

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP PETIT CHATEAU
Place du Droit 1-2; 6 Rue Vérité ;
Rue J. Broeren 36-42
1070 - BRUXELLES
N° BCE : **829.427.994**



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE seconde séance
TENUE LE 28 Octobre 2020 A 18 HEURES A LA SALLE FAMILIA, 113, RUE A. WILLEMEYNS À ANDERLECHT**

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

10	copropriétaires présents sur 67, totalisant	1.546 /	10.000 quotités	(soit 15%)
9	copropriétaire(s) représenté(s) sur 67, totalisant	2.136 /	10.000 quotités	(soit 21%)
19	copropriétaires présents et représentés sur 67, totalisant	3.682 /	10.000 quotités	(soit 37%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 4 août 2020 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 2 septembre 2020. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 11 septembre 2020 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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.

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

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

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

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

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant 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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Weyckmans pour assurer la présidence de la présente séance.

ACCEPTE

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Gillis pour assurer le secrétariat de la présente séance.

ACCEPTE

La séance est ouverte à 18H03 heures sous la présidence de Monsieur Weyckmans, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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	
3.2	Approbation des comptes	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
4.1	Décharge aux membres du CC	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
4.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
4.3	Décharge au Syndic	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.1.1	Mandat CC : Monsieur Weyckmans	50%	3.173	509	0	86,18%	accepté
5.1.2	Mandat CC : Madame Gillis	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.1.3	Mandat CC : Monsieur Schauvaerts	50%	3.173	509	0	86,18%	accepté
5.1.4	Mandat CC : Monsieur Neefs	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.1.5	Mandat CC : Monsieur El Greco	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.2.1	Désignation commissaire aux comptes 1	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.3	Mandat CC - choix comm.cptes prof.	66%	492	2.698	0	15,42%	refusé
5.4	Mandat CC : choix expert CDCA	66%	3.523	159	0	95,68%	accepté
5.5	Mandat syndic	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.5.1	Mandat syndic contrat récurrent	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
5.5.2	Approbation marché de l'énergie	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
8.1	Recours à conseiller techn. Asc.	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
8.2	Renouvellement enveloppe budgétaire	66%	3.682	0	0	100,00%	accepté
8.3	Autorisation bornes charge lente	50%	3.173	0	509	100,00%	accepté
8.4	Mandat CC exp. Faisabilité bornes élec.	66%	3.173	0	509	100,00%	accepté
8.5.1	Mise en conformité statuts	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
8.5.2	Approbation clauses non-paiement charges	66%	3.682	0	0	100,00%	accepté
8.5.3	Mandat CC choix notaire	66%	164	3.518	0	4,45%	refusé
8.5.4	Obligation ROI	50%	0	3.682	0	0,00%	refusé
8.6.1	Mandat syndic choix expt.cdca chaudière	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
9.1	Etude faisabilité panneaux solaires	50%	328	3.354	0	8,91%	refusé
10.2	Clarification franchise sin. Privatif	66%	3.531	0	0	100,00%	accepté
13.2.2	Non-constitution fds résér. Oblig.	80%	0	3.682	0	0,00%	refusé
13.2.3	Fonds de réserve complémentaire	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
13.3	Mode de financement décision AG	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté
13.4	Approbation budget	50%	3.682	0	0	100,00%	accepté

Rapport sur l'exercice écoulé

Les travaux de toiture ont été réalisés conformément à la décision de l'assemblée générale de 2019 et ce malgré la crise sanitaire.

Nous avons également envoyé une demande de prime pour l'isolation de la toiture et les murs.

Nous avons reçu un accord favorable à savoir : 21.054,88 € de prime pour la toiture et 2.612,78€ pour les murs soit un total de : 23.667,66 €.

Pour la sécurisation des accès, comme prévu, nous avons pu avancer grâce au travail de Monsieur Weyckmans et nous suivrons les échéances décidées en 2019 ; Une rencontre avec l'électricien ainsi que la firme livrant le matériel pour la sécurisation des accès a eu lieu et le travail de câblage a démarré.

Pour rappel, c'est donc en 2023 que le remplacement des portes d'entrées pourra se faire.

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

2.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

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

2.3. 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.

2.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

2

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	65 400.00	59 460.27	-5 939.73
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	41 804.40	-18 195.60
TOTAL	125 400.00	101 264.67	-24 135.33
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-19.25%

2.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

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

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 08 Frais & honoraires divers		2 497.24
Inventaire amiante	537.24	
Prime nettoyeur	1 000.00	
Indemnité CC	960.00	
2 020 TRAVAUX Frais broeren 36		952.41
Installation prise boiler	202.99	
Remplacement luminaires paliers asc.	749.42	
2 030 TRAVAUX Frais broeren 42		3 341.12
Mise en conformité ventilation	2 591.70	
Remplacement luminaires paliers asc.	749.42	
2 050 TRAVAUX Frais droit 1		3 593.61
Répar. Infiltration en cave	982.62	
Remise en état mur mitoyen terr.E1	222.60	
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
pose carrelage local archive	1 134.41	
install. Luminaire local archive	397.50	
2 060 TRAVAUX Frais droit 2		1 712.96
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
2 070 TRAVAUX Frais vérité 6		856.48
Remplacement luminaires paliers asc.	856.48	
TOTAL		12 953.82

2 220 FRAIS DE CONSERVATION asc. Broeren 36		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 230 FRAIS DE CONSERVATION asc. Broeren 42		1 265.74
placement ferme porte hydraulique	634.48	
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.26	
2 250 FRAIS DE CONSERVATION asc. Droit 1		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 260 FRAIS DE CONSERVATION asc. Droit 2		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 270 FRAIS DE CONSERVATION asc. Verité 6		631.25
Acpte plac. Balustrade ascenseur	631.25	
2 410 TRAVAUX Garage BROEREN		736.45
Remplacement ressorts porte	736.45	
2 410 TRAVAUX Garage DROIT et Vérité		3 911.40
Remplacement porte et moteur vérité 6	3 911.40	
TOTAL		8 438.59

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 08 Frais & honoraires divers		2 913.28
Honoraires architecte trav. Terrasse et toitures	2 913.28	
TOTAL		2 913.28

2.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	81 609.11
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20 000.04
intérêts de retard	77.38
Total des apports	20 077.42
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	2 913.28
Total des prélèvements sur l'exercice	2 913.28
Solde à la clôture de l'exercice	98 773.25

3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2019 au 31/12/2019)**3.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur SCHAUVAERTS, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

3

3.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

ACCEPTÉ

4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

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) :

5.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Weyckmans - Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame Gilis - Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Schauvaerts - Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Neefs - Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Greco - Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

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) :

5.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Schauvaerts- Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. 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

REFUSE

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

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **10.000 € €**.

5.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTE

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

5.5.1. 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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

6. Dispositions à adopter dans le cadre de l'article 577 du Code civil

7. Information sur des obligations légales à respecter

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

7.2. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

- Chaufferie : NEANT
- Installations électriques communes : EN ORDRE
- Garage : VOIR CI-DESSOUS
- Rapport des pompiers : VOIR CI-DESSOUS

Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) a procédé à un contrôle des installations dans les parkings de l'ACP PETIT CHATEAU en date du 10/02/2014 (dans le cadre du permis d'environnement de classe 1B).

Certains de ces travaux obligatoires et conservatoires ont déjà été réalisés (selon détail ci-dessous),

Nous attirons encore une fois votre attention que suivant le rapport du SIAMU et de l'IBGE (10/02/2014 – point 8), il est strictement interdit d'entreposer au sein du parking, et plus spécifiquement sur vos emplacements de parkings, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, peintures, etc), des produits combustibles, des archives (papiers, cartons, etc), des pneus, des sacs poubelles et des conteneurs à déchets, des véhicules non-immatriculés...

En cas d'infraction à la législation en vigueur, une lourde amende administrative sera appliquée systématiquement au propriétaire concerné.

Le syndic vous demande de respecter cette réglementation à la lettre.

Le rapport du SIAMU impose la réalisation des travaux suivants :

1. La communication entre les garages (Droit 1 – 35 lots et Vérité 6 – 20 lots) et le reste du bâtiment doit se faire par des portes coupe-feu à fermeture automatique. – **PARTIELLEMENT REALISE (les portes coupe-feu ont été placées, la fermeture automatique le sera lors du placement de la détection incendie)**
2. Le garage doit être ventilé par un dispositif de ventilation. – **EXISTANT – à faire contrôler**
3. Le garage doit être équipé d'un système de détection automatique d'incendie de type « surveillance généralisée ». – **A PREVOIR**
4. Il faut prévoir une 2^{ème} sortie en cas d'évacuation des parkings. – **en ordre**
5. Il faut prévoir un dispositif pour débloquer les portes d'entrée des parkings en cas de panne de courant ou installer une porte de secours indépendante du système électrique. – **EN COURS**

7.3. Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

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

8.1. Arrêté Royal du 17 mars 2005 portant modification de l'Arrêté Royal du 9 mars 2003 relatif à la sécurité des ascenseurs – Recours à un conseiller technique – Majorité absolue

ACCEPTE

Le syndic estime qu'il est souhaitable d'être conseillé par un bureau d'étude indépendant qui assiste la copropriété dans les choix des équipements, l'appréciation des offres, mais surtout sur l'élaboration du cahier des charges des mesures à prendre pour la mise en conformité imposée par la loi.

8.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

ACCEPTE

8.3. Autorisation pour le placement de bornes de recharge uniquement à charge lente pour les voitures électriques –Majorité absolue

ACCEPTE

Ce point de vote a pour objectif d'anticiper toute demande éventuelle de la part des propriétaires.

Si l'un ou l'autre est intéressé, il devra soumettre un projet précis ainsi que le chemin de câbles.

Ces frais éventuels seront totalement à charge du propriétaire concerné qui reliera cette borne à son compteur privatif. Il va de soi que toute demande éventuelle devra être soumise au syndic et au conseil de copropriété pour validation.

Seules les bornes à charge lente seront autorisées.

8.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir faire appel à un expert technique pour réaliser une étude de faisabilité concernant la recharge pour véhicule électrique–Majorité 2/3

ACCEPTE

8.5. 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

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

ACCEPTÉ

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 15lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

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

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 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.

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

ACCEPTÉ

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 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

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

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

Paiement des charges

Échéance - Rappels

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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	16.12 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.23 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.72 €

Ouverture d'un dossier contentieux :

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	177.34 €
--	----------

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 2018, soit 186,84.

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

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Régis 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 : 177.34 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

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

REFUSE

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.

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

REFUSE

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

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

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

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

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

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

8.6. Arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018, entrés en vigueur le 1^{er} janvier 2019, relatifs aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation - Conséquences du Règlement Européen 813/2013 concernant la mise sur le marché des chaudières de puissance inférieure à 400 KW – Problématique des chaudières individuelles (privatives) raccordées à des conduites collectives (communes)

8.6.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de choisir un expert en vue d'établir le cahier des charges des travaux à réaliser pour mettre les installations de chauffage individuelle (chaudière à condensation) et communes (cheminées) en conformité avec les réglementations en vigueur – Majorité absolue

ACCEPTÉ

8.6.2. Article 3.3.2. de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage et aux systèmes de climatisation pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation.

Lorsque plusieurs chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage comprenant une ou plusieurs chaudières, sont raccordés à un conduit collectif d'évacuation des gaz de combustion, un document reprenant la liste de tous les appareils raccordés est constitué et tenu à jour en précisant la date de mise à jour de la liste et pour chaque appareil, au moins les données suivantes :

- la référence de l'unité PEB où se situe l'appareil
- le type d'appareil tel que chaudière ou chauffe-eau
- le combustible utilisé
- la puissance nominale utile en kW
- appareil à condensation ou non
- le type de raccordement au conduit d'évacuation des gaz de combustion selon la norme NBN D51-003
- pour les chaudières alimentées au gaz, s'il s'agit d'un brûleur atmosphérique, prémix ou pulsé.

§ 2. : Ce document est conservé, tenu à jour et mis à la disposition du propriétaire, du titulaire ou déclarant et de tout professionnel qui intervient sur le système de chauffage.

Nous remercions les copropriétaires de bien vouloir nous informer de toute modification au niveau de leur chauffe-eau et/ou systèmes de chauffage afin que nous puissions mettre à jour la liste. Nous vous invitons à demander à votre chauffagiste de vous communiquer au minimum les données dont question ci-dessus.

9. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

9.1. Etude de faisabilité pour l'installation de panneaux solaires – Majorité absolue

La demande émane de Monsieur Totaro

REFUSE

10. Administration et comptabilité : mises au point

10.1. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés 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 privés – 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.

10.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privé – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

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 privé 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, ...).

11. Ordre intérieur (rappel)

11.1. Il est rappelé que le propriétaire se doit de remettre le règlement d'ordre intérieur à son locataire en lui faisant signé la réception de ce document.

Il est demandé également au propriétaire d'envoyer les coordonnées précises de son locataire sous forme d'une fiche d'identification reprenant :

- Nom
- Mail
- N° de l'appartement
- GSM

Ceci dans un objectif de sécurité.

Il est également rappelé qu'il faut fermer toutes les portes derrière soi et n'ouvrir sous aucun prétexte à toute personne inconnue, ceci , vous l'aurez compris dans un but de sécurité.

11.2. Travaux privatifs

- Il est rappelé que tous travaux privatifs doivent faire l'objet d'un avis auprès du syndic comprenant la teneur des travaux afin d'éviter tout problème potentiel.

12. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

12.1. 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 immobilier 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 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

12.2. 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.

13. Comptabilité du nouvel exercice

13.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30 avril 2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 78.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.3 %, pour le financement de travaux en toiture broeren 36 , + permis d'environnement et ascenseur. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 30/10/2022. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 12.093,44 €, est comptabilisé dans les charges.

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

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

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

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
125 400.00 €	5%	6 270.00 €
Arrondi à :		6 270 €

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

13.2.2. Non-constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème

REFUSE

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.

Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».

Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

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

ACCEPTÉ

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **13.730 €** afin de fixer la dotation totale à **20.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

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

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

ACCEPTÉ

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		98 773.25
Apports	Dotation obligatoire	6 270.00 (*)
	Dotation complémentaire	13 730.00 (**)
	Apport capital emprunt bancaire	200 000.00
	Total des apports	220 000.00
Prélèvements	Sécurisation accès	65 000.00
	Convention architecte	6 176.44
	Réfection toiture	196 054.00
	Remboursement emprunt	25 455.72 (**)
	suivi chantier syndic 2,5 %	6 526.00
	Mise à jour statuts	4 900.00 (*)
	Total des prélèvements	304 112.16
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		14 661.09

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

(**) sous réserve du montant pour le remboursement de l'emprunt pas encore disponible à ce jour.

13.4. 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

ACCEPTÉ

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

13.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu 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	65 400	65 400	12	5 450	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000	60 000	12	5 000.00	0.00%
Frais "privatifs"	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	138 400	138 400		11 533.33	0.00%
Apport fonds de réserve	20 000	20 000	12	1 666.67	0.00%
TOTAL	158 400	158 400		13 200.00	0.00%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H03

Etabli le 28 octobre 2020



Luc Vandenplas, Gestionnaire
Le syndic



Madame Gilis
Le secrétaire de séance



Monsieur Weyckmans
Le président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mars

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





Association des copropriétaires de la résidence PETIT CHATEAU - Assemblée générale du 28/10/2020

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

Nom	5.1.1	5.1.3	5.3	5.4	8.3	8.4	8.5.3	8.5.4	9.1	13.2.2
BENNAI			C				C	C	C	C
BUFIN-LAMBERT			C				C	C	C	C
COLON Marie-Laurence							C	C	C	C
DE CREE Danielle			C				C	C	C	C
DEFIZE Thierry	C	C	C		A	A	C	C	C	C
DETHIER	C	C	C		A	A	C	C	C	C
DEVROEDE Jacques	C	C	C		A	A	C	C	C	C
GILIS Anne			C				C	C	C	C
GRECO-BONELLI				C			C	C	C	C
HASSANI-URBAIN							C	C	C	C
HUSSAIN Rahail			C				C	C	C	C
NEEFS-VAN GOOLEN			C				C	C	C	C
SAVAS-HONDROGIANNIS							C	C		C
SOUDDI-CHEDDAD			C				C	C	C	C
VALLE FERNANDEZ-RIVERO LOPEZ							C	C	C	C
VAN DEUREN Yves			C				C	C	C	C
WANG-CAO								C		C
WEYCKMANS			C				C	C	C	C
ZIKAS			C				C	C	C	C

