans – Majorité absolue

Le point est proposé par le syndic et le Conseil de Copropriété mais est soumis au vote de l'assemblée générale dans la mesure où le syndic ne peut souscrire un contrat d'une durée excédant celle de son propre contrat.
La décision porte sur l'acceptation du contrat d'entretien Care de KONE d'une durée de 5 ans pour le coût annuel de € 7.000 HTVA.

7.3 Remplacement des éclairages cabines ascenseurs – Majorité des 2/3

Les travaux de la cabine 54 font partie de la commande Kone pour un budget de € 655 HTVA
Il est proposé au vote de l'assemblée générale de remplacer les éclairages des autres 4 autres cabines également par des éclairages Led pour un coût de 4 x € 655 HTVA

Ceci est proposé préventivement dans la mesure où on sait que ces éclairages vont rendre l'âme à moyenne échéance.
Chaque remplacement par de l'ancien fait actuellement l'objet d'une facturation supplémentaire de € 325 pour un autre immeuble géré par Nexity
En cas de remplacement, la copropriété ne sera plus embêtée par les désagréments causés lors de lampes qui lâchent et ces frais sont hors contrat de Kone.
Cela veut dire que si Kone devait intervenir ne serait-ce qu'une fois par an pour ce point des lampes, en 3 ans l'investissement est rentabilisé.

7.4 Ajout d'une rampe entre le rez et le 1er étage de l'entrée 52 – Majorité des 2/3

Un devis a été obtenu et représente € 340 HTVA.

7.5 Mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour faire réaliser un audit pour le placement de câblage pour recharge de véhicules électriques – Majorité absolue

Il s'agit de lancer un audit de faisabilité pour chargement des véhicules hybrides et électriques via un chemin de câbles distribués vers les emplacements privatifs pour la prise en charge commune (raccordement ensuite privatif)
Enveloppe budgétaire € 3.000 HTVA
Ceci pourrait être mis en œuvre dès parution des règles fixées par le gouvernement et le SIAMU en matière de bornes de recharge pour véhicules électriques.

8. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

8.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

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

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

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

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 – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 22.300 € correspondant à la dotation décidée lors de l'AG écrite pour une année (à savoir 5.575 € pour chacun des 3ème et 4ème trimestres de 2021 et pour chacun des 2 premiers trimestres de 2022
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse ou à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure 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 précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
95 213.41 €	5%	4 760.67 €
	Arrondi à :	4 761 €

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.

9.2 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.. (mise en conformité des statuts)

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

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

9.1.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions trimestriels 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	65 000	68 000	4	17 000	4.62%
Frais "propriétaires" svt l'usage	31 000	32 000	4	8 000.00	3.23%
Total des dépenses "ordinaires"	**96 000**	**100 000**		**25 000.00**	**4.17%**
Apport fonds de réserve	**22 300**	**22 300**	**4**	**5 575.00**	**0.00%**
TOTAL	**118 300**	**122 300**		**30 575.00**	**3.38%**

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h55

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.

Etabli le 29.11.2021

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Wolu[illegible] - tel : 02/763.05.55

Monsieur HANSSENS
Président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2ème quinzaine du mois de novembre
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.

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

Lamy

Association des copropriétaires de la résidence PARC DE WOLUWE I - Assemblée générale du 29/11/2021

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

Nom	5.3	5.4	7.1.2	7.1.3	7.1.4	7.2	7.5
BEGUIN Philippe	C		A		C		
CORNIL - EVRARD	C						
COSTA RUBIES Montserrat	C						
DEKERCK Nicole	C						
DELAVENNE - D'HAEYERE	C		C		C		
DUYM - WETS	C		A				A
GALLEZ - SWAELENS	C						
GILLET Florence	C					C	
GOFFIN - HIROUX	C						
GREFFET Christine	C						
GUILLARD - HEMERYCK	C						
HARDIE Bruce	C						
HELLINCKX - LENAIN	C						A
LABBE - BONTE	C					C	
LIBENS Roland - Antoine	C						
LIU Ping	C						
LOSS - VANDAELE			A	A			
LUDWIGS Patrick et Frank	C		A	A			
PISSOORT	C	A					
STAQUET - ZABINSKI	C					C	
THISSEN Martine	C		A				

Association des copropriétaires
de la résidence
PARC DE WOLUWE PHASE I
Avenue de Calabre 46-54
1200 - BRUXELLES
N° BCE : **0864.412.134**

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29.11.2021 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été établi en concertation avec le conseil de copropriété

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

1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
2. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé

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 3.87 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.
Extrait de l'article 3.89 § 5 7° : 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 3.87 § 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. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Article 3.90 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Le rapport sera adressé aux copropriétaires avant la prochaine assemblée générale.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

Article 3.89 § 4 12° : 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.

Le contrat d'entretien du matériel incendie a été confié à SAFE AND SOUND en accord avec le Conseil de Copropriété suivant mandat qu'il avait reçu de la dernière assemblée générale.

Un entretien des tourelles de ventilation commune a été confié à FILTER AND CO en accord avec le Conseil de Copropriété suivant mandat qu'il avait reçu de la dernière assemblée générale. Il sera effectué prochainement.

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

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

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

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

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	65 000.00	64 910.61	-89.39
Frais "propriétaires" svt l'usage	31 000.00	22 756.03	-8 243.97
TOTAL	**96 000.00**	**87 666.64**	**-8 333.36**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-8.68%**

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 :

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 02 Frais & travaux divers		**1 134.20**
Rénovation avaloir et descente eau	1 134.20	
2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)		**9 902.14**
Placement système Gsm cabines	4 770.00	
Acompte étanchéisation fosse 52	3 127.53	
Analyse de risque	1 639.79	
Enlèvement eau cuvette	364.82	
TOTAL		**11 036.34**

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Ascenseurs**
  Mise en conformité des ascenseurs – travaux commandés – Devis € 12447.72 TVAC
  Mise en conformité des éclairages paliers (Lux)
  Pour mémoire budget accepté en AG de € 21.000

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**29 110.57**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	9 175.03
Intérêts et taxes	474.83
Total des apports	**9 649.86**
Prélèvements sur l'exercice	
Solde travaux Vimar	8 941.12
Total des prélèvements sur l'exercice	**8 941.12**
Solde à la clôture de l'exercice	**29 819.31**

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2020 au 30.06.2021)

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

Article 3.91 : 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.

Le rapport de contrôle des comptes opéré par Madame Thissen et Monsieur Beguin figure en annexe de la présente convocation.

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 Trevi – Majorité absolue

5.4. Décharge au syndic Lamy – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

Article 3.90 :

§ 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 3.91. 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.

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Madame Dekerck - Majorité absolue

6.1.2. Madame Zabinski - Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Hardie - Majorité absolue

6.1.4. Monsieur Hanssens - 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

Article 3.91 : 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.

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Madame Thissen - Majorité absolue

6.2.2. Monsieur Beguin - Majorité absolue

OU

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Article 3.91 : 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.
Extrait de l'article 3.90 § 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.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

Article 3.89 § 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.
Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de 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 3.89 § 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, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

Article 3.89 § 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. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

7.1. 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 :

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

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

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 2020

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 coordonner 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.

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

Extrait de l'article 3.85 § 1er 2° : 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 3.85 § 1er 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 interpeller 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	**16.18 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**32.37 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**53.94 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**178.06 €**
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un 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 2019, soit 188,26.

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 :	**178.06 €**
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		**Suivant tarif en vigueur**

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

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.

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

Article 3.85 § 3 : Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

1° 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 3.88 § 1er 1°,c) ;
2° 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 consécutive à la fin de sa mission ;
3° 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 3.89 § 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 3.89 § 4 9° : 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 3.91 : 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 3.93 § 3 : 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 du chapitre 2 - Copropriété forcée d'immeubles ou de groupes d'immeubles bâtis - 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.

7.2. Acceptation du contrat KONE Care durée de 5 ans – Majorité absolue

Le point est proposé par le syndic et le Conseil de Copropriété mais est soumis au vote de l'assemblée générale dans la mesure où le syndic ne peut souscrire un contrat d'une durée excédant celle de son propre contrat.
La décision porte sur l'acceptation du contrat d'entretien Care de KONE d'une durée de 5 ans pour le coût annuel de € 7.000 HTVA.

7.3. Remplacement des éclairages cabines ascenseurs – Majorité des 2/3

Les travaux de la cabine 54 font partie de la commande Kone pour un budget de € 743.13 HTVA
Il est proposé au vote de l'assemblée générale de remplacer les éclairages des autres 4 autres cabines également par des éclairages Led pour un coût de 4 x € 655 HTVA

Ceci est proposé préventivement dans la mesure où on sait que ces éclairages vont rendre l'âme à moyenne échéance.
Chaque remplacement par de l'ancien fait actuellement l'objet d'une facturation supplémentaire de € 325
En cas de remplacement, la copropriété car elle ne sera plus embêtée par les désagréments causés lors de lampes qui lâchent et ces frais sont hors contrat de Kone.
Cela veut dire que si Kone devait intervenir ne serait-ce qu'une fois par an pour ce point des lampes, en 3 ans l'investissement est rentabilisé.

7.4. Ajout d'une rampe entre le rez et le 1er étage de l'entrée 52 – Majorité des 2/3

Un devis chiffré est attendu.

7.5. Mandat au syndic et au Conseil de Copropriété pour faire réaliser un audit pour le placement de câblage pour recharge de véhicules électriques – Majorité absolue

Il s'agit de lancer un audit de faisabilité pour chargement des véhicules hybrides et électriques via un chemin de câbles distribués vers les emplacements privatifs pour la prise en charge commune (raccordement ensuite privatif)
Enveloppe budgétaire € 3.000 HTVA
Ceci pourrait être mis en œuvre dès parution des règles fixées par le gouvernement et le SIAMU en matière de bornes de recharge pour véhicules électriques.

8. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

8.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

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

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

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

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 – Majorité absolue

Article 3.89 § 4 16° : 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 3.89 § 3 - extrait : 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.

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 22.300 €.
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse ou à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure 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 précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
95 213.41 €	5%	4 760.67 €
	Arrondi à :	4 761 €

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.

9.2. 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..

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

Article 3.89 § 4 16° : 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.

9.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions trimestriels 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	65 000	68 000	4	17 000	4.62%
Frais "propriétaires" svt l'usage	31 000	32 000	4	8 000.00	3.23%
Total des dépenses "ordinaires"	**96 000**	**100 000**		**25 000.00**	**4.17%**
Apport fonds de réserve	**22 300**	**22 300**	**4**	**5 575.00**	**0.00%**
TOTAL	**118 300**	**122 300**		**30 575.00**	**3.38%**

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.

Etabli le 10.11.2021

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55