



**ATIMMO**

Rue Vanderkindere 502

1180 Bruxelles

Tél. : 02 331 55 10

Fax : 02 378 41 31

N° I.P.L. : 500508

Numéro assurance : 730.151.308

**Bruxelles**, le 03 Juin 2019

**ACP LE FLORENCE (N. Entr. : 0850044949)**  
**Avenue Louise 129A**  
**1050 Bruxelles**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 03 Juin 2019**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	9	sur 23	39.13 %	880.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	4	sur 23	17.39 %	330.00
Copropriétaires <b>absents</b>	10	sur 23	43.48 %	990.00
<b>Totaux</b>	<b>23</b>	<b>sur 23</b>	<b>100.00 %</b>	<b>2200.000</b>
AG valide en participants	13		56.52 %	
AG valide en quotités	1210.00		55.00 %	

Le 03 Juin 2019 à 18 : 00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

**1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée**

Le double quorum est atteint et en conséquence l'assemblée générale est valablement constituée.

**2. Nomination du Président et du secrétaire de l'assemblée**

Monsieur Byl est désigné comme président de l'assemblée générale. Monsieur PATTI, représentant ATIMMO, assure le secrétariat de la séance.

### **3. Rapport du conseil de copropriété : 1 - accès toiture / 2 - point de la situation sur les travaux City Façade / 3 - point de la situation sur les travaux d'installation de parlophones.**

#### **1 - accès toiture :**

Il est expliqué que l'annexion d'une partie commune par l'appartement 7A a condamné l'accès à la porte commune donnant accès à la toiture. L'origine de cette annexion n'est pas connue. Les conseils questionnés sur cette situation, ne retrouvent pas de trace officielle à la situation. L'assemblée demande unanimement que le propriétaire du 7A de démontrer qu'une convention de cession de cet espace dans la quinzaine suivant la demande. Il est également demandé d'obtenir un rapport des pompiers de Bruxelles sur cette situation.

#### **2 - point de la situation sur les travaux City Façade :**

Le problème du remplacement de la gouttière au 6ème étage n'a toujours pas été résolu. Pour rappel, cette gouttière existait avant travaux et n'a pas été remplacée après. Il est fait remarquer que des dégradations des peintures sont déjà apparues sur les terrasses du 6ème et 5ème étage. Le fait qu'il n'était pas repris dans le devis qu'elle soit enlevée, il est demandé qu'elle soit remplacée.

#### **3 - point de la situation sur les travaux d'installation de parlophones :**

Les travaux de remplacement de l'installation de parlophones c'est bien déroulé si ce n'est que pour des raisons techniques des suppléments ont dû être réclamés par le fournisseur. L'assemblée demande qu'à l'avenir plus aucun travail ne soit commandé sans qu'une décision soit prise par l'assemblée ou confirmé par le conseil de copropriété.

#### **4 - Proximus :**

Il est signalé que l'immeuble sera muni de la fibre optique. Celle-ci passera par la gaine des anciens ascenseurs arrière.

### **4. Rapport du commissaire aux comptes et présentation du budget annuel des dépenses courantes et des travaux (planification à 5 ans)**

Monsieur Domanico signale qu'il n'a pas obtenu les éléments nécessaires pour effectuer sa mission. Il ne lui est pas possible de donner son approbation sur les comptes couvrant l'exercice 2018 - 2019. Il est demandé d'organiser une assemblée générale extraordinaire début septembre 2019 avec ce point à l'ordre du jour.

#### **5. Approbation des comptes du 01.04.2018 au 31.03.2019 - vote 1**

Les comptes pour l'exercice du 01.04.2018 au 31.03.2019 ne sont pas approuvés.

Approbation des comptes du 01.04.2018 au 31.03.2019 - vote 1	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 210.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI				
NON	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 6. Approbation du bilan au 31.03.2019 - vote 2

Le bilan au 31.03.2019 n'est pas approuvé.

Approbation du bilan au 31.03.2019 - vote 2	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 210.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI				
NON	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 7. Décharge au syndic ATIMMO - vote 3

Ce point est postposé jusqu'à la prochaine assemblée générale extraordinaire du 04 septembre 2019.

Décharge au syndic ATIMMO - vote 3	Oui	140.00	16.47 %	Majorité absolue
	Non	710.00	83.53 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	850.00	-	
	Abstention / Absents	1 350.00	-	
OUI	JANSSENS Frédérique, SUYS Bart			
NON	CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , TOURNAY Michel, CHIRON Fabienne			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine, BYL Michel, GOMIRATO Matteo, ISTACE CHAUDOIR			

## 8. Décharge au conseil de copropriété - vote 4

L'assemblée donne décharge au conseil de copropriété.

Décharge au conseil de copropriété - vote 4	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 9. Décharge au commissaire aux comptes - vote 5

L'assemblée donne décharge au commissaire aux comptes.

Décharge au commissaire aux comptes - vote 5	Oui	470.00	55.29 %	Majorité absolue
	Non	380.00	44.71 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	850.00	-	
	Abstention / Absents	1 350.00	-	
OUI	CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline			
NON	SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, CHIRON Fabienne			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHAL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine, BYL Michel, GOMIRATO Matteo, ISTACE CHAUDOIR			

## 10. Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6

En l'absence de préavis, le syndic ATIMMO représente sa candidature. Le mandat de la SPRL ATIMMO, représentée par M. PATTI, est reconduit aux mêmes conditions jusqu'au 03 septembre 2020. Toutes ses prestations seront exécutées conformément à la loi et au code de déontologie.

Mandat est donné au conseil de copropriété pour signer l'avenant au contrat.

Nomination du syndic et approbation des prestations complémentaires - vote 6	Oui	1 150.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 150.00	-	
	Abstention / Absents	1 050.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHAL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique			

## 11. Nomination du conseil de copropriété - proposition 1 - vote 7

Après appel à candidatures, Monsieur Byl se présente comme président du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Nomination du conseil de copropriété - proposition 1 - vote 7	Oui	1 130.00	100.00 %	Majorité absolue  La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 130.00	-	
	Abstention / Absents	1 070.00	-	
OUI	CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHAL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine, BYL Michel			

## 12. Nomination du conseil de copropriété - proposition 2 - vote 8

Après appel à candidatures, Monsieur Gomirato se présente comme assesseur du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.

Nomination du conseil de copropriété - proposition 2 - vote 8	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 13. Nomination du conseil de copropriété - proposition 3 - vote 9

Après appel à candidatures, Monsieur Domanico se présente comme assesseur du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.?

Nomination du conseil de copropriété - proposition 3 - vote 9	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 14. Nomination du conseil de copropriété - proposition 4 - vote 10

Après appel à candidatures, Monsieur Suys se présente comme assesseur du conseil de copropriété. Sa candidature est retenue.?

Nomination du conseil de copropriété - proposition 4 - vote 10	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			



### 15. Nomination du commissaire aux comptes - vote 11

Monsieur Domanico se présente comme commissaire aux comptes.  
Le commissaire aux comptes est accepté à l'unanimité.

Nomination du commissaire aux comptes - vote 11	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHAL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

### 16. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures

Le syndic rappelle que tous les contrats de la résidence sont consultables par les copropriétaires dans ses bureaux moyennant la prise de rendez-vous préalable et que tout copropriétaire peut en recevoir une copie sur simple demande. L'assemblée générale prend acte des contrats existants et des informations relatives aux modalités de consultation.

### 17. Présentation du rapport et comparatif des offres, par le bureau APRIM, dans le cadre de la réfection total de la façade avant.

Monsieur Charles du bureau APRIM ne s'est pas présenté à l'assemblée.

### 18. Travaux : réfection totale de la façade avant : choix de l'entrepreneur - vote 12

Le tableau comparatif est examiné et expliqué. Ce point sera repris lors de l'assemblée générale extraordinaire du mois de septembre 2019.

Travaux : réfection totale de la façade avant : choix de l'entrepreneur - vote 12	Oui	0.00	0.00 %	Majorité des 2/3  La résolution est rejetée.
	Non	1 210.00	100.00 %	
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI				
NON	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHAL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

### 19. Travaux façade arrière terrasses 5ème et 6ème étage : placement d'une gouttière au 6 ème étage - vote 13

Il est proposé de réaliser ce travail par la société City Façade suivant leur devis n°1809/121324. Il est demandé d'obtenir un geste commercial de leur part du fait de leur responsabilité dans la situation actuelle.

Travaux façade arrière terrasses 5ème et 6ème étage : placement d'une gouttière au 6 ème étage - vote 13	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité des 2/3
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomocaviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

### 20. Travaux : chaufferie travaux complémentaires - vote 14

Le devis de la société TEM est présenté et expliqué. Il est proposé de retenir le devis du 21.05.2019 "option 2" pour autant que les travaux démarrent en juin 2020 et que le résultat du nouveau rapport amiante soit négatif.

Travaux : chaufferie travaux complémentaires - vote 14	Oui	1 070.00	88.43 %	Majorité des 2/3  La résolution est acceptée.
	Non	140.00	11.57 %	
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomocaviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON	GOMIRATO Matteo			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

### 21. Clause pénale : intérêts de retard - vote 15 (voir annexe)

Le syndic présente la proposition de recouvrement forcé des frais communs et charges privatives (voir texte en annexe du procès-verbal).

L'assemblée décide d'approuver ce texte.

Clause pénale : intérêts de retard - vote 15 (voir annexe)	Oui	1 150.00	100.00 %	Majorité absolue La résolution est acceptée.
	Non	0.00	0.00 %	
	Voix exprimées	1 150.00	-	
	Abstention / Absents	1 050.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomocaviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique			

## 22. Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 16

Il est décidé de ne pas réadapter le fonds de roulement.

Réadaptation éventuelle du fonds de roulement - vote 16	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 210.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI				
NON	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 23. Fixation des appels de fonds de réserve - vote 17

Il est proposé d'appeler 100.000 € en 4 trimestre sur l'exercice 2019 - 2020.  
Soit 4 X 25.000 €

Fixation des appels de fonds de réserve - vote 17	Oui	1 150.00	95.04 %	Majorité absolue
	Non	60.00	4.96 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON	SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 24. Financement des travaux décidés - vote 18

Il est proposé de financer les travaux décidés via le fonds de réserve.

Financement des travaux décidés - vote 18	Oui	1 210.00	100.00 %	Majorité absolue
	Non	0.00	0.00 %	La résolution est acceptée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
NON				
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			



## 25. Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi - vote 19

Ce dossier n'est pas encore finalisé. Il est décidé de ne pas approuver le texte.

Mise en concordance entre le règlement de copropriété et la loi - vote 19	Oui	0.00	0.00 %	Majorité absolue
	Non	1 210.00	100.00 %	La résolution est rejetée.
	Voix exprimées	1 210.00	-	
	Abstention / Absents	990.00	-	
OUI				
NON	BYL Michel, CAVIGLIA giacomo.caviglia@ecb.int, MUREAU-CRENIER , DOMANICO Fabio, GRASSI Leo, HEYNDERICKX Jacqueline, SPRL HMG-PLASTEX , JANSSENS Frédérique, SUYS Bart, TOURNAY Michel, GOMIRATO Matteo, CHIRON Fabienne, ISTACE CHAUDOIR			
ABSTENTION / ABSENTS	ABI KHALL FAKHRI, ADINOLFI Isabella, BLANCHARD , BRABO VENTURES SA , de SAUVAGE VERCOUR Etienne, DUPUIS Françoise, LELUBRE - HUET Philippe - Jacqueline, MUNGA Eric, PASETTI Marina, SEPULCHRE - BARNICH Joe et Catherine			

## 26. Mise en concordance des statuts conformément à la loi du 18.06.2018: information. (voir annexe)

Le syndic présente les nouvelles directives suivant la loi du 18.06.2018.

Une note explicative sera transmise aux copropriétaires pour leur information.

Les travaux demandés seront entrepris par le syndic et facturés à la copropriété.

## 27. Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal

L'ordre du jour étant épuisé, la lecture du présent procès-verbal ayant été réalisée en cours de séance, le syndic invite les copropriétaires encore présents ou leurs mandataires à le signer.

Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale si elle lui cause un préjudice personnel. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois, à compter de la date à laquelle l'assemblée générale a eu lieu. (C.C. Article 577-9, §2).

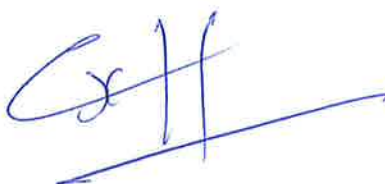
Tous les points de l'ordre du jour étant épuisés, la séance est levée à 20 h 30



Pour l'ACP LE FLORENCE

SPRL Atimmo

Michel Patti





## **Recouvrement forcé des frais communs et charges privatives**

### **1. PRINCIPE DE RAPPELS**

Toutes les sommes réclamées par le syndic pour le compte de la copropriété, sont payables au plus tard dans les 20 jours suivant l'envoi du compte ou de la demande de provision.

Trois semaines après l'envoi des comptes un rappel de paiement est transmis aux débiteurs.

En cas de non paiement dans les 15 jours de l'envoi de ce rappel ordinaire, le syndic adresse un second rappel par lettre recommandée à la poste, donnant au copropriétaire débiteur un dernier délai de 15 jours pour effectuer son paiement.

Trois semaines après l'envoi de la lettre recommandée, une lettre de mise en demeure par huissier est envoyée aux débiteurs, les frais d'huissier étant à charge du débiteur.

Trois semaines après l'envoi de la mise en demeure par huissier, le dossier est transmis à un avocat pour assignation et ceci en accord avec le Conseil de Gérance.

### **2. INTERETS DE RETARD**

Toute somme non payée dans les 20 jours de l'appel de fonds est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts journaliers au taux de 12 % l'an, jusqu'au paiement.

### **3. INDEMNITE DE RETARD**

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste et dont mention au point 1 ci-dessus, celui-ci est redevable à la copropriété de plein droit et sans mise en demeure, pour frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui.

Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée

### **4. FRAIS ADMINISTRATIFS**

#### **Frais de rappels :**

- Outre les dispositions prises par l'Assemblée du point il sera porté en compte pour chaque copropriétaire débiteur n'ayant pas payé les charges et/ou appels du fonds dans le délai imparti, une somme de 15,00 € pour les frais de rappel engagés par le syndic pour le 1<sup>er</sup> rappel et 25,00 € pour le second.

Frais de recommandée :

- Lors de l'envoi de lettres de rappel de charges, par recommandées à un propriétaire, le syndic percevra une somme de 30,00 Euros à charge du débiteur pour frais encourus.
- Lors de l'envoi des convocations aux Assemblées, le syndic percevra une somme correspondant à la taxe de recommandation à charge du propriétaire n'acceptant pas l'envoi des convocations par courrier simple.

Frais de mise en demeure par huissier :

- Outre les frais d'huissier qui seront portés en compte du copropriétaire débiteur, le syndic percevra une somme de 17,00 Euros à charge du débiteur pour frais engagés.

Frais de gestion d'un dossier contentieux:

- La gestion d'un dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (100,00 Euros + TVA) outre les frais de suivi du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 100,00 Euros + TVA

## NOTE SUR LES NOUVELLES DISPOSITIONS EN MATIERE DE COPROPRIETE

Les articles 162 à 179 de la loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges modifient les dispositions du Code civil en matière de copropriété. Ces nouvelles règles sont d'application à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Les principales modifications introduites par cette nouvelle loi concernent :

### Les Statuts de l'immeuble

1. Les dispositions relatives à l'AG des copropriétaires et au syndic sont dorénavant déplacées dans le ROI (qui lui, ne doit pas revêtir la forme authentique et peut être établi sous seing privé) (art. 577-4 § 2)
2. Le règlement de copropriété établi par acte notarié devra, à l'avenir, mentionner les éventuelles règles et sanctions relatives au non-paiement des charges de copropriété (art. 577-4 §1<sup>er</sup> alinéa 4, 4<sup>o</sup>)
3. L'acte de base d'un immeuble en construction pourra être modifié par les signataires de cet acte jusqu'au moment de la réception provisoire des parties communes (art. 577-4 §1<sup>er</sup>/1)

### Les finances

4. L'ACP dispose formellement d'un privilège sur les charges dues par le copropriétaire vendeur (privilège limité aux charges impayées de l'année en cours et le précédant) (art. 577-11/1)
5. L'ACP a l'obligation légale de disposer d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve (qui, sauf dérogation votée au 4/5<sup>ème</sup>, doit être constitué au plus tard 5 ans après la réception provisoire des parties communes) – ce fonds de réserve doit être alimenté d'un montant fixé à minimum 5 % des charges ordinaires de l'année précédente et doit être constitué sur un compte distinct de celui du fond de roulement (art. 577-5 § 3)
6. Le nu-propriétaire et l'usufruitier sont solidairement responsables du paiement des charges (art. 577-5 §3 in fine)
7. Si l'équilibre financier de la copropriété est gravement compromis ou si l'ACP est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou des copropriétaires qui possèdent au moins 20% des quotes-parts peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'ACP (art. 577-9 §1/1)

### Le déroulement de l'AG

8. Les décisions qui se prenaient au 3/4 des voix requièrent dorénavant une majorité des 2/3 (cela concerne principalement les travaux aux parties communes) (art. 577-7 §1<sup>er</sup>)
9. Les travaux imposés par la loi ainsi que les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité simple des voix (art. 577-7 §1<sup>er</sup> 1 b)
10. Les décisions devant se prendre à l'unanimité peuvent être approuvées à l'unanimité des présents, lors d'une seconde réunion reconvoquée au moins 30 jours plus tard, si l'unanimité de tous les copropriétaires n'a pas été atteinte en raison de l'absence de certains propriétaires (art. 577-7 § 4)
11. Il est dorénavant toujours possible se faire assister à l'AG par la personne de son choix pour autant (i) que le syndic soit prévenu par un courrier recommandé, au moins 4 jours avant la date de l'AG et (ii) que cette personne ne dirige pas et ne monopolise pas les discussions lors de l'AG (art. 577-6 §1<sup>er</sup> al. 1 in fine)



12. Une procuration qui a été donnée pour une AG vaut également pour l'AG reconvoquée en raison de l'absence de quorum lors de la première réunion, sauf disposition contraire

#### **Le syndic**

13. Si l'ACP n'a pas de syndic, le CDC ou, à défaut, le président de la dernière AG ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 20 % des quotités, peu(ven)t convoquer une AG aux fins de nommer un syndic
14. Le contrat entre l'ACP et le syndic doit mentionner la rémunération du syndic en distinguant ce qui est inclus dans le forfait et la liste des prestations complémentaires et leur prix. Toute prestation non mentionnée sur cette liste est censée être incluse dans le forfait, sauf décision de l'AG (art. 577-8 §1<sup>er</sup> al.2)
15. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art. 577-8 §4 18°)
16. Si le syndic a été désigné par le juge, il ne peut être révoqué que par ce dernier (art. 577-7 §6 in fine)
17. La bonne exécution de la mission du syndic est contrôlée par un CDC (obligatoire dans les ACP d'au moins 20 appartements) dont la désignation et le rôle sont précisés dans la loi (art. 577-8/1 1<sup>er</sup>)
18. Le syndic est tenu d'adapter le ROI non seulement en fonction des décisions prises par l'AG mais également si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin d'une décision préalable (art. 577-10 §2 al.2)

#### **Les travaux dans l'immeuble**

19. Les copropriétaires qui prennent en charge certaines charges communes, réparties uniquement entre eux et non pas entre tous les copropriétaires, sont les seuls à voter les points à l'ordre du jour concernant ces charges (chacun d'eux vote alors avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges) (art. 577-6 §6 al. 2)
20. Chaque copropriétaire ainsi que les opérateurs de service d'utilité publique agréés, a/ont le droit d'installer gratuitement dans ou sur les parties communes des câbles, conduites ou équipements qui permettent d'optimiser l'immeuble au niveau de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications, selon une procédure d'information prévue par la loi et pour autant que ni l'ACP, ni les autres copropriétaires ne s'y opposent ou ne doivent en supporter la charge financière (art. 577-2 § 10 al. 2).

#### **Les actions judiciaires**

21. Les actions en annulation d'une décision d'AG intentées par un occupant de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale doivent être intentées dans les 2 mois de la communication du PV par le syndic et au plus tard dans les 4 mois de la date de l'AG (art. 577-10 §4 al. 4)
22. L'ACP a le droit d'agir en justice pour faire modifier les quotités ou la répartition des charges (ce droit était auparavant réservé aux copropriétaires) (art. 577-9 §1<sup>er</sup> al. 2)
23. En cas de litige entre l'ACP et un copropriétaire, ce dernier participe aux frais de d'avocat et de justice pendant la procédure. A la fin de la procédure, il peut être exonéré de participer à ces frais pour autant que le juge lui donne entièrement raison (at. 577-9 § 8)
24. Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic non seulement de leur changement d'adresse mais également d'un changement de locataire (art. 577-10 §1/1).

Ces modifications doivent être implémentées par le syndic dans le ROI, sans devoir passer par une décision d'AG. Je suis à votre disposition pour toute aide utile [mdupont@intakt.law](mailto:mdupont@intakt.law) 0496/85.23.29

12. Une procuration qui a été donnée pour une AG vaut également pour l'AG reconvoquée en raison de l'absence de quorum lors de la première réunion, sauf disposition contraire

#### **Le syndic**

13. Si l'ACP n'a pas de syndic, le CDC ou, à défaut, le président de la dernière AG ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins 20 % des quotités, peu(ven)t convoquer une AG aux fins de nommer un syndic
14. Le contrat entre l'ACP et le syndic doit mentionner la rémunération du syndic en distinguant ce qui est inclus dans le forfait et la liste des prestations complémentaires et leur prix. Toute prestation non mentionnée sur cette liste est censée être incluse dans le forfait, sauf décision de l'AG (art. 577-8 §1<sup>er</sup> al.2)
15. Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir (art. 577-8 §4 18°)
16. Si le syndic a été désigné par le juge, il ne peut être révoqué que par ce dernier (art. 577-7 §6 in fine)
17. La bonne exécution de la mission du syndic est contrôlée par un CDC (obligatoire dans les ACP d'au moins 20 appartements) dont la désignation et le rôle sont précisés dans la loi (art. 577-8/1 1<sup>er</sup>)
18. Le syndic est tenu d'adapter le ROI non seulement en fonction des décisions prises par l'AG mais également si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin d'une décision préalable (art. 577-10 §2 al.2)

#### **Les travaux dans l'immeuble**

19. Les copropriétaires qui prennent en charge certaines charges communes, réparties uniquement entre eux et non pas entre tous les copropriétaires, sont les seuls à voter les points à l'ordre du jour concernant ces charges (chacun d'eux vote alors avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans ces charges) (art. 577-6 §6 al. 2)
20. Chaque copropriétaire ainsi que les opérateurs de service d'utilité publique agréés, a/ont le droit d'installer gratuitement dans ou sur les parties communes des câbles, conduites ou équipements qui permettent d'optimiser l'immeuble au niveau de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications, selon une procédure d'information prévue par la loi et pour autant que ni l'ACP, ni les autres copropriétaires ne s'y opposent ou ne doivent en supporter la charge financière (art. 577-2 § 10 al. 2).

#### **Les actions judiciaires**

21. Les actions en annulation d'une décision d'AG intentées par un occupant de l'immeuble ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale doivent être intentées dans les 2 mois de la communication du PV par le syndic et au plus tard dans les 4 mois de la date de l'AG (art. 577-10 §4 al. 4)
22. L'ACP a le droit d'agir en justice pour faire modifier les quotités ou la répartition des charges (ce droit était auparavant réservé aux copropriétaires) (art. 577-9 §1<sup>er</sup> al. 2)
23. En cas de litige entre l'ACP et un copropriétaire, ce dernier participe aux frais de d'avocat et de justice pendant la procédure. A la fin de la procédure, il peut être exonéré de participer à ces frais pour autant que le juge lui donne entièrement raison (at. 577-9 § 8)
24. Les copropriétaires sont tenus d'informer le syndic non seulement de leur changement d'adresse mais également d'un changement de locataire (art. 577-10 §1/1).

Ces modifications doivent être implémentées par le syndic dans le ROI, sans devoir passer par une décision d'AG. Je suis à votre disposition pour toute aide utile [mdupont@intakt.law](mailto:mdupont@intakt.law) 0496/85.23.29

