

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 25/10/2022 A 19 HEURES  
SECONDE SEANCE - PROCES-VERBAL**

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

12	copropriétaires présents sur 44, totalisant	318 /	1.000 quotités (soit 32%)
7	copropriétaire(s) représenté(s) sur 44, totalisant	195 /	1.000 quotités (soit 20%)
19	copropriétaires présents et représentés sur 44, totalisant	513 /	1.000 quotités (soit 51%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas 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 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

**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. Budget prévisionnel
2. Calorifugeage de la chaufferie – Offre De Ridder
3. Placement de caméras de surveillance : Offres FESTRA et GREENLIGHT SECURITY

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**

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

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19h10 sous la présidence de [REDACTED] assisté de [REDACTED] ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, r représenté par [REDACTED] gestionnaire.

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 de l'exercice antérieur	50%	513	0	0	100,00%	accepté
5.2	Approbation de l'exercice clôturé	50%	513	0	0	100,00%	accepté
6.1	Décharge au conseil de copropriété	50%	513	0	0	100,00%	accepté
6.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	513	0	0	100,00%	accepté
6.3	Décharge au syndic	50%	513	0	0	100,00%	accepté
7.1.1		50%	513	0	0	100,00%	accepté
7.1.2		50%	489	0	24	100,00%	accepté
7.1.3		50%	435	0	48	100,00%	accepté
7.2.1		50%	513	0	0	100,00%	accepté
7.3	Choix d'un commissaire aux comptes ext	67%	27	288	0	8,57%	refusé
7.4	Mandat CC expert cahier des charges	50%	513	0	0	100,00%	accepté
7.5	Mandat au syndic	50%	513	0	0	100,00%	accepté
7.5.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	513	0	0	100,00%	accepté
8.1	Approbation des clauses de sanctions	67%	513	0	0	100,00%	accepté
8.3	Calorifugeage chaufferie	67%	513	0	0	100,00%	accepté
8.4	Placement caméras	67%	330	159	24	67,48%	accepté
8.5	Fibre optique - raccordement privatif	50%	513	0	0	100,00%	accepté
11.2	Dotations annuelles fonds de réserve	50%	513	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget prévisionnel	50%	492	0	0	100,00%	accepté

**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 €	41.937,19 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	25.704,02 €	10.370,32 €
<b>TOTAL</b>	<b>99.829,09 €</b>	<b>52.307,51 €</b>

**3.5. Situation du fonds de réserve**

Solde de reouverture de l'exercice	37.690,13
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	20.000,00
Pertes et profits	2.934,56
Frais déménagements	200,00
Intérêts annuels	122,79
<b>Total des apports</b>	<b>23.257,35</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Mise à jour stauts et ROI	2.290,00
Conformité électrique	6.550,80
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>8.840,80</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>52.106,68</b>

**4. Comptabilité de l'exercice antérieur - 2020****4.1 Approbation des comptes de l'exercice antérieur du 01/01/2020 au 31/12/2020****Proposition de résolution 4.1 : Approbation des comptes antérieurs - 2019/2020**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**5. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2021 (période du 01/01 au 01/12)****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****Proposition de résolution 5.2 : Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**6. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****6.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1 : Décharge aux membres du conseil de copropriété**

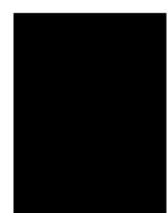
*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**6.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****Proposition de résolution 6.2 : Décharge aux membres au commissaire aux comptes**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

**6.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****Proposition de résolution 6.3 : Décharge au syndic**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*



## 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. [REDACTED] Majorité absolue

**Proposition de résolution 7.1.1 : Candidature de [REDACTED]**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

#### 7.1.2. [REDACTED] - Majorité absolue

**Proposition de résolution 7.1.1 : Candidature de [REDACTED]**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

#### 7.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue

**Proposition de résolution 7.1.1 : Candidature de [REDACTED]**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

### 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. [REDACTED] - Majorité absolue

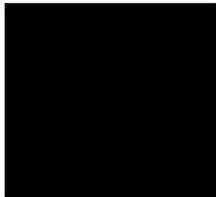
**Proposition de résolution 7.2.1 : Candidature de [REDACTED]**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

#### 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

**Proposition de résolution 7.3 : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*



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

**Proposition de résolution 7.4 : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

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

**Proposition de résolution 7.5 : Mandat du syndic**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

#### 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

**Proposition de résolution 7.5.1 : Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

### 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

**Proposition de résolution 8.2 : Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

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 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 privatifs.

#### 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

La résolution est sans objet

### 8.3. Calorifugeage de la chaufferie – Financement par le fonds de réserve - Majorité 2/3

#### Proposition de résolution 8.3 : Calorifugeage de la chaufferie

L'assemblée désigne le chauffagiste de l'immeuble Deridder pour effectuer le calorifugeage de la chaufferie

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

### 8.4. Placement de caméras de surveillance - Financement par le fonds de réserve - Majorité des 2/3

#### Proposition de résolution 8.4 : Placement de caméras de surveillance Greenlight

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

## 8.5. Fibre optique- Spécification des conditions d'installations privées – Majorité absolue

### Proposition de résolution 8.5 : Spécification des conditions d'installation privées de la fibre optique

Un schéma de raccordement uniforme sera présenté aux occupants pour les raccordements privés

Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal

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

- Débouchage des colonnes communes suite à une mauvaise utilisation privée
- Ramonage des cheminées privées : ramonage privatif le jour du ramonage commun
- Mauvaise utilisation de l'ascenseur

## 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 interpellier 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 privatifs.

#### 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	Suivant tarif horaire

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 résolution 11.2 : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice en cours**

**L'assemblée décide fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 20.000€**

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 :
88.323,00 €	5%	4.416,15 €	<b>4.416 €</b>

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

**Proposition de résolution 11.3 : Approbation du budget prévisionnel**

*Concernant le résultat du vote, il y a lieu de se référer au tableau des résultats repris en page 2 du présent procès-verbal*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h10

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 2<sup>ème</sup> 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.