

Association des copropriétaires
de la résidence
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 mai 2019 A 18 HEURES A LA SALLE FAMILIA , RUE A. WILLEMYNS 113 À ANDERLECHT**

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

11	copropriétaires présents sur 67, totalisant	1.666 /	10.000 quotités	(soit 17%)
7	copropriétaire(s) représenté(s) sur 67, totalisant	1.167 /	10.000 quotités	(soit 12%)
18	copropriétaires présents et représentés sur 67, totalisant	2.833 /	10.000 quotités	(soit 28%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 28 février 2019 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 20 mars 2019. 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 25 mars 2019 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
4. Tableau travaux toitures et terrasses
5. Convention architecte

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

ACCEPTÉ

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

La séance est ouverte à 18.10 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
4.2	Approbation des comptes	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge membres du CC	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge Syndic	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Mandat CC Madame Gilis	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC Monsieur Weyckmans	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.1.3	Mandat CC Monsieur Neefs	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.1.4	Mandat CC Monsieur Schauvaerts	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.1.5	Mandat CC	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.2	Désignation comm. Comptes	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat Syndic	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic contrat récurrent	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
6.4.2	Mandat syndic fournisseur énergie	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
8.1	Renouvellement enveloppe budg. 10.000 €	66%	2.669	0	0	100,00% accepté
8.3	Accord rempl. porte via securisation	66%	2.312	206	151	91,82% accepté
8.4	Mandat CC choix four. Point 8.3	66%	2.463	206	0	92,28% accepté
8.5	Accord réfection toiture 196.054 €	66%	2.463	206	0	92,28% accepté
8.6	Accord convention architecte Gillot	50%	2.463	206	0	92,28% accepté
8.7	Accord enveloppe Milton 1000 €	50%	2.299	370	0	86,14% accepté
9.2	Recouvrement forcé arriérés charge	66%	2.669	0	0	100,00% accepté
9.3	Clarification prise en charge franchise	66%	2.463	206	0	92,28% accepté
12.3.2	non constitution fds réserve obligatoire	80%	2.669	0	0	100,00% accepté
12.3.3	Apport fds réserve 20.000 €	50%	2.669	0	0	100,00% accepté
12.4	Mode de financement décisions AG	50%	2.463	206	0	92,28% accepté
12.5	Approbation budget	50%	2.669	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****3.2. 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.

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. 577-8 § 4 18°)

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	52 229.28	-13 170.72
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	37 816.54	-22 183.46
TOTAL	125 400.00	90 045.82	-35 354.18
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-28.19%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient

Frais communs complexe	8000	-1553.58	-9 553.58
Frais de conservation du complexe	25 000.00	15 774.50	-9 225.50
TOTAL	33 000.00	14 220.92	-18 779.08
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-56.91%

Cela est dû au forfait appliqué au Delhaize puisque nous ne trouvions le compteur et par la régularisation, cette consommation a été déduite de l'eau des communs raison pour laquelle vous avez retouché cette année mais cela reviendra à la normale l'année prochaine. C'est donc exceptionnel.

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 "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		834.22
Fourniture et pose boiler local nettoyage	834.22	
2 030 TRAVAUX BROEREN 42		1 886.80
Remplacement descente eau pluviale avant	1 886.80	
2 050 TRAVAUX DROIT 1		1 073.20
Remise en peinture hall d'entrée	349.80	
Remplacement pompe vide cave	723.40	
2 060 TRAVAUX DROIT 2		2 634.74
Remplacement serrure unité de contrôle	2 634.74	
2 220 TRAVAUX ASC. BROEREN 36		622.22
Nouveau ferme porte 2ième	622.22	
2 230 TRAVAUX ASC. BROEREN 42		622.22
Nouveau ferme porte 4ième	622.22	
2 250 TRAVAUX ASC. DROIT 1		2 231.30
Remplacement ferme porte	1 244.44	
Fourniture et placement nouvelles garnitures	986.86	
2 260 TRAVAUX ASC. DROIT 2		3 242.54
placement nouvelles garnitures	986.86	
Réparation porte -1 suite vandalisme	2 255.68	
TOTAL		13 147.24

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'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		1 455.25
install. Projecteurs allée gar + parking	1 455.25	
TOTAL		1 455.25

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	63 042.95
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20 000.04
Intérêts bancaires	7.82
Intérêts retards propriétaires	13.55
Total des apports	20 021.41
Prélèvements sur l'exercice	
Projecteurs allées + garage	1 455.25
Total des prélèvements sur l'exercice	1 455.25
Solde à la clôture de l'exercice	81 609.11

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2018 au 31/12/2018)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes 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.

3

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

ACCEPTÉ

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

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

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6. Elections & mandats

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

ACCEPTÉ

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

6.1.1 Madame Gilis

ACCEPTÉ

6.1.2 Monsieur Weyckmans

ACCEPTÉ

6.1.3 Monsieur Neefs

ACCEPTÉ

6.1.4 Monsieur Schauvaerts

ACCEPTÉ

6.1.5 Monsieur Greco

ACCEPTÉ

6.2. Désignation du commissaire aux comptes « bénévole », qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : Monsieur Schauvaerts

6.3. S'il n'y a pas de candidat « bénévole » au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 2/3

SANS OBJET

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

ACCEPTÉ

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic pour un an jusqu'à l'assemblée générale ordinaire. L'indexation de nos honoraires sera effectué chaque année au 1^{er} janvier.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

ACCEPTE

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. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le nouveau règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »). Ce règlement impose aux entreprises de nouvelles règles en matière de protection des données des personnes privées.

Lamy Belgium S.A. a toujours traité vos données dans le respect de votre vie privée et avec des mesures techniques et organisationnelles qui en assurent la plus grande sécurité, de sorte que le nouveau règlement européen ne change pas grand-chose pour notre personnel, nos clients et nos fournisseurs.

Néanmoins, nous avons adapté notre politique de confidentialité des données pour la rendre conforme avec la nouvelle réglementation et nous avons désigné un responsable des données en la personne de Stefan Heyndrickx.

Vous pouvez consulter notre nouvelle politique de confidentialité des données sur notre site internet à l'adresse suivante : www.lamybelgium.be

Pour toute question relative à la protection des données au sein de Lamy Belgium S.A., vous pouvez joindre notre responsable des données à l'adresse e-mail suivante : privacy@lamy-belgium.be

7.3. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

7.4. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

7.5. 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. – **A PREVOIR**

7.6. Arrêté royal du 15/03/2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises

Le syndic doit s'inscrire au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour auquel sa mission prend cours via le guichet d'entreprises de son choix et il communique un certain nombre de données permettant son identification. Si la décision de désignation ou nomination a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de prise de cours de sa mission, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de la décision de désignation ou nomination.

Les associations des copropriétaires qui étaient inscrites à la Banque-Carrefour des Entreprises le 1^{er} avril 2017 disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour satisfaire aux obligations fixées dans l'arrêté royal.

Le syndic doit par ailleurs communiquer au guichet d'entreprises toute modification ou radiation des données d'identification.

Le coût de l'inscription à la BCE est de 85,50 € - Pour couvrir le travail administratif, le syndic facturera une heure de prestation.

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

8.1. 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

ACCEPTÉ

8.2. Information sur l'évolution des règlements de copropriété et d'ordre intérieur suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété prenant effet le 1^{er} janvier 2019

8.3 Sécurisation des accès : l'objectif est de fonctionner en plusieurs étapes :

1. Procéder à la sécurisation des accès cages d'escalier en plaçant des portes coupe-feu avec lecteur de badges – tirer tous les câbles électriques nécessaires y compris jusqu'aux portes d'entrées – intégrer également des lecteurs de badges à chacune de ces entrées
2. Ensuite en 2023, puisque l'emprunt restant de 78.000 € sera terminé, nous pourrons effectuer le remplacement des portes d'entrées.

8.3. Accord pour le remplacement de l'ensemble des portes d'accès aux cages d'escalier en vue de leur sécurisation par un système de lecteur de badge pour un montant total de 65.000 € ttc à 10% près – Majorité 2/3

ACCEPTÉ

voir le descriptif ci-dessus.

8.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur concernant le point 8.3 – Majorité 2/3

ACCEPTÉ

8.5. Accord pour la réfection de la toiture pour un montant total de 196.054 € ttc suite au devis remis par l'architecte Monsieur Gillot selon la société MF contractors– Majorité 2/3

ACCEPTÉ

Il faudra retenir 2,5 % du montant total des travaux pendant 1 an.

8.6. Accord concernant la convention de l'architecte Gillot pour le suivi du chantier ainsi que la rédaction du cahier des charges et la demande de prime pour un montant de 6.176,44 € ttc-
Majorité absolue

ACCEPTE

8.7. Accord concernant enveloppe de 1000 € à Milton (l'ouvrier en charge du nettoyage) – Majorité absolue

ACCEPTE

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. 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.

9.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 2/3

ACCEPTE

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.99 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	53.32 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	176.00 €

9.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – 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 privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; 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, ...).

10. Ordre intérieur (rappel)

Il est rappelé que le propriétaire se doit de remettre le règlement d'ordre intérieur à son locataire en lui faisant signer 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. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

11.1. 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

11.2. 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.

11.3. Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

11.4. Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale entrée en vigueur le 1er janvier 2018**12. Comptabilité du nouvel exercice****12.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires****12.2. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

1 Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30/04/2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de **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 de rénovation de la toiture Broeren 36 +permis d'environnement+ 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.

12.3. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires**12.3.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent****12.3.2. Non constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème**

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 20000 €. Comme indiqué, il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

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

ACCEPTÉ

Résolution soumise au vote de l'AG : recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 200.000 €, auprès de la banque BELFIUS, à taux fixe (fourchette entre 4% et 5%) et à mensualité constante sur une période de 10 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur trois axes :

- 1) Le recours aux fonds de réserve respectifs dont les dotations devront être en adéquation avec le montant total des travaux à financer
- 2) La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		200 000.00
TAUX D'INTERET (*)		5.00%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0.42%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		2 121.31
ANNUITE		25 455.72

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

Projection du coût de cet emprunt par taille d'appartement par an							
Montant total TVAC				Total des quotités			
25 455.72 €				10 000			
Quotités	Q-P		Quotités	Q-P		Quotités	Q-P
8	20.36		187	476.02		10	25.46
18	45.82		190	483.66		10	25.46
72	183.28		191	486.20		10	25.46
87	221.46		195	496.39		10	25.46
90	229.10		204	519.30		10	25.46
132	336.02		206	524.39		10	25.46
136	346.20		216	549.84		10	25.46
146	371.65		425	1 081.87		10	25.46
150	381.84		884	2 250.29		10	25.46
151	384.38		10	25.46		10	25.46
152	386.93		10	25.46		10	25.46
154	392.02		10	25.46		10	25.46
159	404.75		10	25.46		10	25.46
164	417.47		10	25.46		10	25.46
169	430.20		10	25.46		10	25.46
172	437.84		10	25.46		10	25.46
176	448.02		10	25.46		10	25.46
182	463.29		10	25.46		10	25.46
185	470.93		10	25.46		10	25.46

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		81 609.11
Apports	Provisions	20 000.00 (*)
	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
	Total des prélèvements	299 212.16
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		2 396.95

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

12.5. 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

ACCEPTE

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

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%
Provision eau privative	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 roulement	0	0	1	0.00	100.00%
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 19h45

Etabli le 28 mai 2019

Luc VANDENPLAS

Gestionnaire

Lamy Belgium sa

Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

Madame Gilis
Secrétaire

Monsieur Weyckmans
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 ET en principe le MARDI 17 MARS 2020

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 28/05/2019

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

Nom	8.3	8.4	8.5	8.6	8.7	9.3	12.4
BENNAI	A						
MAGERMAN Willem					C		
MATA ROJAS-ALBERDI PEREZ	C	C	C	C	C	C	C

