Association des copropriétaires
de la résidence
BAHAMA SAMOA
Avenue de l'Exposition 408-410
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.211.730**

nexity

Lamy Belgium sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE SECONDE SEANCE TENUE LE 11/01/2023 A 18h00 A LA SALLE PAVILLON WOUTERS

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

30	copropriétaires présents sur 138, totalisant	303.000 /	1.002.800 quotités	(soit 30%)
21	copropriétaire(s) représenté(s) sur 138, totalisant	197.700 /	1.002.800 quotités	(soit 20%)
51	**copropriétaires présents et représentés sur 138, totalisant**	**500.700 /**	**1.002.800 quotités**	**(soit 50%)**

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée une première fois en date du 18/10/2022 afin de tenir l'assemblée générale « ordinaire » le 07/12/2022. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 19/12/2022 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Rapport du conseil de copropriété Exercice 2020 - 2021
2. Rapport du conseil de copropriété Exercice 2021
3. Rapport du conseil de copropriété Exercice 2022

Ces documents , complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant 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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de [redacted] 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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation [redacted] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h20 heures sous la présidence de [redacted], assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence Basilix, représentée par Donatien Ganachaud, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

[redacted]

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes 2019/2020	50%	430.700	23.900	35.600	94,74%	**accepté**
5.2	Approbation des comptes 2020/2021	50%	430.700	23.900	35.600	94,74%	**accepté**
6.2	Approbation des comptes 2021/2022	50%	446.300	23.900	20.000	94,92%	**accepté**
7.1	Décharge aux membres du CC	50%	441.000	23.900	15.700	94,86%	**accepté**
7.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	430.900	23.900	10.000	94,74%	**accepté**
7.3	Décharge au syndic	50%	413.400	23.900	27.500	94,53%	**accepté**
8.1.1	[redacted]	50%	468.500	0	5.000	100,00%	**accepté**
8.1.2	[redacted]	50%	419.000	23.900	30.600	94,60%	**accepté**
8.1.3	[redacted]	50%	88.400	353.800	5.000	19,99%	**refusé**
8.1.4	Mandat CC 4	50%	345.800	0	16.800	100,00%	**accepté**
8.1.5	Mandat CC 5	50%	0	0	332.900	0,00%	**refusé**
8.1.6	Mandat CC 6	50%	0	0	369.000	0,00%	**refusé**
8.3	Choix commissaire aux compte externe	67%	289.300	59.000	45.200	83,06%	**accepté**
8.3.1	Mandat vérificateur 1	50%	73.200	380.800	5.000	16,12%	**refusé**
8.3.2	Mandat vérificateur 2	50%	10.700	0	454.900	100,00%	**accepté**
8.3.3	Mandat vérificateur 3	50%	0	0	380.800	0,00%	**refusé**
8.4	Mandat CC pour les experts	67%	441.900	0	17.500	100,00%	**accepté**
8.5	Mandat syndic Lamy	50%	456.200	33.900	5.000	93,08%	**accepté**
8.5.1	Mandat syndic pour les contrats	50%	444.400	38.900	11.800	91,95%	**accepté**
8.5.2	Mandat syndic pour l'énergie	50%	466.200	28.900	0	94,16%	**accepté**
8.5.3	Renouvellement enveloppe 5000€	67%	448.700	35.700	10.700	92,63%	**accepté**
10.1	Installation barrière parking	67%	168.200	287.100	21.700	36,94%	**refusé**
11.5	Approbation budget	50%	340.600	56.000	62.400	85,88%	**accepté**

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Pour consulter ce rapport, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

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, 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.

En date du **31/10/2022**, voici comment les marchés ont évolué 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 :

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 **141,91 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **1.054 %**.

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 **348,67 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **894 %**.

Assurance: Elitis
Courtier: Jean Crab & Fils
Concierge : [redacted]
Secrétariat Social: Acerta

[redacted]

Remplacement concierge: JD Cleaning
Electricité : Luminus (contrat cadre Lamy)
Gaz : Luminus (Contrat cadre Lamy)
Ascenseur : Liftinc
Contrôle ascenseur : ATK
Porte de garage : Portomatic
Entretien jardin [redacted]
Sécurité incendie: Sicli
Containers: Bruxelles Propreté
Location répartiteurs : Techem Caloribel
Chauffage : Ceper et Electeur
Entretien égouts: HydroJet
Electricien: Dourte
Serrurier : IV&SD

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 pour 2019-2020 (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	180 500.00	174 962.75	-5 537.25
Frais "propriétaires" svt l'usage	59 000.00	47 511.75	-11 488.25
TOTAL	**239 500.00**	**222 474.50**	**-17 025.50**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-7.11%**

3.5. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires pour 2020-2021 (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	180 500.00	182 854.94	2 354.94
Frais "propriétaires" svt l'usage	59 000.00	30 678.00	-28 322.00
TOTAL	**239 500.00**	**213 532.94**	**-25 967.06**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-10.84%**

3.6. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires pour 2021-2022 (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	180 500.00	157 893.92	-22 606.08
Frais "propriétaires" svt l'usage	59 000.00	51 911.86	-7 088.14
TOTAL	**239 500.00**	**209 805.78**	**-29 694.22**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-12.40%**

[redacted]

3.7. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale pour l'exercice 2019-2020

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

2-000-01	Snow Clean - Placement arceau vélo	312.78
	Sinistres sous franchises	722.92
	Electeur - Remplacement tuyauterie	9 804.53
	Snow Clean - pose panneau	107.08
	Electeur - Recherche de fuite cave	3 065.91
	Electeur - Réparation fuite	884.38
	Snow Clean - Placement potelet	130.07
	Electeur - Réparation fuite après compteur	1 511.59
	Gestion Sinistre S9118	74.44
	Electeur - Remplacement pompe vide cave	417.60
2-000-08	Rédaction rapport énergétique	138.22
	Vanden Cruyce - Frais AG	43.56
	Lamy - Frais AG	3 028.23
	JD Cleaning - Transport archives	58.08
	Vanden Cruyce - Frais AG	159.72
	Lamy - Frais AG	1 453.86
	Lamy - Souscription emprunt	177.34
	Van der Sypt - Frais administratifs	8.23
	Lamy - Adaptation contrat concierge	143.98
	Frais dossier emprunt	900.00
	Lamy - Conformité statuts	350.00
2-010-01	OKDO - remplacement vitre	844.65
2-210-00	LiftInc - Rempl. VVVF4 + Porte	1 038.80
	LiftInc - Rempl. Courroie porte cabine	227.90
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	302.10
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	604.20
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	302.10
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	302.10
	LiftInc - Pompage eau cuvette	318.00
2-220-00	LiftInc - Rempl. Ferme porte	439.90
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	302.10
	LiftInc - Rempl. Ferme porte	302.10
	LiftInc - Rempl. Courroie porte cabine	185.50
	LiftInc - Rempl. VVVF4 + Porte	1 038.80
2-400-00	Dourte - Travaux éclairage	934.38
	TOTAL	**30 635.15**

3.8. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale pour l'exercice 2020-2021

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Sinistre sous franchise	487.60
	Dourte - Rempl. Batteries bloc secrours	552.26
	Dourte - Rempl. Blocs secrours	527.09
	Electeur - Réparation fuite en chape	5 386.31
	CBJ - Réparation sinistre	831.04
	PSD - Recherche de fuite	363.00
	PSD - Intervention s/ toiture	742.00
2-000-08	Rapport IBGE	69.92
2-210-00	LiftInc - Replacement VVVF4 + Porte	1 038.80
	LiftInc - Rempl. Batterie de secours	487.60
2-220-00	LiftInc - Rempl. Batterie de secours	487.60
2-600-00	Ceper - Travaux chauffage	1 750.06
	TOTAL	**12 723.28**

3.9. Frais de conservation et travaux à épingler hors décision(s) de l'assemblée générale pour l'exercice 2021-2022

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Dourte - Recept travaux électrique	181.50
	Flahaux - Réparation dégâts Sibelga	17.37
	SINISTRES	8 112.67
	Dourte - Visionnage caméras	136.13
	PSD - Détection de fuite	106.00
	CBJ - Réparation DDE	1 552.90
	PSD - Détection fuite	159.00
	CBJ - Placement porte RF	1 287.90
	CBJ - Travaux de peinture	2 591.70
	Pegase Environnement - Inventaire amiante	761.09
	Dourte - Travaux porte entrée	784.61
2-000-08	Lamy - Honoraires dossier terrasses	617.33
	Lamy - Honoraires dossier toiture	1 398.49
	Riquier - Procédure Lefevre	907.50
	Liantis - MAJ inscriptio syndic	92.50
	Lamy - Demande de prime	188.23
	Lamy - visite après chantier toiture	147.84
	Lamy - suivi dossiers sinistres	221.76
2-220-00	Liftinc - Travaux système téléphonie	853.30
	Liftinc - Travaux système téléphonie	1 017.60
	Liftinc - Remplacement carte freins	373.12
2-400-00	Dourte - Travaux éclairages	708.63
2-600-00	Ceper - Relance installation	119.78
	Ceper - Travaux chaudière	3 757.53
	Ceper - Dépannage chaudière	427.18
	Ceper - Placement bouton arret d'urgence	613.74
	TOTAL	**27 135.40**

3.10. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale pour 2019/2020

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-02	ATRADIUS - Prime emprunt	17 942.41
	ATRADIUS - Frais d'étude emprunt	892.16
	Troiani - Travaux toiture	126 000.00
	TOTAL	**144 834.57**

3.11. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale pour 2020/2021

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-02	Auquier - Châssis chaufferie	15 539.60
	ARB - Peinture mains courante	1 619.15
	TOTAL	**17 158.75**

3.12. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale pour 2021/2022

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-02		
	TOTAL	**0.00**

3.13. Situation du fonds de réserve entre 2018 et 2022

Solde de réouverture de l'exercice	**232 606.31**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel 2019-2020	52 499.25
Apport annuel 2020-2021	0.00
Apport annuel 2021-2022	1 362.65
Intérêts annuels du livret	0.00
Total des apports	**53 861.90**
Prélèvements sur l'exercice	
Prélèvement sur 2019-2020	136 167.60
Prélèvement sur 2020-2021	16 063.35
Prélèvement sur 2021-2022	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**152 230.95**
Solde à la clôture de l'exercice	**134 237.26**

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 30/09/2020 (période du 01/10/2019 au 30/09/2020)

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

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels pour l'exercice 2019-2020

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Rapport et approbation des comptes clôturés le 30/09/2021 (période du 01/10/2020 au 30/09/2021)

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 soumise au vote : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels pour l'exercice 2020-2021

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Rapport et approbation des comptes clôturés le 30/09/2022 (période du 01/10/2021 au 30/09/2022)

6.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

6.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2 soumise au vote : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels pour l'exercice 2021-2022.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

7.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : Décharge aux membres du conseil de copropriété.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

7.2. Décharge aux commissaires aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Décharge aux commissaires aux comptes.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

7.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : Décharge au syndic.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8. Elections & mandats

8.1. 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 :

8.1.1. Madame Van der Sypt - Majorité absolue

Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote : Candidature Madame Vander Sypt.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.2. [redacted] Majorité absolue

Proposition de résolution 8.1.2 soumise au vote : [redacted]

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.3. [redacted] Majorité absolue

Proposition de résolution 8.1.3 soumise au vote : [redacted]

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.4. [redacted] Majorité absolue

Proposition de résolution 8.1.4 soumise au vote : Candidature [redacted]

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue SANS OBJET

Proposition de résolution 8.1.5 soumise au vote : Candidature Membre CC 5.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.1.6. Prénom Nom - Majorité absolue SANS OBJET

Proposition de résolution 8.1.6 soumise au vote : Candidature Membre CC 6.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.2. 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 :

8.3. 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

Le budget à prévoir pour la vérification des comptes avec un audit externe est de ± 650€ par an.

Proposition de résolution 8.3 soumise au vote : Choix d'un vérificateur aux comptes professionnel.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.3.1. Monsieur Saussard - Majorité absolue

Proposition de résolution 8.3.1 soumise au vote : Candidature vérificateur aux compteur Monsieur Saussard.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

[redacted]

8.3.2. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 8.3.2 soumise au vote : Candidature vérificateur aux comptes 2.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.3.3. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 8.3.3 soumise au vote : Candidature vérificateur aux comptes 3.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.4. 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 **5.000 €**.

Proposition de résolution 8.4 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.5. 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.

Proposition de résolution 8.5 soumise au vote : Mandat au syndic Lamy.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.5.1. 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 8.5.1 soumise au vote : Mandat au syndic pour les contrats.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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 pourrait porter sur plusieurs années.

Proposition de résolution 8.5.2 soumise au vote : Mandat au syndic pour l'énergie.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

8.5.3. 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

Proposition de résolution 8.5.3 soumise au vote : Renouvellement de l'enveloppe budgétaire.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

9. Ordre intérieur (rappel)

9.1. Les animaux sont tolérés pour autant qu'il ne provoque pas de nuisance

Il est rappelé que les animaux présents dans la copropriété ne peuvent en aucun cas provoquer des nuisances. Chaque occupants est tenu de faire attention à ce point tant en terme d'odeur, de bruit que de salubrité.

9.2. ROI : applicable à tous

Le règlement d'ordre intérieur doit être respecté par l'ensemble des occupants (propriétaire ou locataires). Les propriétaires mettant leur appartement en location doivent obligatoirement communiquer le ROI à leur locataire lors de la signature du bail. Les règlements d'ordre intérieur sont disponibles chez le concierge.

9.3 Nettoyage/entretien châssis et volets

Les occupants du rez-de-chaussée sont tenus d'entretenir leurs châssis et volets de manières régulières et, au besoin, de précéder à un nettoyage afin de conserver l'aspect esthétique de l'immeuble.

9.4 Identification des locataires :

Dans un souci de sécurité général, nous rappelons aux propriétaires qu'ils doivent transmettre les coordonnées au syndic ou concierge, est sa à chaque changement d'occupant d'appartement et/ou de garage, à la demande de l'agent de quartier.

9.5 Bruits/nuisances :

Entre 22h et 7h du matin, il est rappelé de respecter la tranquillité des autres occupants. Il est donc interdit d'utiliser les machines à laver, séchoirs ou tout autres appareils électriques pouvant produire des nuisances sonores.

9.6 Paraboles :

Nous rappelons que les paraboles sont interdites dans l'immeuble. Toute infraction sera communiquée au service compétent.

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

10.1. Installation d'une barrière à l'entrée du parking extérieur. - Majorité de 2/3

Afin de limiter que des personnes extérieures à l'immeuble n'utilisent le parking extérieur, il serait possible d'installer une barrière à l'entrée de ce dernier.
La barrière pourrait s'ouvrir grâce à une télécommande, le même que celle du garage, ou grâce au parlophone des appartements.
L'utilisation du parking serait donc réservé aux occupants de l'immeubles, leurs invités ainsi que pour les livraisons quotidiennes. Une caméra sera également ajoutée afin de prévenir toute dégradation.
Le budget maximum pour le placement de la barrière est de 5.000€ TVAC et mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

Proposition de résolution 10.1 soumise au vote : Installation d'une barrière.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

[redacted]

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 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 privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débition, 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 assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2. 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.

11.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale de 2019, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Belfius, portant sur la mise à disposition d'un capital de 825.000 €, remboursable en 120 mensualités au taux d'intérêt de 2,45%, pour le financement de des travaux de toiture et terrasses. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 08/06/2030. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 93.102,24€ €.

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant	
Solde suivant bilan à la clôture		134.237,26	
Apports	Dotation	70.000,00	(*)
	Total des apports	70.000,00	
Prélèvements		0,00	
	Total des prélèvements	0,00	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		204.237,26	

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

Répartition annuel de :		70.000,00 €		entre les appartements :			1.002.800
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
700	48,86	7900	551,46	13200	921,42		
1400	97,73	8000	558,44	15100	1.054,05		
3300	230,36	9600	670,12	15600	1.088,95		
3900	272,24	10000	698,05	15800	1.102,91		
4600	321,10	10300	718,99	18100	1.263,46		
4900	342,04	10700	746,91	20000	1.396,09		
5000	349,02	11400	795,77	22700	1.584,56		
5600	390,91	11500	802,75	23900	1.668,33		
5700	397,89	11800	823,69				

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application du taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

Bien entendu, rien n'empêche l'assemblée générale de combiner les différentes solutions de financements envisagées.

11.5. 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.

Proposition de résolution 11.5 soumise au vote : Approbation du budget.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumise au vote ont été acceptées ou refusées.

[redacted]

11.5.1. 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	157 900	160 000	12	13 333	1.33%
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 000	55 000	12	4 583.33	5.77%
Total des dépenses "ordinaires"	**209 900**	**215 000**		**17 916.67**	**2.43%**
Apport fonds de réserve	**0**	**70 000**	**12**	**5 833.33**	**#DIV/0!**
TOTAL	**209 900**	**285 000**		**23 750.00**	**35.78%**

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h27

[redacted]

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 1ère quinzaine du mois de décembre 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.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

Association des copropriétaires de la résidence BAHAMA-SAMOA - Assemblée générale du 11/01/2023

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

[redacted]	4.2	5.2	6.2	7.1	7.2	7.3	8.1.1	8.1.2	8.1.3	8.1.4	8.1.5	8.1.6	8.3	8.3.1	8.3.2	8.3.3	8.4	8.5	8.5.1	8.5.2	8.5.3	10.1	11.5
									C		A	A		C	A	A							A
									C					C	A							C	
									C		A	A		C	A	A						C	C
						A			C		A	A	A	C	A	A	A		A				
									C		A	A		C	A	A						C	
												A	C		A	A							
									C		A	A		C	A	A							
														C	A							C	
									C		A	A		C	A	A						C	
												A	C		A	A							
									C		A	A		C	A	A						A	
									C		A	A		C	A	A						C	
A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A						A	
									C		A	A	A	C		A							
									C					C	A								
A	A	A	A	A	A	A					A	A		A	A	A		A	C	C	A	C	A
				A		A			C		A	A		C	A	A	A				A		A
												A	C		A	A							
									C		A	A		C	A	A						C	
									C		A	A			A	A						C	C
									C		A	A	A	C	A	A							
											A	A	A	C	A	A							
A	A	A						A	C		A	A	C	C	A	A		C	C			C	
									C					C	A							C	
									C		A	A		C	A	A						C	
									C		A	A		C	A	A						C	
									C		A	A		C	A	A						C	
									C		A	A		C	A	A						C	
											A	A			A	A						C	A
									C		A	A		C	A	A							
									C		A	A	C	C	A	A							A
									C		A	A		C	A	A							A
									C		A	A		C	A	A						C	
									C		A	A		C	A	A						C	
									C					C	A							C	

[redacted]

[redacted]

11.5	C	C							C										
10.1		C	C	C	C		C	C	A	C			C	C	C				
8.5.3		C	C			C													
8.5.2		C	C																
8.5.1		C	C																
8.5		C																	
8.4																			
8.3.3	A		A	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A		A	A	A	
8.3.2	A		A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A		A	A	A
8.3.1	C		C	C		C	A	C	A		C	C	C	A	C	C	A	C	A
8.3												C							
8.1.6	A		A	A		A	A	A	A			A	A			A	A	A	A
8.1.5	A		A	A		A	A	A	A			A	A			A	A	A	A
8.1.4									A										
8.1.3	C		C	C		C	C			C	C	C	C		C	C	C	C	C
8.1.2		C	A																
8.1.1																			
7.3		C																	
7.2		C																	
7.1		C																	
6.2		C																	
5.2		C	A																
4.2		C	A																

[redacted]