

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**LA LICORNE**  
Av. de L'indépendance Belge, 120  
**1083 - 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**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 10/10/2017 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 :**

7	copropriétaires présents sur 24, totalisant	282 /	1.000 quotités	(soit 28%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 24, totalisant	396 /	1.000 quotités	(soit 40%)
15	copropriétaires présents et représentés sur 24, totalisant	678 /	1.000 quotités	(soit 68%)

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 22/09/2017.

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 sont pas nécessairement repris au présent 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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Mendicino pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire**

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Wampach pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h40 heures sous la présidence de Monsieur Mendicino, 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%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
5.2	Décharge au comm. aux comptes	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
5.3	Décharge au syndic	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.1.1	Mandat Mme Fahmi	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.1.2	Mandat M. Mendicino	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.1.3	Mandat CC					
6.1.4	Mandat CC					
6.2.1	Comm. aux comptes					
6.2.2	Comm. aux comptes					
6.3	Comm. Aux comptes PRO	75%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.4	Mandat choix experts	75%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.5	Mandat syndic LAMY	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.5.1	Mandat pour contrats	50%	594	0	0	100,00% <b>accepté</b>
6.5.2	Mandat énergie	50%	594	0	0	100,00% <b>accepté</b>
8.2	Parlophonie/Vidéophonie	75%	360	167	30	68,31% <b>refusé</b>
8.3	Remplacement éclairages	75%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
9.2	Recouvrement charges	75%	648	0	30	100,00% <b>accepté</b>
11.2	Fonds réserve	50%	648	0	0	100,00% <b>accepté</b>
11.3	Mode financement	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>
11.4.1	Approbation budget	50%	678	0	0	100,00% <b>accepté</b>

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**Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- Réfection et remise en peinture intégrale de la cage d'escalier, des paliers et des halls d'entrée par la firme CBJ CONSTRUCTION pour un montant de 18.225,00 euros HTVA. Ce montant sera porté en compte lors du prochain décompte.

**3.6. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>24 058.87</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	5 000.00
Intérêts annuels du livret	81.21
<b>Total des apports</b>	<b>5 081.21</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>29 140.08</b>

**4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2016 au 30/06/2017)****4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame FAHMI, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, elle 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 : Madame FAHMI

Candidature 6.1.2 soumise au vote : Monsieur MENDICINO

Candidature 6.1.2 soumise au vote : Absence de candidat

Candidature 6.1.2 soumise au vote : Absence de candidat

*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 : Absence de candidat

Candidature 6.2.2 soumise au vote : Absence de candidat

*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. Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de  $\frac{3}{4}$** 

**Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Si pas de candidat au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation**

*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 au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de  $\frac{3}{4}$** 

**Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°)**

*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.*

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).

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

**Résolution 6.5 soumise au vote de l'AG : 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.*

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

**Proposition de résolution 6.5.1 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.*

**6.5.2. 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**

**Proposition de résolution 6.5.2 soumise au vote : 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**

*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 sur des obligations légales à respecter

**7.1. 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**

**7.2. Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)**

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

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

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

**8.2. Remplacement de la parlophonie de l'immeuble par un système de vidéophonie pour un montant maximal de 2703,95 euros HTVA (à 10% près), mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur – majorité 3/4**

Il est précisé que les postes privatifs seront choisis par les propriétaires et seront facturés privativement à chacun en fonction du choix. En cas d'accord sur ce point, un talon réponse sera envoyé à chacun des propriétaires.

**Proposition de résolution 8.2 soumise au vote : Remplacement de la parlophonie de l'immeuble par un système de vidéophonie pour un montant maximal de 2703,95 euros HTVA (à 10% près), mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur**

*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.*

**8.3. Remplacement des éclairages des communs - mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur – majorité 3/4**

**Proposition de résolution 8.3 soumise au vote : Remplacement des éclairages des communs - mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur pour un montant maximal de 2600 euros HTVA (à 10% près).**

*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. Administration et comptabilité : mises au point

### 9.1. 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.

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

#### Proposition de résolution 9.2 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<sup>er</sup> rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3<sup>ème</sup> 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	15.30 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	30.61 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	51.01 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	168.39 €

## 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

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

## 11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. 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

11.2. 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

**Résolution 11.2 soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve 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.*

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

**Résolution 11.3 soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.**

*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.*

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		29.140,08
Apports	Provisions	5.000,00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>5.000,00</b>
Prélèvements	Peinture des communs (AG 2016)	19.318,50
	Parlophonie/Vidéophonie	2.866,19 (*)
	Changement des luminaires	2.756,00 (*)
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>24.940,69</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>9.199,39</b>

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

11.4. 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°)

11.4.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Proposition de résolution 11.4.1 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
		2016-2017	2017-2018
1-000-00	Nettoyage des parties communes	4 807.71	5 000.00
1-100-00	Dépenses courantes	858.26	1 000.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1 938.42	2 000.00
1-300-00	Frais de gestion	8 156.64	8 250.00
1-600-00	Frais de chauffage et eau	11 658.78	14 000.00

**1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES 27 419.81 30 250.00**

2-000-01	Travaux divers	4 256.11	1 750.00
2-000-07	Assurance	4 232.95	4 250.00
2-000-08	Frais et honoraires divers	367.72	750.00

**2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES 8 856.78 6 750.00**

**TOTAL DES DEPENSES COURANTES 36 276.59 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 trimestriels 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	30 550	30 250	12	2 521	-0.98%
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 450	6 750	12	562.50	4.65%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>37 000</b>	<b>37 000</b>		<b>3 083.33</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>	<b>12</b>	<b>416.67</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>		<b>3 500.00</b>	<b>0.00%</b>

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

Propriétaire	82	92
BOUJIDA - DEVROE	C	
DECKERS LIESELOT	A	A
LONGDOT Nicole	C	
MACORS (envoi par mail)	C	
VAN DEN STORM Anne-Marie	C	

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50

Etabli le 10/10/2017

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



M. Wampach  
Secrétaire



M. Mendicino  
Président de séance

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance