

Association des copropriétaires
de la résidence
BEAU SITE
Avenue Louise, 160A
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 0850 087 412



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

N° BCE : 0430 800 556

**SECONDE SEANCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
CONVOQUEE LE 20/09/2022 A 17:30 HEURES
PROCES-VERBAL**

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

4	copropriétaires présents sur 25, totalisant	183 /	1 000 quotités (soit 18%)
4	copropriétaire(s) représenté(s) sur 25, totalisant	245 /	1 000 quotités (soit 24%)
8	copropriétaires présents et représentés sur 25, totalisant	428 /	1 000 quotités (soit 43%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas 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 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

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. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice 2019-2020
5. Rapport sur les comptes de l'exercice 2020-2021
6. Rapport sur les comptes de l'exercice 2021-2022
7. Devis de la société Technilift pour les ascenseurs
8. Devis de la société Boen pour la parlophonie
9. Réglementation AIRBNB
10. Devis de la société Techem

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

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

L'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Jarry pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

L'assemblée générale accepte la désignation du syndic pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 17 :35 heures sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Lamy Belgium, représentée par Murielle Charon, gestionnaire, et Marc Milcamps, administrateur délégué, 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.

NS

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 2019/2020	50%	428	0	0	100.00% accepté
4.3.	Approbation des comptes 2020/2021	50%	428	0	0	100.00% accepté
4.4.	Approbation des comptes 2021/2022	50%	428	0	0	100.00% accepté
5.1.	Décharge au conseil de copropriété	50%	428	0	0	100.00% accepté
5.2.	Décharge au commissaire aux comptes	50%	428	0	0	100.00% accepté
5.3.	Décharge au syndic	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.1.1.	Mandat CC : Françoise Bruneau	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.1.2.	Mandat CC : Nicolas Jarry	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.1.3.	Mandat CC : Pascal Juery	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.1.4.	Mandat CC : Raymond Van Ermen	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.2.1.	Mandat com. aux cptes : Frédéric Bonte	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.3.	Mandat CC choix com. Professionnel	67%	Sans objet			
6.4.	Mandat CC choix des experts	67%	428	0	0	100.00% accepté
6.5.	Mandat du syndic Lamy Belgium	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.5.1.	Mandat syndic/CC gestion ctrats récur.	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.5.2.	Mandat syndic marché de l'énergie	50%	428	0	0	100.00% accepté
6.5.3.	Enveloppe budgétaire : 5.000 €	67%	428	0	0	100.00% accepté
7.1.	Mandat CC conseiller technique	67%	428	0	0	100.00% accepté
7.2.1.	Conform. ascenseurs : levée remarques	50%	428	0	0	100.00% accepté
7.2.2.	Travaux exploitation ascenseurs	67%	428	0	0	100.00% accepté
7.2.3.	Rénov. décors cabines ascenseurs	67%	360	68	0	84.11% accepté
7.3.	Rempl. installation parlophonie	67%	428	0	0	100.00% accepté
7.4.1.	Conformité statuts et ROI	50%	428	0	0	100.00% accepté
7.4.2.	Clauses & sanctions non-paiement charges	67%	378	0	0	100.00% accepté
7.4.3.	Mandat CC choix du notaire	67%	0	428	0	0.00% refusé
7.4.5.	Autorisation AG héberg. Touristiques	67%	25	403	0	5.84% refusé
7.5.1.	Location compteurs RF	50%	428	0	0	100.00% accepté
7.5.2.	Achat compteurs RF	50%	0	428	0	0.00% refusé
7.5.3.	Souscription option TSS	50%	428	0	0	100.00% accepté
7.5.4.	Rempl. vannes avant compteurs	50%	428	0	0	100.00% accepté
7.5.5.	Plac. clapets anti-retour	50%	428	0	0	100.00% accepté
8.1.	Ajustement fds de roulement : 10.000 €	50%	25	403	0	5.84% refusé
8.2.	Échéance appels provisions 1er du mois	50%	428	0	0	100.00% accepté
8.4.1.	Apport fds réserve : 45.000 €	50%	428	0	0	100.00% accepté
8.4.2.	Financ. décisions AG par fds réserve	50%	428	0	0	100.00% accepté
8.5.	Approbation budget prévisionnel	50%	428	0	0	100.00% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

1

3.2. Echéancier des contrats des fournitures régulières

2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.


Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz) qui ne représente qu'une partie de la facture totale.

N3



Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **80,14 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **552 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **183,50 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **423 %**.

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°)

3

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 19/20	Réalisé 19/20	Ecart 19/20	Réalisé 20/21	Ecart 19/20	Réalisé 21/22	Ecart 19/20
Frais "locataires"	73 500	65 574.66	-7 925.34	71 994.76	-1 505.24	71 353.19	-2 146.81
Frais "propriétaires"	27 500	24 484.45	-3 015.55	42 322.46	14 822.46	30 778.68	3 278.68
TOTAL	101 000	90 059.11	-10 940.89	114 317.22	13 317.22	102 131.87	1 131.87
Différence en pourcentage :			-10.83%		13.19%		1.12%

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	2019/2020	2020/2021	2021/2022
2 000 01 Frais & travaux divers			
Purge de sécurité façade avant	1 670.56		
Rempl.WC,baignoire & carrelage conc.		2 392.42	
Etanchéité & isolation toiture		12 567.87	
Stabilisation garde-corps		477.00	
Nvelle canalisation décharge			1 859.66
M.en conformité électricité communs			1 361.68
2 000 07 Assurance : polices et sinistres			
Sinistres < à la franchise et franchises	7 981.30	11 367.23	7 919.24
2 000 08 Frais & honoraires divers			
Mise à jour inventaire amiante	416.24	416.24	
Frais huissier doss.Kalamba		2 069.44	2 742.99
Hon.ppermis environnement			1 865.00
2 200 TRAVAUX ASCENSEUR(S)			
Rempl.pompe de porte	720.80		
Rempl.boutons stop & afficheurs		444.14	
2 600 TRAVAUX CHAUFFERIE			
Réfection tuyaux sanitaires	1 259.28		
TOTAL	12 048.18	29 734.34	15 748.57

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

[Signature]
NLS

3.6. 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'AG	2019/2020	2020/2021	2021/2022
3 000 01 Travaux divers			
Solde poste chaudière	14 326.42		
Rempl.châssis conciergerie	2 837.00	445.20	
Solde trav.façade & ciel terrasses		9 460.20	
3 000 02 Remb.emprunt façade & chaufferie		1 751.83	5 277.36
3 000 03 Remb.emprunt chaufferie	20 926.99	20 962.80	20 962.80
TOTAL	38 090.41	32 620.03	26 240.16

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées**Projet de cogénération**

Ce projet a fait l'objet d'une consultation écrite auprès des copropriétaires en date du 10/05/2021.

Cette consultation a été accompagnée de l'organisation d'une visioconférence informelle au cours de laquelle les copropriétaires présents ont pu poser leurs questions.

Conformément au mandat qui lui a été conféré, le conseil de copropriété a choisi la société Cogenfin comme tiers-investisseur ; les chiffres repris ci-après sont donc ceux de son offre :

Montant du coût des travaux de fourniture et pose de l'unité de cogénération : **120.693 € TVAC**

Montant du coût des travaux d'amélioration de la chaufferie : **10.571 € TVAC**

Cet investissement totale de **131.264 € est totalement pris en charge par le tiers-investisseur.**

Montant du loyer annuel payé par le tiers-investisseurs à la copropriété : **16.000 €**

3.7. Situation du fonds de réserve

	2019/2020	2020/2021	2021/2022
Solde de réouverture de l'exercice	28 034.94	26 289.25	11 672.17
Apports sur l'exercice			
Apport annuel	18 000.00	18 000.00	18 000.00
Tft du fonds de réserve chaufferie	18 234.12		
Intérêts retard copropriétaires	102.99		
Intérêts annuels du livret	7.61	2.95	
Total des apports	36 344.72	18 002.95	18 000.00
Prélèvements sur l'exercice			
Suivant détail du tableau ci-avant	38 090.41	32 620.03	26 240.16
Total des prélèvements sur l'exercice	38 090.41	32 620.03	26 240.16
Solde à la clôture de l'exercice	26 289.25	11 672.17	3 432.01

4. Comptabilité des exercices clôturés : 2019/2020 – 2020/2021 et 2021/2022**4.1. Rapports du commissaire aux comptes**

4-5-6

4.2. Approbation des comptes généraux 2019/2020 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**4.3. Approbation des comptes généraux 2020/2021 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****4.4. Approbation des comptes généraux 2021/2022 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 – Majorité absolue**6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

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

6.1.1. Françoise Bruneau - Majorité absolue**6.1.2. Nicolas Jarry - Majorité absolue****6.1.3. Pascal Juery - Majorité absolue****6.1.4. Raymond Van Ermen - Majorité absolue****6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

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

6.2.1. Frédéric Bonte - Majorité absolue**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****6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **30.000 €**.

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

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

6.5.1. 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**6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourraient portées sur plusieurs années.

6.5.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € 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**7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****7.1. Problématique de la vétusté des tuyauteries hydrauliques de l'immeuble (chauffage – eau chaude – eau froide) et des décharges – Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir un conseiller technique en vue d'élaborer un plan d'assainissement - Majorité de 2/3**

A la suite de la découverte d'une tuyauterie de gaz fortement corrodée dans un apparement, il est chaudement recommandé d'abandonner le gaz pour l'alimentation des cuisinières au profit de l'électricité.

7.2. Travaux aux ascenseurs**7**

7.2.1. Mise en conformité des ascenseurs – Levée des remarques formulées par l'organisme de contrôles (éclairage paliers, salle des poulies, attestations SECT) – Montant des travaux : 4.300 € TVAC – Majorité absolue

7.2.2. Travaux relatifs à l'exploitation des ascenseurs suivant devis annexé – Montant des travaux : 7.600 € TVAC - Majorité de 2/3

7.2.3. Travaux de rénovation des décors des cabines d'ascenseurs – Montant des travaux : 3.710 € TVAC par cabine, soit 7.420 € pour les deux – Majorité de 2/3

Le descriptif des travaux prévus est le suivant :

- dépose et évacuation des éléments actuels d'habillage et de la boîte à boutons,
- revêtement FORBO, type Marmoleum, au sol,
- plinthe inox brossé 100 mm,
- panneautage POLYREY sur les parois,
- ceinture inox brossé 100 mm à mi-hauteur des parois,
- miroir clair mi-hauteur sur la paroi du fonds,
- panneau uni clair au plafond,
- pose d'une dalle LED d'éclairage normal et d'éclairage de secours,
- repose de la boîte à boutons,
- contrôle de l'équilibrage cabine/contrepoids et correction s'il échet,



7.3. Remplacement de l'installation de parlophonie suivant l'offre reçue de de la société Boen Electricité – Montant des travaux : 6.550 € TVAC à 10 % près hors équipement privatif – Majorité de 2/3

8

7.4. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18/06/2018 qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort. A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

NTS

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 :

7.4.1. 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.

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

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

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

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

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

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

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

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

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

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

diligence du syndic.

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

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

Sanctions

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

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

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

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
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 2021, soit 199.83.

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 : 188.24 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

7.4.3. 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.

7.4.4. 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.

7.4.5. Autorisation à donner par l'assemblée générale concernant les hébergements touristiques chez l'habitant (AIRBNB) et les chambres d'hôtes qui sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014) – Majorité de 2/3

9

7.5. Souscription d'un nouveau contrat auprès d'une société de tiers-répartition – Installation de systèmes de comptage électronique équipés de la radiofréquence (compteur de passage d'eau – calorimètres ou compteur intégrateur selon le cas)

10

La vérification des compteurs à débit d'eau est réglementée par des Arrêtés Royaux (18/02/1977 [MB du 29/03/1997] modifié par l'AR du 22/06/1990 [MB du 28/07/1990] relatif aux compteurs d'eau froide et du 02/03/1981 relatif aux compteurs d'eau chaude [MB du 02/03/1981]) qui fixent la durée de validité d'utilisation des compteurs à **16 ans pour les petits compteurs d'eau froide et à 8 ans pour les compteurs d'eau chaude sanitaire**.

Suivant courrier du Ministère des affaires économiques – Administration de la qualité et de la sécurité – Division Métrologie, daté du 29/09/2001, **la seule manière de respecter ces obligations est de procéder au remplacement des compteurs aux échéances prévues** puisqu'il est apparu que la procédure de vérification périodique est impossible à réaliser pour les raisons suivantes :

- Il y a peu de firmes en Belgique équipées ou agréées pour effectuer ce travail ;
- La dépose des compteurs implique le placement de compteurs provisoires, ou éventuellement de tuyaux d'attente pendant le temps nécessaire à la vérification ;
- Seuls certains compteurs pourraient être remplacés, les autres devant être remplacés ;
- Les frais d'enlèvement, d'étalonnage, de réparation et de remplacement risqueraient d'être beaucoup plus importants que le prix des nouveaux compteurs et de leur placement.

En pratique, les sociétés de tiers-répartition propose des contrats de location de 10 ans.

Eu égard à la fréquence de remplacement des compteurs, il est donc préférable d'opter pour des contrats de location incluant 1) le remplacement du matériel (qui est couvert par une garantie « omnium »), 2) le relevé annuel des compteurs et 3) l'établissement des décomptes individuels de consommations ; solution qui offre les avantages complémentaires suivants :

- Les compteurs défectueux sont remplacés à heure et à temps (la plupart des actes de base considérant les compteurs de passage comme privatif, il n'est donc plus nécessaire d'obtenir un accord préalable du copropriétaire concerné) ;
- Ce n'est pas le syndic, qui se doit d'être neutre, de gérer les arbitrages en cas de réclamation d'un occupant à l'égard de son décompte individuel de consommations ;
- Ce n'est pas le syndic qui fixe des consommations forfaitaires lorsque les compteurs n'ont pas pu être relevés pour défaut d'accès ;
- Ce n'est pas le syndic, ou le/la concierge, qui prend la responsabilité des relevés des compteurs (erreur de lecture – inversion de compteurs – oubli de relevés -)
- La location de compteurs, qui sert à fixer les consommations individuelles d'un appartement, constitue une charge locative, alors que l'achat de compteurs constitue une charge propriétaire ;

En raison des différents arguments développés ci-avant, la meilleure des solutions est d'opter pour la location de compteurs « radiofréquence » pour les raisons suivantes :

- Relevés des compteurs sans devoir entrer dans les appartements ;
- Mémorisation des consommations annuelles à date et heure fixes identiques pour tous les compteurs ; ce qui garantit une répartition des coûts de consommations beaucoup plus équitable (plus de consommations forfaitaires pour défaut d'accès à certains appartements – plus de décalage dans les relevés effectués) ;
- Suivi possible en cours d'année des anomalies ou alertes de fonctionnement du fait de la télérelève en temps réel proposé par l'option « TSS » chez Techem

Suivant l'offre reçue de la société Techem, avec laquelle la copropriété est sous contrat, le comparatif des coûts payés actuellement avec les propositions de « location » et « d'achat », contenues dans l'offre jointe au présent envoi, donne les résultats suivants :

Type cpteur	Solut.	Nbre	PU ACHAT TVAC	TOTAL ACHAT TVAC	PU LOC. /SERV. TVAC	Annuel TVAC	10 ans TVAC	Total 10 ans TVAC	Option TSS		Grand total
									Par an	10 ans	
Eau CH	Actuelle	25		0	23.15	579	5 787	5 787	0	0	5 787
Eau CH	Locat.	25		0	13.92	348	3 479	3 479	45	454	3 933
Eau CH	Achat	25	91.16	2 279	4.72	118	1 180	3 459	30	303	3 489
Différence solutions "location" et "actuelle"						-231		-2 308			-1 854
Eau FR	Actuelle	29		0	20.87	605	6 053	6 053	0	0	6 053
Eau FR	Locat.	29		0	13.92	404	4 035	4 035	53	526	4 562
Eau FR	Achat	29	91.16	2 644	4.96	144	1 439	4 082	35	351	4 433
Différence solutions "location" et "actuelle"						-202		-2 018			-1 491
CALO	Actuelle	140		0	10.99	1 538	15 382	15 382	0	0	15 382
CALO	Locat.	140		0	7.14	999	9 995	9 995	254	2 541	12 536
CALO	Achat	140	24.38	3 413	4.96	695	6 945	10 359	169	1 694	12 053
Différence solutions "location" et "actuelle"						-539		-5 387			-2 846
Différence solutions "location" et "actuelle"						-971		-9 713			-6 192

7.5.1. Souscription du contrat de location permettant de procéder au remplacement des compteurs existants par des modèles équipés de la radiofréquence - incluant le relevé des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue

7.5.2. Achat de nouveaux compteurs par des modèles équipés de la radiofréquence et souscription du contrat de services incluant les relevés des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue

7.5.3. Souscription au supplément pour l'option TSS - Majorité absolue

Cette option répond à la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique qui impose des relevés plusieurs fois par an ; ce qui permettra, par ailleurs, aux copropriétaires de pouvoir disposer de relevés mensuels de leurs consommations tout-au-long de l'année.

7.5.4. Remplacement des vannes avant-compteur défectueuses – Prix unitaires 30.74 € TVAC – Majorité absolue

7.5.5. Placement de clapets anti-retour - Prix unitaires 30.10 € TVAC – Majorité absolue

Le placement de clapets anti-retour permet d'éviter des « courts-circuits » entre l'eau chaude et l'eau froide en présence de robinets thermostatiques défectueux ou de mauvais raccordements hydrauliques.

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Insuffisance de trésorerie – Ajustement du fonds de roulement - Majorité absolue

Les chiffres suivants, issus du bilan, doivent être pris en compte pour évaluer l'insuffisance de trésorerie de la copropriété :

Comptes du bilan de la copropriété	Montant
Compte en banque 1	€ 8 226.08
Compte en banque 2	€ 4 989.24
Total trésorerie	€ 13 215.32
Sinistres	-€ 1 794.49
Fonds de roulement	-€ 10 000.00
Fournisseurs	-€ 16 481.00
Solde disponible pour le fonds de réserve	-€ 15 060.17
Fonds de réserve	€ 3 432.01
Insuffisance de trésorerie	€ 18 492.18

A la suite de la demande du syndic de fractionner la facturation de la quittance « incendie » - qui est émise chaque année au début du mois d'avril pour couvrir la période annuelle suivante – un remboursement de 9.660 € va intervenir prochainement – réduisant d'autant l'insuffisance de trésorerie pour la portée à +/- 8.800 €.

Résolution soumise au vote de l'AG : augmentation du fonds de roulement de 10.000 € pour le porter à 20.000 €.

En cas de refus de l'assemblée générale d'ajuster le montant du fonds de roulement, cela engendra l'obligation pour le syndic de pallier le manque de trésorerie de la copropriété en prélevant celui-ci sur le fonds de réserve.

8.2. Insuffisance de trésorerie – Appels de provisions mensuelles : échéance au 1^{er} mois au lieu du 25 - Majorité absolue

8.3. Information sur les emprunts bancaires en cours

Emprunt chaufferie :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 135.000 €, remboursable en 84 mensualités au taux de 2.39 %, pour le financement des travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2025**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 20.962.80 €, est comptabilisé par prélèvement sur le fonds de réserve.

Emprunt complément chaufferie et façade :

Il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 30.000 €, remboursable en 72 mensualités au taux de 1.79 %, pour le financement des travaux façade et solde travaux chaufferie. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 5.277.36 €, est prélevé sur le fonds de réserve.

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		3 432.01
Apports	Dotation obligatoire	5 110.00
	Dotation complémentaire	39 890.00
	Loyer cogénérateur	8 000.00
	Total des apports	53 000.00
Prélèvements	Emprunt bancaire chaufferie	20 962.80
	Emprunt complément chaufferie et façade	5 277.36
	Honoraires conseiller technique	PM
	Conformité ascenseurs	4 300.00
	Travaux exploitation ascenseurs	7 600.00
	Rénovation des cabines d'ascenseur	7 420.00
	Remplacement de la parlophonie	6 550.00
	Mise en conformité statuts et ROI	2 960.00
	Remplacement des vannes avant compteurs	860.00
	Pose de clapets anti-retour	850.00
	Total des prélèvements	56 780.16
	Solde théorique à la clôture du nouvel exercice	-348.15

8.4.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 45.000 €.

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

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	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
102 131.87 €	5%	5 106.59 €	5 110 €

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

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

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

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

8.5. 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

3

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

8.5.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	73 500	71 000	12	5 916.67	-3.40%
Frais "propriétaires" svt l'usage	27 500	33 000	12	2 750.00	20.00%
Total des dépenses "ordinaires"	101 000	104 000		8 666.67	2.97%
Apport fonds de réserve	18 000	45 000	12	3 750.00	150.00%
TOTAL	119 000	149 000		12 416.67	25.21%

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.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19 :15 heures.

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

Propriétaire	7.2.3.	7.4.3.	7.4.5.	7.5.2.	8.1.
BONTE-CHANTRAINE	C	C	C	C	C
CINQ		C		C	
JARRY Nicolas-GARENTE Magali		C	C	C	C
JUERY-LEVY		C	C	C	C
MAXEL Bertrand	C	C	C	C	C
PHILIPS		C	C	C	C
SOCIETE IMMOBILIERE 201		C	C	C	C

Etabli le 20/09/2022

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de juin 2023

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.