

Association des copropriétaires
**de la résidence
LA LICORNE**
Av. de l'Indépendance Begle, 120
1081 - BRUXELLES
N° BCE : **0836.318.459**



C/O Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 13/10/2016 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le conseil de copropriété lors de la réunion tenue le 26/09/2016.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

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

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

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront 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, qui doit être copropriétaire

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 §4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

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.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport du conseil de copropriété

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

- Chauffage : A-THERM – contrat annuel avec échéance annuelle au 16/9
- Assurance : AG INSURANCE police n° 1748054 (courtier EUROBROKERS) – contrat annuel – échéance annuelle au 31/12.
- Electricité : LAMPIRIS – prochaine échéance le 31/10/2016.
- Ascenseur : LIFTINC – contrat annuel – prochaine échéance annuelle au 1/1 (contrôle par SGS)
- Nettoyage ; JD CLEANING – contrat à durée indéterminée avec préavis d'1 mois.

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 actuellement pas de dossiers contentieux. Toutefois, les actions en justice suivantes sont en cours :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Monsieur CAKMAK	2 324.92	2ème rappel
TOTAL	2 324.92	

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	30 550.00	24 086.47	-6 463.53
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 450.00	6 375.65	-74.35
TOTAL	37 000.00	30 462.12	-6 537.88
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-17.67%

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

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

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		1 351.43
Recherche et réparation fuites	1 351.43	
2 000 08 Frais & honoraires divers		815.63
Traduction + frais AG	279.21	
Inventaire amiante	294.03	
Franchise	242.39	
TOTAL		2 167.06

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	18 891.86
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	5 000.04
Intérêts annuels du livret	67.14
Total des apports	5 067.18
Prélèvements sur l'exercice	
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	23 959.04

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2015 au 30/06/2016)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

Article 577-7 § 1^{er} 1° c) ou 577-8/1 : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Se présentent au suffrage :

Madame FAHMI
Monsieur MENDICINO

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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Se présente au suffrage :

Madame FAHMI

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

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

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 €** (suivant AGO 7/10/2010).

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

Résolution soumise au vote de l'AG : reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour information, l'agence LAMY Basilix a déménagé ses bureaux le lundi 22 août 2016 à l'adresse suivante : rue de la Technologie 11 à 1082 Berchem-Sainte-Agathe.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

7.1. Mandat au syndic de commander les travaux de remise en peinture des paliers et cage d'escalier pour un montant maximal qui sera défini en AG, avec mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le corps de métier qui exécutera les travaux – Majorité ¾

Le(s) devis seront présentés lors de l'assemblée générale et le budget total fera également l'objet d'un débat.

7.2. Mandat au syndic de procéder à l'étude du dossier pour l'isolation de la façade (pignon) coté Avenue Bossaert – Majorité absolue

En cas d'approbation de cet accord de principe, les devis ainsi que le dossier technique complet seront présentés lors de l'AG de 2017.

8. Administration et comptabilité : mises au point

8.1. 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.

8.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

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	15.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.00 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	50.00 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	165.05 €

9. Ordre intérieur (rappel)

9.1. Respect des communs

Nous rappelons qu'il est interdit d'entreposer des affaires privées dans les communs. Aussi, merci de ne pas laisser les publicités et autres courriers non désirés sur les boîtes aux lettres.

9.2. Poubelles

Les horaires de sortie des poubelles doivent obligatoirement être respectés. Merci d'y être attentif.

9.3. Sécurité

Nous vous remercions de ne pas ouvrir la porte aux personnes que vous ne connaissez pas. Aussi, n'oubliez pas d'être attentif et de signaler à la police tout comportement suspect.

Lors de votre entrée, merci de ne pas bloquer la porte en position ouverte.

10. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

10.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Une période transitoire de souplesse et d'adaptation avait été prévue jusqu'au 1er septembre 2011.

Lors de l'exposé plus détaillé qui vous sera présenté en assemblée, il vous sera également expliqué l'importance d'établir un dossier d'informations, à l'attention des certificateurs PEB, concernant les parties communes de l'immeuble.

10.2. 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.

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

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

11.1. Isolation de la toiture (demande de Mme ROMOLO)

Accord de principe pour l'étude du dossier en vue d'une présentation chiffrée pour l'AG de 2017.

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Article 577-11 § 5 2° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 5000 €.

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

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		23 959.04
Apports	Provisions	5 000.00 (*)
	Total des apports	5 000.00
Prélèvements	Peinture des communs	A définir (*)
		(*)
	Total des prélèvements	0.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		28 959.04

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

12.3. 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°)

12.3.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Budget
		2015-2016	2016-2017
1-000-00	Nettoyage des parties communes	4 717.56	4 800.00
1-100-00	Dépenses courantes	836.26	1 500.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1 684.75	1 700.00
1-300-00	Frais de gestion	8 029.98	8 150.00
1-600-00	Frais de chauffage et eau	8 817.92	14 400.00

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES 24 086.47 30 550.00

2-000-01	Travaux divers	1 351.43	1 500.00
2-000-03	intérêts banque	-1.93	0.00
2-000-07	Assurance	4 199.12	4 200.00
2-000-08	Frais et honoraires divers	827.03	750.00

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES 6 375.65 6 450.00

TOTAL DES DEPENSES COURANTES 30 462.12 37 000.00

MAZOUT	
Nombres de litres	16777
Coût total	6840.75
Prix moyen par litre	0.4077

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	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	30 550	30 550	12	2 546	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 450	6 450	12	537.50	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	37 000	37 000		3 083.33	0.00%
Apport fonds de réserve	5 000	5 000	12	416.67	0.00%
TOTAL	42 000	42 000		3 500.00	0.00%

Etabli le 26/09/2016

Antoine GEERAERD
 Gestionnaire
 Lamy Belgium sa
 Agence Basilix - tél:02/465.38.85