

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 20/10/2015 A 18.30 HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BASILIX**

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

13	copropriétaires présents sur 24, totalisant	618 /	970 quotités	(soit 64%)
5	copropriétaire(s) représenté(s) sur 24, totalisant	160 /	970 quotités	(soit 17%)
18	copropriétaires présents et représentés sur 24, totalisant	778 /	970 quotités	(soit 80%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 2/10/2015.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

Ce(s) document(s), complétés 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, qui doit être copropriétaire

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur HUBIN pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur PARCYNS pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.50heures sous la présidence de Monsieur HUBIN , assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Antoine Geeraerd, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50%	791	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	791	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge au comm. aux comptes	50%	791	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	791	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Mandat M. Mendicino	50%	685	0	0	100,00% accepté
6.2.1	Comm. au comptes	50%	791	0	0	100,00% accepté
6.3	Mandat choix experts	75%	791	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat syndic LAMY	50%	724	67	0	91,53% accepté
6.4.1	Mandat pour contrats	50%	791	0	0	100,00% accepté
6.4.2	Mandat énergie	50%	791	0	0	100,00% accepté
9.2	Sécurisation porte	75%	230	561	0	29,08% refusé
9.3	Calorimètres	75%	177	614	0	22,38% refusé
9.5	Recouvrement charges	75%	791	0	0	100,00% accepté
11.1	Fonds réserve	50%	791	0	0	100,00% accepté
11.2	Mode financement	50%	736	55	0	93,05% accepté
11.3.1	Approbation budget	50%	791	0	0	100,00% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

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

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

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

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

3.6. Situation du fonds de réserve

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2014 au 30/06/2015)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

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

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

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : Décharge aux membres du conseil de copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : Décharge au commissaire aux comptes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : Décharge au syndic

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

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

Candidature 6.1.1 soumise au vote : Monsieur MENDICINO

Candidature 6.1.2 soumise au vote : Absence de candidat – le vote n'a pas d'objet

Candidature 6.1.3 soumise au vote : Absence de candidat – le vote n'a pas d'objet

Candidature 6.1.4 soumise au vote : Absence de candidat – le vote n'a pas d'objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

Candidature 6.2.1 soumise au vote : Madame FAHMI

Candidature 6.2.2 soumise au vote : Absence de candidat – le vote n'a pas d'objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°)

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 60.000 € (AGO 7/10/2010).

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 6.4.1 soumise au vote : Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 6.4.2 soumise au vote : Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz de mazout, avec le concours d'un expert en tarification

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010

8. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

8.1. 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

8.2. 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

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

9.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

Article 577-9 § 1^{er} : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

9.2. Placement d'un système de fermeture magnétique (sécurisation) avec ouverture par badge pour un montant maximal de 2347,97 euros HTVA (à 10% près) par la firme IV&SD – Majorité $\frac{3}{4}$

Proposition de résolution 9.2 soumise au vote : **Placement d'un système de fermeture magnétique (sécurisation) avec ouverture par badge pour un montant maximal de 2347,97 euros HTVA (à 10% près) par la firme IV&SD**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

9.3. Placement de calorimètres électroniques par la firme TECHEM CALORIBEL, selon le principe de la location des appareils, pour le prix de 6.30 euros HTVA / an / répartiteur – Majorité $\frac{3}{4}$

Proposition de résolution 9.3 soumise au vote : **Placement de calorimètres électroniques par la firme TECHEM CALORIBEL, selon le principe de la location des appareils, pour le prix de 6.30 euros HTVA / an / répartiteur**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

9.4. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

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

9.5. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de $\frac{3}{4}$

Proposition de résolution 9.5 soumise au vote : **Recouvrement forcé des arriérés de charges**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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.

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.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions est le propriétaire.

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.

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.

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	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	163,22 €

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1. Canalisations/évacuations

Nous vous rappelons qu'il est interdit de jeter dans les WC et lavabos les graisses, tampons, serviettes,... les frais de débouchage peuvent être évités en respectant cela.

10.2. Conseil de copropriété

Les membres du conseil ne sont pas concierges et collaborent bénévolement avec le syndic. Nous vous remercions, en cas de problème, de vous tourner directement vers le syndic.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-3 § 4 18°) – Majorité absolue

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à 5000 €.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

La proposition soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		18 840.03
Apports	Provisions	5 000.00 (*)
Total des apports		5 000.00
Prélèvements	Sécurisation porte	2 488.85 (*)
Total des prélèvements		2 488.85
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		21 351.18

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

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

11.3. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

11.3.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Proposition de résolution 11.3.1 soumise au vote : Approbation du budget

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Budget
		2014-2015	2015-2016
1-000-00	Nettoyage des parties communes	4 717.56	4 800.00
1-100-00	Dépenses courantes	1 687.80	1 800.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1 637.85	1 650.00
1-300-00	Frais de gestion	7 811.16	7 900.00
1-600-00	Frais de chauffage et eau	11 279.33	14 400.00

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES	27 133.70	30 550.00
---	------------------	------------------

2-000-01	Travaux divers	2 811.63	1 750.00
2-000-03	intérêts banque	-9.66	0.00
2-000-07	Assurance	4 199.12	4 200.00
2-000-08	Frais et honoraires divers	1 023.65	500.00

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	8024.74	6 450.00
--	----------------	-----------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	35 158.44	37 000.00
-------------------------------------	------------------	------------------

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 anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Coût à la quotité (1)
Frais "locataires" svt l'usage	30 550	12	2 546	1 000	2.5458 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 450	12	537.50	1 000	0.5375 €
Total des dépenses "ordinaires"	37 000		3 083.33		3.0833 €
Apport fonds de réserve	5 000	12	416.67	1 000	0.4167 € (2)
TOTAL	42 000		3 500.00		3.5000 €

(1) il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

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

DIVERS :

- L'isolation du mur mitoyen (Bossart) n'a jamais été faite.
- Des fissures sont présentes dans les murs dans la cage d'escalier. Ce point pourra être traité en cas de remise ne peinture
- Un bloc de béton s'est détaché avec apparition des fers à béton (appartement A1) – coté cour
- Un liquide noir s'échappe de la cheminée (chaudière). Proposition de raccorder cela à l'égout pour éviter les taches.
- Un luminaire (globe) est manquant dans cage d'escalier entre 2 et 3^{ème}
- Plusieurs plaintes concernant le nettoyage aux étages, escaliers (diminution de la qualité)
-

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

Propriétaire	6.4	9.2	9.3	11.2
BOUJIDA - DEVROE		C	C	C
CEMAN - HUSETNOVIC		C	C	
DE BREUCKER - VANNESTE Theresia		C	C	
DECKERS LIESELOT		C	C	
FAHMI Nora		C	C	
GOTHIER Michelle	C	C	C	
HUBIN Philippe			C	
LONGDOT Nicole		C	C	
Mc CLAY-VESTERS Isabelle c/o M VESTERS	C	C	C	
MENDICINO			C	
OREEL -BESENGEZ		C	C	
PARCYNS Claude		C	C	
VAN DEN STORM Anne-Marie		C	C	
VESTERS Freddy		C	C	
WAMPACH Serge		C		

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10

Etabli le 20/10/2015


Antoine GEERAERD
Gestionnaire
Lamy Belgium sa


M. PARCYNS
Secrétaire


M. HUBIN
Président de séance