

Association des copropriétaires
de la résidence
FEYDER
Rue de la Longue Haie n°6
1000- BRUXELLES
N° BCE : 817.650.414



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 09/06/2022 A 18 HEURES
PROCES-VERBAL**

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

7	copropriétaires présents sur 30, totalisant	2.774 /	10.000 quotités	(soit 28%)
13	copropriétaire(s) représenté(s) sur 30, totalisant	4.411 /	10.000 quotités	(soit 44%)
20	copropriétaires présents et représentés sur 30, totalisant	7.185 /	10.000 quotités	(soit 72%)

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) AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Echancier des contrats en cours
2. Lettre d'information relative à l'évolution des marchés de l'électricité et du gaz (à ne communiquer que si les contrats sont chez Trinergy !)
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Offre Techem

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 Mr Van De Velde pour assurer la présidence de la présente séance.

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.

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

La séance est ouverte à 18h07heures sous la présidence de Mr Van De Velde, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Karine Bontems, 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%	6.821	0	364	100,00%	accepté
5.1	Décharge au CC	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat au CC : Mme Boucheron	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat au CC : Mr Van de Velde	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat au CC : Mr Stretz	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat au Com aux comptes : Mr Kaminski	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.2.2	Mandat au Com aux comptes :	50%					ss objet
6.3	Mandat au CC choix des experts	67%	6.253	0	364	100,00%	accepté
6.4	Mandat au syndic	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat au syndic fournisseur	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.4.2	Marché de l'énergie	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
6.5	Renouvellement enveloppe budgétaire	67%	6.821	0	364	100,00%	accepté
7.2	Prise en charge sinistre privatif	67%	6.821	0	364	100,00%	accepté
7.3.1	Souscription option TSS	50%	837	5.984	364	12,27%	refusé
7.3.2	Remplacement vannes défectueuses	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
7.3.3	Placement clapet anti-retour	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
8.3.1	Fixation apport fds réserve	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
8.3.2	Financement décisions AG par fds réserve	50%	6.821	0	364	100,00%	accepté
8.4	Approbation budget prévisionnel	50%	6.552	0	364	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.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

3.2. Echéancier des contrats des fournitures régulières

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz) qui ne représente qu'une partie de la facture totale.

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **80,14 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **552 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **183,50 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **423 %**.

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	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	63 600.00	69 424.56	5 824.56
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	8 220.18	-4 779.82
TOTAL	76 600.00	77 644.74	1 044.74
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			1.36%

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

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

2 000 FRAIS DE CONSERVATION		
2 000 01 Frais & travaux divers		4 373.56
Réfection étanchéité plateforme + caisson	3 381.40	
Rplcmt éclairage défectueux	992.16	
TOTAL		4 373.56

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.



3.6. 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		19 928.00
Porte coupe-feu remplcmt	19 053.50	
Réagrègement porte coupe-feu	874.50	
3 000 08 Frais & honoraires divers		365.00
Permis	365.00	
TOTAL		20 293.00

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	127 364.21
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	20 000.01
Indemnités déménagement	800.00
Intérêt de retard	133.16
Total des apports	20 933.17
Prélèvements sur l'exercice	
Remplcmt porte coupe-feu	19 928.00
Frais permis	365.00
Frais bancaires	12.00
Total des prélèvements sur l'exercice	20 305.00
Solde à la clôture de l'exercice	127 992.38

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/04/2021 au 31/03/2022)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6. Elections & mandats**6.1. 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 :

6.1.1. Mme Boucheron - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.2. Mr Van de Velde - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.3. Mr Stretz - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.2. 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 :

6.2.1. Mr Kaminski - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue **SANS OBJET**

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 15.000 €.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

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

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

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourraient portées sur plusieurs années.

6.5. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

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

7.1. Travaux de rénovation de façade – permis d'urbanisme

Lors de la dernière Assemblée Générale du 14/10/2021, le nouveau projet présenté par l'architecte a été accepté. Ce nouveau projet fait suite au refus du permis d'urbanisme que la copropriété a essuyé avec le projet précédent.

Après réception de l'attestation de dossier complet et l'enquête publique, la commune nous annonce une commission de concertation avant fin juillet.

Dans le cas où le permis serait octroyé, il sera demandé à l'architecte de mener au plus vite l'appel d'offre afin de pouvoir prendre les décisions nécessaires lors d'une AGE avant fin 2022.

Nous avons reçu de la commune la confirmation que la commission de concertation se réunira le 15/06/2022.

7.2. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclameré ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

7.3. Souscription d'un nouveau contrat auprès d'une société de tiers-répartition – Installation de systèmes de comptage électronique équipés de la radiofréquence (compteur de passage d'eau – calorimètres ou compteur intégrateur selon le cas)

La vérification des compteurs à débit d'eau 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 ;
- 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.

En pratique, les sociétés de tiers-répartition propose des contrats de location de 10 ans

Eu égard à la fréquence de remplacement des compteurs, il est donc préférable d'opter pour des contrats de location incluant 1) le remplacement du matériel (qui est couvert par une garantie « omnium »), 2) le relevé annuel des compteurs et 3) 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 pas le syndic, qui se doit d'être neutre, de gérer les arbitrages en cas de réclamation d'un occupant à l'égard de son décompte individuel de consommations ;
- Ce n'est pas le syndic qui fixe des consommations forfaitaires lorsque les compteurs n'ont pas pu être relevés pour défaut d'accès ;
- Ce n'est pas 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 fixes identiques 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 – plus de décalage dans les relevés effectués) ;
- Suivi possible en cours d'année des anomalies ou alertes de fonctionnement du fait de la télérelève en temps réel proposé par l'option « TSS » chez Techem

Actuellement la copropriété est sous contrat avec Techem.

Suivant le relevé des factures que vous trouvez dans le décompte : la location des compteur eau ch et fr + le relevé et décompte revient à 3564.55€

7.3.1. Souscription au supplément pour l'option TSS - Majorité absolue

REFUSE

Cette option répond à la Directive européenne sur l'Efficacité Energétique qui impose des relevés plusieurs fois par an ; ce qui permettra, par ailleurs, aux copropriétaires de pouvoir disposer de relevés mensuels de leurs consommations tout-au-long de l'année.

7.3.2. Remplacement des vannes avant-compteur défectueuses – Prix unitaires 35,09 € TVAC – Majorité absolue

ACCEPTE

Point fortement recommandé car il faut profiter du remplacement des compteurs pour faire ce travail !

7.3.3. Placement de clapets anti-retour - Prix unitaires 34,36 € TVAC – Majorité absolue

ACCEPTE

Le placement de clapets anti-retour permet d'éviter des « courts-circuits » entre l'eau chaude et l'eau froide en présence de robinets thermostatiques défectueux ou de mauvais raccordements hydrauliques.

Point fortement recommandé car il faut profiter du remplacement des compteurs pour faire ce travail !

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Rappel de 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 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 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un 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 assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

8.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

8.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

8.3.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 20.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

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 :
77 664.00 €	5%	3 883.20 €	3 883 €

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} 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.

8.3.2. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue ACCEPTÉ

Dans l'hypothèse où les dotations « obligatoire » et « complémentaire » au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		127 992.38
Apports	Dotation annuelle	20 000.00 (*)
	Total des apports	20 000.00
Prélèvements	Mise en conformité des statuts	3 960.00
	Total des prélèvements	3 960.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		144 032.38

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

8.4. 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 ACCEPTÉ

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

8.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	63.600	63.600	12	5.300	0,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	13.000	13.000	12	1.083,33	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	76.600	76.600		6.383,33	0,00%
Apport fonds de réserve	20.000	20.000	12	1.666,67	0,00%
TOTAL	96.600	96.600		8.050,00	0,00%

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.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

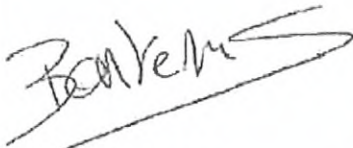
A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Divers : Il est rappelé qu'il est interdit de jeter des lingettes dans les wc ainsi que de déverser les graisses dans les éviers. Il est également interdit de déménager en utilisant l'ascenseur.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h50

Propriétaire	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.2.1	6.3	6.4	6.4.1	6.4.2	6.5	7.2	7.3.1	7.3.2	7.3.3	8.3.1	8.3.2	8.4
BRILOBRU															C					
DEDAPPER Hilde															C					
DELELIENNE Hugues															C					
ELIACIK Zeki															C					
															C					
KAMANDA Annie															C					
KAMINSKI Bernard															C					
LORIAU Nicolas	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A
LUDAIN-STRETZ															C					
MAMET-CAMUS															C					
MANIGART															C					
MARIS Philippe															C					
RUIZ-RISUENO MONTOYA															C					
SMISMANS															C					
TIBERINI															C					
VAN DE VELDE															C					
WERPIN-MOTTE															C					

Etabli le 09/06/2022


Karine Bontems
Gestionnaire

Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

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 :

entre le 1er mercredi du mois de juin 2023 et le 3ème jeudi du mois de juin

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.



