

Association des copropriétaires
de la résidence
CHATEAU 1
Avenue du Château 8-10-12
1081 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.237.662**



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 29.03.2023 A 19.00 HEURES EN LA SALLE DU B.SPORT**

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

31	copropriétaires présents sur 90, totalisant	3.842 /	10.000 quotités	(soit 38%)
20	copropriétaire(s) représenté(s) sur 90, totalisant	2.290 /	10.000 quotités	(soit 23%)
51	copropriétaires présents et représentés sur 90, totalisant	6.132 /	10.000 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 06.03.2023.

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 [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de [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 31.12.2022	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge au Syndic Lamy	50%	5.719	0	142	100,00% accepté
6.1.1	Mandat CC [REDACTED]	50%	6.016	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC [REDACTED]	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
6.1.3	Mandat CC [REDACTED]	50%	5.782	0	350	100,00% accepté
6.2.1	Mandat Commissaire :	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
6.2.2	Mandat Commissaire :	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	5.990	0	142	100,00% accepté
6.4	Renouvellement du mandat du Syndic	50%	5.874	0	142	100,00% accepté
6.4.1	Mandat Syndic/CC gestion des contrats	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
6.4.2	Mandat Syndic gestion contrats énergie	50%	6.132	0	0	100,00% accepté
6.5	Approbation actualisat tarif complément	50%	5.899	0	117	100,00% accepté
7.2	Conteneur orange déchets organiques	50%	5.874	0	142	100,00% accepté
8.1	[REDACTED] accessibilité pour handicapé	67%	765	4.230	896	15,32% refusé
11.1.1	Alimentation annuelle fonds de réserve	50%	5.870	120	0	98,00% accepté
11.2	Financement travaux voté via fds réserve	50%	5.848	142	0	97,63% accepté
11.3	Approbation budget fonctionnement 2023	50%	5.693	0	0	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

Le Conseil de Copropriété fait rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale. Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

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

Au départ en Espagne du concierge José RODRIGUEZ, c'est sa fille Laura qui lui a succédé à dater du 17.10.2022. Cette collaboration donne toute satisfaction à ce jour

Après analyse des autres 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 :

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.

VOTE

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 197,00 €/MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **1.502 %**.

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 13.270,65 € et 87.339,35 respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total 100.610,00 €.

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

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

Le dossier [REDACTED] étant au contentieux mais le syndic a procédé à la saisie arrêt des fonds dus à la copropriété lors de la vente du bien par intervention auprès du Notaire.

3.4. 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	Écart
Frais "locataires" svt l'usage	168 500.00	159 264.56	-9 235.44
Frais "propriétaires" svt l'usage	27 000.00	35 752.61	8 752.61
TOTAL	195 500.00	195 017.17	-482.83
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-0.25%

3.5. 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 :

2000 FRAIS PROPRIETAIRES		
2 000 01	Entretien et réparation	10 239.84
	Interventions divers fuites sur colonnes	3 921.76
	Remplacement tapis des halls d'entrées	1 560.90
	Remplacement bulbes thermostatiques	757.18
	Provision pour travaux prévus	4 000.00
2 000 06	Sinistres	1 172.92
	Sinistres non déclarés et franchises	1 172.92
2 400 01	Intervention sur porte de garage	2 668.32
2 500 01	Travaux aménagement jardin	3 224.65
2 600 01	Remplacement pompe en chaufferie	1 139.84
	TOTAL	18 445.57

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

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	151 944.10
Alimentation via appels de fonds	22 900.00
Recettes intérêts de retard	82.58
Total des apports	22 982.58
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	174 926.68

3.7. 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.

VOTE

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 dossier est en cours et plusieurs démarches ont été prises.

Le syndic a adressé par mail à l'IBGE en décembre 2014 la preuve des mesures déjà prises (extincteurs, entretien des dévidoirs, placement de pictogrammes et rapport chauffage).

En date du 09.11.2017 le syndic a reçu un courrier de l'IBGE et ils relancent la procédure

En accord avec le Conseil de Copropriété, le dossier de suivi a été confié au Bureau HOSMOSE et une visite sur place avait été organisée le 20.11.2017.

Le placement d'extincteurs et d'éclairages de secours (obligatoires) a déjà été réalisé fin 2017.

HOSMOSE est en contact avec l'IBGE pour tenter d'obtenir un assouplissement des autres postes demandés par les pompiers (ventilation des garages, compartimentage devant des ascenseurs).

Un devis a été dressé pour les travaux à prévoir et ce devis a été transmis pour approbation à l'IBGE. Il en coûterait +/- € 20.000 TVAC.

Après plusieurs rappels, l'IBGE n'a toujours pas encore validé le projet ...

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.01.2022 au 31.12.2022)

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, Messieurs [REDACTED] qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice font rapport à l'Assemblée. Ils recommandent l'approbation des comptes. Les décomptes suivent prochainement.

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 – 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 [REDACTED] Majorité absolue

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

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété [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 présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes - [REDACTED] Majorité absolue

6.2.2. Mandat commissaire aux comptes - [REDACTED] Majorité absolue

VOTE

6.3. 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 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

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

6.4.1. 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**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 expert en tarification - Majorité absolue****6.5. 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 02.10.2014 ; 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.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Rénovation par phases des terrasses arrières - rappel**

Pour mémoire, ces travaux ont été approuvés et seront mis en œuvre

Les travaux seraient réalisés en accédant par les appartements et en fonction des coûts, au rythme d'une double terrasse en 2019 et 2 à 3 double en 2020.

L'inventaire dressé il y a trois ans serait remis à jour afin de traiter en priorité les terrasses les plus abîmées. Offre et conseil ont été demandés à [REDACTED] (qui a refait les terrasses avant avec grande satisfaction)

La solution sans moyens d'accès extérieur n'est pas envisageable et il faut donc prévoir plusieurs terrasses d'une même colonne en même temps pour amortir le coût de la nacelle

Le coût représente +/- € 13.800 HTVA pour 2 doubles terrasses et € 18.000 HTVA pour 3 doubles terrasses
Le Conseil de Copropriété et le syndic examineront courant 2023, ce que la situation financière permet de faire chaque année pour phaser les travaux en fonction des nécessités.

7.2. Conteneur orange pour déchets organiques – Majorité absolue

Il sera obligatoire au 1er mai 2023 mais cela risque de provoquer des nuisances dans les locaux conteneurs...

Il est donc proposé de le sortir vide et de demander aux résidents d'emballer leurs déchets organiques dans le sac orange obligatoire et proprement fermé et de le déposer dans le conteneur dehors le jour du passage (en principe passage prévu le même jour que les conteneurs jaunes)

7.3. Travaux aux parties privatives - rappel

En cas de travaux aux parties privatives, les propriétaires sont tenus de conserver un accès aisé aux gaines techniques

Tout travail empêchant cela et obligeant à pratiquer des ouvertures, impliquerait que la dépense soit répercutée en frais privatifs

7.4. Mise en conformité électrique des parties communes

Le syndic précise qu'un contrôle des installations électrique des parties communes sera réalisé par obligation légale cette année (dont la conciergerie) et que des travaux de mise en conformité risquent d'être nécessaires. Il s'agit d'une obligation légale.

Un contrôle devra ensuite avoir lieu tous les cinq ans.

VOTE

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de l'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

8.1. Demande de [REDACTED] accessibilité handicapé [REDACTED] charrette par futur acquéreur [REDACTED] Majorité des 2/3

Le syndic précise que le lot F1 situé à l'entrée 10 a été mis en vente
Le candidat acquéreur se déplace en chaise roulante mais une marche est présente à l'accès côté Rue

L'aménagement d'une rampe à cet endroit – tout en respectant les prescriptions de pente PMR – est impossible d'après le Bureau MEDORI Architecte de la copropriété.

L'actuel propriétaire propose une entrée par la grande porte d'accès aux garages du rez-de-chaussée et la fabrication, à ses frais d'une petite rampe d'accès amovible vers le couloir du n°10

Le placement de cette rampe risque d'être dangereuse pour les autres usagers et il a donc été proposé que l'acquéreur puisse accéder par l'entrée 12 de plein pied, descendre par l'ascenseur de droite ou de gauche vers les couloirs assez larges des caves et remonter par l'ascenseur du n°10 vers l'appartement F1

[REDACTED] estime que l'option proposée par le syndic de passer par le n°12 est longue et beaucoup plus pénible pour le handicapé lourd qu'est le potentiel acquéreur (longs dédales dans les corridors mal éclairés)

Malgré que le syndic ait complété son argumentaire en précisant que :

- la hauteur de la marche du couloir (et non cave) vers l'ascenseur du n° 10, c'est 9 cm ce qui implique une rampe de 40/ 50cm de long sur l'aire de roulage, c'est à dire un danger pour un occupant d'un garage du rez-de-chaussée qui rentre vers son couloir la nuit. Il me semble difficile de faire accepter ce genre d'obstacle sur l'aire de roulage et ce serait la porte ouverte pour d'autres agencements par d'autres occupants de garage
- L'expression " longs dédales dans les couloirs mal éclairés" n'est pas justifiée car s'il emprunte les couloirs menant vers l'aire de roulage en sous-sol, ce dernier - éclairé en permanence et de plus à l'abri des intempéries – à cet endroits les couloirs sont eux très larges puisqu'ils sont utilisés pour la manutention des conteneurs volumineux
- La mention "remise d'une clé" est erronée et il faut préciser l'achat d'une télécommande à 57€

[REDACTED] maintient sa demande et il appartiendra donc à l'assemblée générale de prendre position.

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****Paiement des charges****Échéance - Rappels**

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

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

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

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet. Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

VOTE

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	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
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 2022, soit 220.51.

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.

10. Ordre intérieur (rappel)**10.1. Occupation des garages**

Il est rappelé avec insistance que selon les règles du permis d'environnement, les boxes fermés sont destinés au seul stationnement d'un véhicule.

Tout autre dépôt est interdit **et la responsabilité de l'occupant en infraction sera mise en cause en cas d'incident.**

Le syndic rappelle donc aux propriétaires des garages qui servent à un dépôt de matériel qu'ils sont en totale infraction c'est-à-dire que leur responsabilité est engagée en cas d'incident et de non couverture d'assurance notamment.

11. Comptabilité du nouvel exercice**11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires****11.1.1. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Il est proposé de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport de 4.500 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale, soit au 01.04.2023, au 01.07.2023, au 01.10.2023 et au 01.01.2024.

11.2. 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..

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

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

11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions trimestriels anticipatifs se définissent comme suit :

VOTE

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	166 000	166 000	4	41 500	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	27 000	27 000	4	6 750.00	0.00%
Frais "privatifs"	2 500	2 500	4	625.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	195 500	195 500		48 875.00	0.00%
Fonds de réserve	18000	18000	4	4 500.00	0.00%
TOTAL	213 500	213 500		53 375.00	0.00%

Le syndic et le Conseil de Copropriété attirent l'attention des copropriétaires que ce budget est inchangé depuis 2013, soit depuis 10 ans !

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h50

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.

Toute remarque relative au présent procès-verbal doit être faite conformément à la loi (art. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mars

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

POINT 3.3.1 : Rapport annuel circonstancié du Conseil de Copropriété sur l'exercice de sa mission

L'AG 2022 a été faite en communication écrite pour cause de Covid, et deux membres ont été élus pour le C.C. Pour même raison de covid et de distance et étant le seul membre habitant dans l'immeuble il n'y a pas eu de réunion du C.C. mais cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas eu d'activité du C.C., bien au contraire.

Ainsi pour l'année 2022, j'ai compté sur mon PC, l'arrivée sur mon adresse Skynet, réservé à l'immeuble d'environ 480 mails, envoyés par [REDACTED] plus rarement par la comptabilité, mais aussi par quelques propriétaires.

Pour être précis, une bonne centaine de mails me sont adressés comme fichier de paiements, dans le cadre de ma mission de commissaire aux comptes, il reste environ 350 mails qui ont une relation directe avec la vie de l'immeuble et pour lesquels, fatalement, il y a eu autant de réponses de ma part.

Je vais me permettre de citer, ci-dessous, quelques exemples de ce que traitent ces mails et dans lesquels la mission du C.C intervient.

Echange pour donner réponse aux propriétaires suite aux sinistres divers qu'ils auraient subis.

Echange pour action à prendre pour des réparations diverses dans garages ou sur terrasses après tempête ou pour infiltrations diverses.

Echange lors des interventions du plombier Electeur ou électricien Electrycity ou autres

Echange pour décision et placement de la pompe de relevage en chaufferie.

Echange pour offre, commande et placement de paillasons aux 3 entrées de l'immeuble et pour l'étude pour le renouvellement des plantes et il s'y ajoute maintenant les contacts pour le renouvellement du revêtement des blocs sonnettes.

Echange pour le curage des tuyauteries par DMO et pour le passage du ramoneur Acrobat.

Echange suite au départ de José, notre ancien concierge et pour l'examen de la candidature et l'engagement de Laura Rodriguez notre nouvelle concierge.

Echange pour l'engagement de notre nouveau jardinier [REDACTED] en remplacement de Monsieur Cromphout qui a pris sa retraite.

Echange particulièrement dense pour le remplacement des compteurs et calorimètres par ISTA.

Echange pour l'affichage aux valves ou aux entrées de notes d'information diverse venant du Syndic.

Il y a encore bien d'autres activités qui sont traitées avec Madame Appaerts mais j'arrête ici l'énumération déjà longue.

.Je souhaiterais ajouter une autre petite info, je vous indique qu'actuellement sur 82 appartements de l'immeuble, et selon les documents venant du Syndic, il n'y a plus que 43 propriétaires ou usufruitiers qui habitent l'immeuble et, malheureusement, il faut ajouter que plus de la moitié de ces derniers sont âgés de plus de 75 ans et dont je fais partie avec mes 84 ans.

Pour terminer, je veux préciser que le travail a été fait du mieux que j'ai pu, est accompli de façon totalement BENEVOLE et j'insiste particulièrement sur ce terme, car la question a été posée à savoir si la fonction au sein du C.C était rémunérée. En mot final, pour quelqu'un qui y habite depuis plus de quarante-cinq années, je trouve l'immeuble bien agréable à vivre, il est bien entretenu et bien géré par rapport à d'autres immeubles car il faut savoir que la perfection n'existe pas, néanmoins nous pouvons toujours améliorer notre vie en commun, par un respect journalier du R.O.I.

Point 4.1 Rapport des commissaires aux comptes.

Par ma fonction de commissaire aux comptes, élu lors de la dernière A.G, je confirme que toutes les factures figurant dans le décompte du 01/01/2022 au 31/12/2022 ont fait l'objet d'une vérification et durant toute l'année, je donne mon accord, ou demande des explications, pour les factures qui me sont adressées par le syndic avant leur paiement, via les fichiers de paiements . J'ai donc approuvé le décompte 2022 et le déclare correct.

Par ailleurs, toutes les factures reprises sur le décompte sont consultables par les propriétaires, à la demande préalable, elles sont dans un dossier, dans la salle de réunion de l'immeuble au n° 8.

Outre la vérification des factures, j'ai aussi la possibilité de pouvoir suivre au jour le jour les entrées et sorties des 3 comptes bancaires de la copropriété, ce qui est la meilleure assurance de l'exactitude des comptes.

Ainsi pour le bilan au 31/12/2022, j'atteste que les sommes mentionnées pour les 3 comptes de la copropriété sont parfaitement exacts. Les autres postes du bilan n'ont pas été examinés dans le détail dans la mesure où il s'agit de documents assez complexes de comptabilité dont le service comptable du syndic se charge de les tenir parfaitement à jour dans le respect de la légalité comptable.

Sur base de ce qui précède, et avec l'accord de Stéphane, aussi commissaire aux comptes élu mais qui me fait entièrement confiance pour le contrôle, nous vous demandons d'approuver les comptes et d'en donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété, ~~aux~~ commissaires aux comptes et au syndic.