

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**CALVI**  
Avenue de la Basilique 379-381  
1081 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.136.704



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 CONVOQUEE LE 05/04/2023 A 18 HEURES  
ORDRE DU JOUR**

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 les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

**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**

1. Rapport du conseil de copropriété
2. Etat des dépenses 2022

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 – Majorité absolue**

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

#### 3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

#### 3.2. Echancier des contrats des fournitures régulières

• Assurance	Elitis	24/09
• Adoucisseur	Eurodynamiks	Intervention sur demande
• Jardin	Coremans	30/09
• Chauffage	De Ridder	01/09
• Extincteurs	Somati	15/10
• Portes de garage	Viper	Pas de contrat intervention sur demande
• Egouts entretien	PSD	En cours
• Ascenseurs	Schindler	01/02
• Fourniture électricité	Lampiris	Durée du contrat 3 ans
• Fourniture Gaz	Lampiris	Durée du contrat 3 ans

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

#### 3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

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	Réalisé 2021	Réalisé 2022
Frais "locataires" svt l'usage	74.125,07 €	67.397,52 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	25.704,02 €	20.870,50 €
<b>TOTAL</b>	<b>99.829,09 €</b>	<b>88.268,02 €</b>

#### 3.5. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>52.106,67</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	20.000,00
Frais déménagements	350,00
Intérêts annuels	30,64
<b>Total des apports</b>	<b>20.380,64</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Dispositif caméras - acompte	1.696,00
Frais de banque	35,00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>1.731,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>70.756,31</b>

**4. Comptabilité de l'exercice clôturé****5. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2022 (période du 01/01 au 31/12)****5.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****5.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****6. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****6.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****6.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****6.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****7. Elections & mandats****7.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

**7.1.1.** \_\_\_\_\_ | - Majorité absolue

**7.1.2.** \_\_\_\_\_ | Majorité absolue

**7.1.3.** \_\_\_\_\_ | - Majorité absolue

**7.1.4.** Prénom Nom - Majorité absolue

**7.1.5.** Prénom Nom - Majorité absolue

**7.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

**7.2.1.** \_\_\_\_\_ | - Majorité absolue

**7.2.2.** Prénom Nom - Majorité absolue

**7.2.3.** Prénom Nom - Majorité absolue

**7.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3**

#### **7.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 25000 €.

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

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

##### **7.5.1. 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**

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

#### **8.1 Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3**

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1<sup>er</sup> 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

#### **Paiement des charges**

##### **Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

##### **Sanctions**

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

##### **Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)**

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199.83.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	188.24 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	<b>Suivant tarif en vigueur</b>	

## **8.2 Remplacement des compteurs d'eau chaude et froide – Financement par le fonds de réserve - Majorité 2/3**

L'offre de PSD précédemment soumise sera mise à jour et représentée en assemblée.

## **8.3 Calorifugeage des tuyauteries de chauffage - Financement par le fonds de réserve – Majorité 2/3**

Suite au calorifugeage de la chaufferie par DE RIDDER, il est recommandé de procéder au calorifugeage complet de l'installation de chauffage après le remplacement des compteurs d'eau chaude et d'eau froide.

L'offre DE RIDDER sera présentée en assemblée.

## **10. Points d'information non-soumis au vote**

Voir le rapport du conseil de copropriété

## **11. Comptabilité du nouvel exercice**

### **11.1 Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif**

#### **Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.



## Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199,83.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

## 11.2 Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **15584 €** afin de fixer la dotation totale à **20000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
88.268,02 €	5%	4.413,40 €	4.413 €

Toutefois, si plus de 4/5<sup>ème</sup> des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

### 11.3 Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

#### 11.3.1 Projection des appels de provisions périodiques

En raison de la clôture trimestrielle des charges, dans votre copropriété, le budget ne sert pas au calcul de provisions, de sorte qu'il n'a aucun impact sur les participations individuelles des copropriétaires.

Le tableau repris ci-après, qui compare le budget de l'exercice comptable clôturé avec celui de l'exercice en cours, donne toutefois une indication sur l'évolution des charges à prévoir :

Nature des charges	Budget annuel	
	Exercice clôturé	Exercice en cours
Frais "locataires" svt l'usage	67.398	0
Frais "propriétaires" svt l'usage	20.871	0
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>88.268</b>	<b>0</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>20.000</b>	<b>5.000</b>
<b>TOTAL</b>	<b>108.268</b>	<b>5.000</b>

Etabli le 14/03/2023

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. Article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 2ème quinzaine du mois de mars 2023**

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.