

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**SCHUMAN 2**  
Rue Th. De Cuyper 163  
1200 - BRUXELLES  
N° BCE : 0850.129.774



Lamy Belgium sa  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 24.01.2023 A 18.30 HEURES A LA SALLE KWAK**

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

20	copropriétaires présents sur 55, totalisant	424 /	997 quotités (soit 43%)
9	copropriétaire(s) représenté(s) sur 55, totalisant	180 /	997 quotités (soit 18%)
29	copropriétaires présents et représentés sur 55, totalisant	604 /	997 quotités (soit 61%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 03.01.2020.

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.

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

**1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue**

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

La séance est ouverte à 18.45 heures sous la présidence de Monsieur [REDACTED] 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 Linda Appaerts, directrice, 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 comptes et bilan 30.06.2022	50%	585	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	561	43	0	92,88%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	580	24	0	96,03%	accepté
5.3	Décharge au Syndic Lamy	50%	580	0	24	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Monsieur [REDACTED]	50%	585	19	0	96,85%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame [REDACTED]	50%	580	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Madame [REDACTED]	50%	561	0	19	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat Commissaire Cptes : Mme [REDACTED]	50%	604	0	0	100,00%	accepté
6.3	Représentants au CIP = Conseil Coproprié	50%	585	19	0	96,85%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	604	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat du Syndic Lamy	50%	561	43	0	92,88%	accepté
6.5.1	Mandat Syndic/CC gestion contrats	50%	561	43	0	92,88%	accepté
6.5.2	Mandat Syndic contrats énergie	50%	585	19	0	96,85%	accepté
6.6	Approbation mise à jour tarif complément	50%	542	43	0	92,65%	accepté
7.2	Audit isolation toiture et séchoir	67%	506	98	0	83,77%	accepté
10.1	Alimentat annuelle fonds de réserve	50%	585	19	0	96,85%	accepté
10.2	Financemt des travaux votés	50%	585	19	0	96,85%	accepté
10.3	Approbation budget fonctionnement 22-23	50%	585	19	0	96,85%	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

Monsieur [REDACTED] fait bref rapport à l'Assemblée au nom du Conseil de Copropriété

#### 3.2. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »

Le CIP s'est réuni en date du 19 décembre 2022 (retard lié à la non-réception des décomptes ISTA empêchant la diffusion des décomptes). Onze Pavillons sur douze étaient présents.

- Il a été décidé les travaux de dépollution de sol imposés par le renouvellement du permis d'environnement - Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€ pour l'ensemble des douze Pavillons mais intervention financière de PROMAZ à introduire puisque les travaux d'assainissement sont éligibles d'une prime qui peut aller jusqu'à un plafond maximal de 200.000,00€. Les demandes de primes peuvent être faites jusqu'en février 2025.
- Il a été décidé de faire un audit pour le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques en surface et pour bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings en sous-sols (pour ce dernier point – dès que l'Arrêté Royal fixant les normes de sécurité sera paru)
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260

#### 3.3. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

## VOTE

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

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 414,90 €/MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ 1.083 %.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de 4.167,49 € pour l'électricité du Pavillon 2

Concernant le gaz et l'électricité des parties communes Zone Verte et Chaufferie, sont également annexés à la présente convocation le résultat de la négociation tarifaire

Il est difficile de montrer l'évolution de la consommation (et donc de l'effet de la cogénération) et le tarif du contrat-cadre.

La première ligne comparait uniquement la consommation annuelle qui a évolué grâce à la cogénération - nous avons appliqué les tarifs réels du contrat-cadre Nexity chez Luminus.

La deuxième ligne permet de montrer ce que l'ACP composée des douze Pavillons aurait payé si elle avait été dans un tarif variable de marché....

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

A la date de clôture de l'exercice, une action en justice est en cours :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	1 458.44	Le dossier était quasiment clôturé
		Le solde est issu de la régularisation annuelle pour € 764.07
		Cette facture sera échue le 07.01.2023
		Le solde concerne également l'imputation des pénalités de retard
<b>TOTAL</b>	<b>1 458.44</b>	

#### 3.5. 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 ordinaires	78 000.00	102 460.50	24 460.50
Frais chauffage et eau	48 000.00	34 463.39	-13 536.61
<b>TOTAL</b>	<b>126 000.00</b>	<b>136 923.89</b>	<b>10 923.89</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>8.67%</b>

#### 3.6. Frais de conservation et travaux à épingle 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 :

## VOTE

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>1 851.06</b>
Remplacement sections colonnes WC ou décharge	1 851.06	
Remplacement section tuyau incendie	879.26	
<b>2 000 05 Sinistres</b>		<b>3 031.14</b>
Sinistres sous franchise ou non déclarés	3 031.14	
<b>2600 TRAVAUX CHAUFFAGE</b>		<b>2 941.04</b>
Travaux accès sous-station chaufferie + divers	2 941.04	
<b>TOTAL</b>		<b>7 823.24</b>

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

### 3.7. 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 :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
Travaux parking	63 085.31	
Rénovation toiture chaufferie	3 826.11	
<b>TOTAL</b>		<b>66 911.42</b>

### 3.8. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>128 174.68</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	80 000.00
Intérêts et divers	-5.20
<b>Total des apports</b>	<b>79 994.80</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Svt point 3.7	66 911.42
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>66 911.42</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>141 258.06</b>

## 4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2021 au 30.06.2022)

### 4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame [REDACTED] a procédé au contrôle des comptes. Elle confirme que les documents sont corrects et affectés à la copropriété Schuman 2.

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 Lamy – 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 :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame [REDACTED] Majorité absolue

## VOTE

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Madame [REDACTED] Majorité absolue

**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**

Se présente au suffrage de l'assemblée générale la candidate suivant :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Madame [REDACTED] Majorité absolue

**6.3. Désignation des représentants pour la copropriété au comité « inter-pavillonnaires - CIP » – Majorité absolue**

Pour rappel, la copropriété est représentée au CIP par son Conseil de Copropriété.

**6.4. 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 2.500 €.

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

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

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

6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

**6.6. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue**

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1er qui stipule que :

*« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »*

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01.07.2017 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

**6.7. 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

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le syndic rappelle que suite à la déclaration de conformité de l'étude détaillée par Bruxelles Environnement, la firme AB-ECOGLOBE avait remis prix pour la réalisation du projet d'assainissement qui constitue l'étape suivante dans le cadre du traitement de cette pollution du sol par les hydrocarbures avec l'obligation d'effectuer de nombreux sondages de pollution de sol.

La méthode d'assainissement a été votée lors du CIP du 19.12.2022

**VOTE**

Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€ pour l'ensemble des douze Pavillons mais intervention financière de PROMAZ à introduire puisque les travaux d'assainissement sont éligibles d'une prime qui peut aller jusqu'à un plafond maximal de 200.000,00€. Les demandes de primes peuvent être faites jusqu'en février 2025.

Le dossier suit donc toujours son cours.

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

### 7.1. Réfection des joints des bandeaux de la façade arrière

Pour mémoire la dernière assemblée générale avait marqué pour la rénovation des joints des bandeaux de la façade avant et arrière

La commande globale a été passée à AV FACADE et ces travaux devaient être réalisés à la belle saison mais AV FACADE n'a jamais donné de suite.

Entre-temps le chantier parking a débuté et les deux chantiers n'étaient pas compatibles.

Le syndic a donc relancer un appel d'offres puisque les travaux parking sont achevés

Pour mémoire l'assemblée générale avec voté un budget de € 45000 HTVA par façade et un mandat au Conseil de Copropriété.

Ce budget ne sera cependant pas respecté eu égard à la hausse des prix

Le budget avant représente € 60433 HTVA (+ option hydrofuge € 2880) mais peinture des ciels comprise

Même budget pour l'arrière.

Le syndic précise que les travaux pourraient se faire en 2023 sur la façade avant et l'année prochaine sur la façade arrière.

Le fonds de réserve permet la dépense.

### 7.2. Rénovation et isolation de la toiture et du séchoir – Majorité des 2/3

L'assemblée générale de 2019 avait marqué accord pour que cette étude soit lancée et le dossier accepté par le Pavillon 2 lors de l'assemblée générale de 2020

Les travaux complets d'isolation de la toiture (étanchéité compris) et des cabanons / séchoir représentait une estimation de € 226.000 HTVA et hors honoraires d'architecte pour les 3 Pavillons, soit € 75.000 HTVA et hors honoraires par Pavillon.

En son temps, une prime variant entre 20 et 40 €/m<sup>2</sup> pour la toiture isolée est possible.

Il y a 1170 m<sup>2</sup> de toiture rénovée soit pour un prix moyen de 30 €/m<sup>2</sup> : 35.100 € (sous réserve de remplir les conditions).

Pour les murs isolés la prime varie en son temps entre 55 et 75 €/m<sup>2</sup> avec un maximum de 50% de la facture totale des murs isolés, soit +/- 40.000 €, mais la fonction espace « séchoir » du volume protégé risque de ne pas rentrer dans la catégorie « logement », catégorie pour obtenir les primes...

Les Pavillons voisins devant être associés au projet n'ont pas suivi, le Pavillon 3 n'étant pas fermé.

Le syndic avait donc demandé au bureau d'étude une nouvelle analyse (bureau qui a depuis remis ses activités à un autre bureau).

L'idée était d'envisager que les Pavillons 2 et 3 isolent uniquement leur partie de séchoir tout en conservant un rendement en énergie et en gardant la possibilité d'une prime (donc sans refaire la toiture)

Aucune réponse n'ayant été obtenue, le syndic a confié le dossier au Bureau Delforge qui passera sur place le 17 janvier 2023 afin d'avoir les informations pour l'assemblée générale

### 7.3. Rénovation des ascenseurs et remplacement des portes palières

Le syndic a demandé au bureau d'étude Lift Expertise de lancer un appel d'offres pour la modernisation des appareils et le remplacement des portes palières et en ce compris la décoration des cabines

Ces portes posent cependant beaucoup moins de soucis depuis les dernières réparations.

Les offres n'ont pas encore été réceptionnées et les travaux figureront donc à l'agenda de l'assemblée générale de 2024.

L'alimentation du fonds de réserve doit être maintenue pour ces travaux notamment

### 7.4. Priorité des travaux à convenir

Le syndic propose de fixer un calendrier potentiel des travaux à prévoir :

2023 – isolation de la toiture et des cabanons

2024 - joints des bandeaux et ciels des terrasses en façade avant et arrière

2025 – rénovation des ascenseurs

2026 – rénovation du hall d'entrée

## VOTE

**8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)****8.1. Demande de Madame [REDACTED] - isolation de la toiture**

Le point figure déjà à l'ordre du jour.

**8.2. Demande de [REDACTED]**

*1er - La concierge devrait changer les ampoules automatiquement - je ne devrais pas être en mesure de la chercher et de lui rappeler de les changer dans les couloirs.*

*Cela n'est pas arrivé qu'une seule fois et pas seulement à moi - d'autres voisins se sont également plaints.*

*2- Deuxièmement, j'aimerais savoir ce que NEXITY prévoit de faire pour protéger et améliorer l'étiquette énergétique de notre immeuble - jusqu'à présent, les parkings et les garages ont toujours*

*été en tête de l'ordre du jour, mais je dois dire que depuis que nous sommes propriétaires de cet appartement, je n'ai pas vu UN SEUL type de travaux qui améliorent l'efficacité énergétique de l'immeuble ou qui réduisent la facture mensuelle de gaz, d'électricité et d'autres coûts.*

**9. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)****9.1. 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****Echéance - 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 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 €

**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 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.

## VOTE

**10. Comptabilité du nouvel exercice****10.1. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Proposition de fixer la dotation totale à **80.000 €**.

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.

**10.2. 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..

**10.3. 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**

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

**10.3.1. 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 ordinaires	78 000	78 000	4	19 500	0.00%
Frais chauffage et eau	48 000	48 000	4	12 000.00	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>126 000</b>	<b>126 000</b>		<b>31 500.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>80 000</b>	<b>80 000</b>	<b>4</b>	<b>20 000.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>206 000</b>	<b>206 000</b>		<b>51 500.00</b>	<b>0.00%</b>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

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

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Etabli le 24.01.2023

Linda APPAERTS  
Directrice-Gestionnaire  
Lamy Belgium sa  
Agence de Woluwe - tél : 02/763.05.55

Monsieur DEBECKER  
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 :

**durant la 2ème quinzaine du mois de janvier**

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**





**Association des copropriétaires de la résidence PARC SCHUMAN PAVILLON II - Assemblée générale du 24/01/20**

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

Nom	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.3	6.3	6.5	6.5.1	6.5.2	6.6	7.2	10.1	10.2	10.3
[REDACTED]		C	C	A				C	C	C	C		C	
[REDACTED]														
[REDACTED]														
[REDACTED]														
[REDACTED]														
[REDACTED]	C				C	A	C	C	C	C	C	C		C