

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP SATURNE
Adresse
CP - BRUXELLES
N° BCE : 0831.819.342



C/O Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
☎ : 02/763.05.55
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 26.06.2018 A 17h00 HEURES DANS LES BUREAUX DE LAMY BELGIUM AGENCE DE WOLUWE**

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

6	copropriétaires présents sur 21, totalisant	2 630 /	10 000 quotités	(soit 26%)
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 21, totalisant	1 340 /	10 000 quotités	(soit 13%)
9	copropriétaires présents et représentés sur 21, totalisant	3 970 /	10 000 quotités	(soit 40%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 27/04/2018 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 16/05/2018. 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 01/06/2018 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.

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) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé (lecture en séance)

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

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

2. Désignation du secrétaire

Le Syndic assurera le secrétariat

La séance est ouverte à 17.15 heures sous la présidence de Mr Georis, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Dolce Vifquin, 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.

VOTE

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%	3 970	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharges aux membres du CC	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux cpte	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.1.A	Candidat CC: Mr Vandebussche	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.1.B	Candidat CC: Mme Karvoskaia	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.2	Candidat Com Cpte: Mr Georis	50%	3 530	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC chx expert	75%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat Syndic	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat CC contrat récurrent	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat Syndic contrat énergie	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
8.1.1	Parlophonie	75%	450	3 520	0	11,34%	refusé
8.2.1	Instal Syst radio fréquence	50%	0	1 740	0	0,00%	refusé
9.1	Procédure de recouvrement	75%	3 970	0	0	100,00%	accepté
11.2	Décompte annuel-appel prov trim	50%	0	3 970	0	0,00%	refusé
11.3	décompte annuel-appel prov mens	50%	0	3 970	0	0,00%	refusé
11.4	Apport au fd réserve	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
11.5	Financement fd de réserve	50%	3 970	0	0	100,00%	accepté
11.6	Approbation budget	50%	3 130	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.

VOTE

3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. 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.

Tout comme nous le faisons pour le marché de l'énergie, nous avons instruit, depuis plusieurs mois, une consultation du marché des assurances en vue de pouvoir offrir aux copropriétés que nous gérons les meilleures couvertures possibles au meilleur tarif en concertation avec votre conseil de copropriété.

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

Il n'y a pas d'action en justice en cours. Toutefois, les dossiers contentieux suivant sont ouverts :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Mme Nouwen	744.26	Paiements réguliers
TOTAL	744.26	

3.3. 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	25 500.00	18 331.75	-7 168.25
Frais "propriétaires" svt l'usage	9 000.00	7 049.38	-1 950.62
TOTAL	34 500.00	25 381.13	-9 118.87
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-26.43%

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle

3.5. 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		3 396.20
Mise en conformité électricité	3 396.20	
TOTAL		3 396.20

VOTE

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	32 605.93
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	8 499.99
Intérêts annuels du livret	3.55
Total des apports	8 503.54
Prélèvements sur l'exercice	
Mise conf électricité	3 996.20
Total des prélèvements sur l'exercice	3 996.20
Solde à la clôture de l'exercice	37 113.27

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/04/2017 au 31/03/2018)

4.1. Rapport du commissaire aux comptes

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Georis, 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. Toutefois, sans que cela ne mette en cause l'approbation des comptes, les précisions suivantes sont actées : voir les remarques des commissaires 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

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

6.1.A : Mr Vandebussche

6.1.B : Mme Karvovskaia

+ madame Delacroix

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

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

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 %

Sans Objet

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 5.000 €.

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

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

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

VOTE

6.5.2. 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

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. 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

7.2. 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 1er 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. Remplacement de la parlophonie

8.1.1. Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de déterminée en AGO à 10 % près et Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 3/4 – Majorité de 3/4

Les copropriétaires souhaitent une étude approfondie sur le placement de la parlophonie. Il existe des systèmes plus modernes (relai sur smartphone ou sur tablette/système déroulant) + placement d'une serrure avec système de badge.

Un dossier sera transmis au conseil de copropriété et présenté lors d'une prochaine AGE

8.2. Vérification périodique des compteurs divisionnaires (de passage) d'eau froide et chaude – Recours à une société « tiers-répartiteur »

Cette vérification est réglementée par des Arrêtés Royaux (18/02/1977 [MB du 29/03/1997] modifié par l'AR du 22/06/1990 [MB du 28/07/1990] relatif aux compteurs d'eau froide et du 02/03/1981 relatif aux compteurs d'eau chaude [MB du 02/03/1981]) qui fixent la durée de validité d'utilisation des compteurs à **16 ans pour les petits compteurs d'eau froide et à 8 ans pour les compteurs d'eau chaude sanitaire.**

Suivant courrier du Ministère des affaires économiques – Administration de la qualité et de la sécurité – Division Métrologie, daté du 29/09/2001, **la seule manière de respecter ces obligations est de procéder au remplacement des compteurs aux échéances prévues** puisqu'il est apparu que la procédure de vérification périodique est impossible à réaliser pour les raisons suivantes :

- Il n'existe pas en Belgique de firme équipée ou agréée pour effectuer ce travail ;
- La dépose des compteurs implique le placement de compteurs provisoires, ou éventuellement de tuyaux d'attente pendant le temps nécessaire à la vérification ;

VOTE

- Seuls certains compteurs pourraient être remplacés, les autres devant être remplacés ;
- Les frais d'enlèvement, d'étalonnage, de réparation et de remplacement risqueraient d'être beaucoup plus importants que le prix des nouveaux compteurs et de leur placement.

Le respect de ces obligations nous amène à conseiller le recours à une société tiers-répartiteurs (Ista - Techem -) pour les raisons suivantes :

- Eu égard à la fréquence des remplacements de compteurs, il est préférable d'opter pour des contrats de location incluant le remplacement du matériel, une garantie « omnium » sur celui-ci, le relevé annuel des compteurs et l'établissement des décomptes individuels de consommations ; solution qui offre les avantages complémentaires suivants :
 - Les compteurs défectueux sont remplacés à heure et à temps (la plupart des actes de base considérant les compteurs de passage comme privatif, il n'est donc plus nécessaire d'obtenir un accord préalable du copropriétaire concerné) ;
 - Ce n'est plus le syndic, qui se doit d'être neutre, qui doit gérer les arbitrages en cas de réclamation d'un occupant à l'égard de son décompte individuel de consommations ;
 - Ce n'est plus le syndic qui fixe des consommations forfaitaires lorsque les compteurs n'ont pas pu être relevés pour défaut d'accès ;
 - Ce n'est plus le syndic, ou le/la concierge, qui prend la responsabilité des relevés des compteurs (erreur de lecture – inversion de compteurs – oubli de relevés -)
 - La location de compteurs, qui sert à fixer les consommations individuelles d'un appartement, constitue une charge locative alors que le remplacement de compteurs constitue une charge propriétaire ;
- En raison des différents arguments développés ci-avant, la meilleure des solutions est d'opter pour la location de compteurs « radiofréquence » pour les raisons suivantes :
 - Relevés des compteurs sans devoir entrer dans les appartements ;
 - Mémorisation des consommations annuelles à date et heure fixe identique pour tous les compteurs ; ce qui garantit une répartition des coûts de consommations beaucoup plus équitable (plus de consommations forfaitaires pour défaut d'accès à certains appartements) ;
 - Enregistrement des consommations hebdomadaires permettant de mieux comprendre une éventuelle surconsommation en fin d'année ;
 - Suivi possible en cours d'année des anomalies ou alertes de fonctionnement du fait de la télérelève en temps réel.

8.2.1. Installation du système de radiofréquence pour le relevé des compteurs d'eau et des calorimètres

Sans objet : le point doit sera étudié l'année prochaine et présenté en AGE

8.2.2. Souscription d'un contrat de location pour des compteurs divisionnaires équipés de la radiofréquence, incluant le relevé des compteurs et la répartition des consommations – Majorité absolue

Sans objet : le point doit sera étudié l'année prochaine et présenté en AGE

8.2.3. Souscription d'un contrat de location des calorimètres équipés de la radiofréquence, incluant le relevé des calorimètres et la répartition des consommations – Majorité absolue

Sans objet : le point doit sera étudié l'année prochaine et présenté en AGE

VOTE

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. 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.

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	15.63 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.26 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	52.10 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	171.99 €

VOTE

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 immobilier 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.

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 1^{er} 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.

10.4. Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale entrée en vigueur le 1er janvier 2018**Qu'est-ce qui change à partir du 1er janvier 2018 ?**

1. De nouvelles règles impératives s'appliquent aux baux d'habitation en général ainsi qu'aux baux de résidence principale.

Ces nouvelles règles visent notamment et essentiellement :

Pour les baux d'habitation en général :

- Les informations précontractuelles devant être fournies au locataire ;
- Les mentions et indications devant être reprises dans le contrat de bail ;
- L'état du bien loué et l'état des lieux avec l'instauration d'un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ;
- Les travaux, réparations et entretiens devant être réalisés en cours de bail avec l'instauration d'une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur ;
- L'instauration d'une grille indicative des loyers ;
- Les cessions et sous-locations ;
- Le régime des obligations du bail au décès du preneur ;

Pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur :

- La durée du bail ;
- Le droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué ;
- La garantie locative ;

2. De nouvelles règles propres au bail de logement étudiant sont par ailleurs édictées pour autant que les parties consentent à l'application de ce nouveau régime.

- Outre l'application des règles applicables aux baux d'habitation et, le cas échéant, de certaines règles applicables aux baux de résidence principale, des conditions spécifiques en terme de durée du bail sont édictées ;
- Il est par ailleurs prévu la création d'un label spécifique pour les logements destinés aux étudiants ;

3. De nouvelles règles propres à la colocation sont également édictées pour autant que les parties consentent à l'application de ce nouveau régime.

- Outre l'application des règles applicables aux baux d'habitation et, le cas échéant, de certaines règles applicables aux baux de résidence principale, des conditions spécifiques en terme de renom sont édictées ;
- Il est par ailleurs prévu l'établissement par les colocataires d'un pacte de colocation formalisant les aspects de la vie en communauté ainsi que les modalités pratiques de ce mode d'habitat ;

VOTE

Enfin, l'ordonnance instaure de nouvelles normes en matière de données pouvant être exigées du candidat locataire, d'habitat intergénérationnel et solidaire ou de bail glissant.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Créance(s) irrécouvrable(s) – Information – Majorité absolue

Concernant la dette de Lecompte, il est demandé au syndic de faire appel à une société de récupération de créances (de type INTRUM) et de voir s'il est possible de récupérer le montant.

Concernant WEYDTS, il faut voir s'il est possible de récupérer le solde.

11.2. Passage en décompte annuel avec appels de provisions trimestrielles – Majorité absolue

Les avantages du décompte annuel avec provisions trimestrielles sont les suivants :

- Calcul du montant trimestriel provisionnel sur base du budget annuel présenté à l'assemblée générale conformément à l'article 577-8 § 4 18° du Code civil (voir point ci-après)
- Décompte de sortie locative en cours d'exercice plus cohérent (application d'un prorata temporis sur base des charges annuelles de l'exercice précédent)
- Nivellement du montant des échéances trimestrielles, qui engendre une diminution du nombre de copropriétaires débiteurs
- Meilleur équilibre de la trésorerie
- Formule plus adaptée au budget des ménages qui connaît à l'avance le montant des échéances trimestrielle à payer
- En cas de mutation, répartition des charges entre acheteur et vendeur plus précise (clôture entre partie à la fin de l'exercice comptable annuel ou application d'un prorata temporis sur les charges courantes de l'exercice annuel précédent)

L'inconvénient de cette formule, par rapport à celle de la provision mensuelle, c'est que pour éviter d'appeler 6 mois de charges au moment du passage du décompte trimestriel au système de provision trimestrielle (clôture du trimestre + appel anticipatif de la provision du trimestre suivant), c'est qu'il faut rester en provisions à terme échu ; solution qui impose le maintien d'un fonds de roulement élevé.

A noter que pour les immeubles qui disposent d'une production de chauffage et d'eau chaude collective, 40 à 45 % des charges courantes se répartissent déjà sur une base annuelle avec provisions intégrées aux décomptes trimestriels.

11.3. Passage en décompte annuel avec appels de provisions mensuelles – Majorité absolue

Les avantages du décompte annuel avec provisions mensuelles sont les suivants :

- Calcul du montant mensuel provisionnel sur base du budget annuel présenté à l'assemblée générale conformément à l'article 577-8 § 4 18° du Code civil (voir point ci-après)
- Possibilité de s'acquitter du montant de la provision mensuelle via le formulaire d'ordre permanent préétabli et communiqué par le syndic
- Décompte de sortie locative en cours d'exercice plus cohérent (application d'un prorata temporis sur les charges courantes de l'exercice annuel précédent)
- Diminution du nombre de copropriétaires débiteurs
- Meilleur équilibre de la trésorerie
- Formule plus adaptée au budget des ménages qui s'établit mensuellement et non trimestriellement
- En cas de mutation, répartition des charges entre acheteur et vendeur plus précise (clôture entre partie à la fin de l'exercice comptable annuel ou application d'un prorata temporis sur les charges courantes de l'exercice annuel précédent)
- Maintien du prélèvement mensuelle au-delà de la date de clôture annuelle des charges ; ce qui est bénéfique pour la trésorerie de l'immeuble, qui n'est donc pas tributaire de l'envoi des factures de clôtures trimestrielles ou annuelles selon le cas
- Envoi d'une facture de régularisation des provisions mensuelles après approbation du nouveau budget annuel par l'assemblée générale ordinaire de manière à ce que les provisions soient en phase avec ledit budget et éviter ainsi des problèmes de trésorerie et/ou des régularisations de charges trop importantes lors de la clôture annuelle
- A noter encore que dans le cadre d'une procédure de recouvrement en justice, il est beaucoup plus difficile pour un débiteur de contester une provision mensuelle dont le montant

VOTE

a été fixé par l'assemblée générale (à l'inverse de décomptes trimestriels où il suffit de jeter un peu de trouble sur la table d'un juge pour qu'il remballe l'affaire aux calendes grecques). Comme l'intérêt de la copropriété, lorsqu'elle est confrontée à un débiteur, est d'éviter les contestations, le système provisionnel est évidemment préférable.

Enfin, le passage en provision mensuelle anticipative (échéance le 10 du mois), offre la possibilité de diminuer sensiblement le montant du fonds de roulement qui, suivant décision de l'assemblée générale, pourrait bien entendu être transféré dans le fonds de réserve.

A noter encore que pour les immeubles qui disposent d'une production de chauffage et d'eau chaude collective, 40 à 45 % des charges courantes se répartissent déjà sur une base annuelle avec provisions intégrées aux décomptes trimestriels.

11.4. 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 soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 9.000 €.

11.5. 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		37 113,27
Apports	Provisions	9 000,00 (*)
		0,00
	Total des apports	9 000,00
Prélèvements		(*)
	Total des prélèvements	0,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		46 113,27

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

11.6. 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 (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

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 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	25 500	25 500	4	6 375	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 500	6 500	4	1 625.00	0.00%
Frais "privatifs"	2 500	2 500	4	625.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	34 500	34 500		8 625.00	0.00%
Apport fonds de réserve	9 000	9 000	4	2 250.00	0.00%
TOTAL	43 500	43 500		10 875.00	0.00%

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

4

VOTE

Propriétaire	8.1.1	8.2.1	11.2	11.3
BELLOCHI - FOY Marie-Ode	C		C	C
BIESZCZ Alina			C	C
DELACROIX Amandine	C		C	C
GEORIS P.	C	C	C	C
GEORIS Tanguy	C	C	C	C
KARVOVSKAIA Natalia	C	C	C	C
NIJS Rudi	C		C	C
ROUSSEL Patrick	C		C	C
VANDENBUSSCHE Xavier	C	C	C	C

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19.00

Etabli le 26.06.2018



Dolce VIFQUIN
Gestionnaire
Lamy Belgium sa

le Syndic
Secrétaire



Mr Georis
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 la première quinzaine de mai 2019

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

Résidence SATURNE

Contrôle des comptes 2017 - 2018

Le contrôle des comptes de la copropriété « Saturne », avenue Mullie, 11 à Woluwe-Saint-Lambert a été effectué les 14 et 15 mai 2018 avec le comptable de l'agence Lamy.

La tenue des comptes de la copropriété est claire, détaillée mais moins lisible que précédemment. Toutes les factures ont été vérifiées : aucune remarque de comptabilité. Les décomptes individuels n'ont pas été vérifiés.

Je propose donc à l'AG d'approuver les comptes généraux de l'exercice « avril 2017 - mars 2018 », moyennant les remarques suivantes:

1. Arriérés

Un certain nombre d'anciens propriétaires ont encore un compte ouvert auprès de la copropriété (en positif ou négatif). Par ailleurs, il existe toujours des comptes fournisseurs non apurés.

Il est demandé au syndic de prendre les mesures nécessaires pour régulariser ces comptes.

2. Réserve de clés

Comme en 2015, 2016 et 2017, une somme de plus de 600 € apparaît dans le bilan sous la rubrique « stock clés ». Le syndic est prié de vérifier la réalité de ce stock.

3. Il a été demandé au syndic de clôturer un maximum de sinistres encore ouverts à la mi-mai. Où en est-on dans cette opération?

4. En 2015, j'avais signalé que la consommation de gaz avait été beaucoup plus importante que l'année précédente. Cette année, la firme s'est rendu compte qu'elle avait facturé, au cours des dernières années, une consommation trop importante. Le comptable a cherché une solution à ce problème avec la firme qui relève les compteurs. La gestionnaire peut-elle donner des détails?

Fait à Tervuren, le 12 juin 2018



Paul GEORIS

