

Association des copropriétaires
de la résidence EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : **BE 0850.145.216**



C/O Lamy Belgium sa
Agence d'Uccle
21/23 rue Basse
1180 - UCCLE
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 24/03/2014 A 18.30 HEURES A LA SALLE B104 DE L'ICHEC**

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

29	Copropriétaires présents sur 90	35 491 /	100 660 quotités	(soit 35%)
21	Copropriétaires représentés sur 90	22 039 /	100 660 quotités	(soit 22%)
50	Copropriétaires représentés sur 90	57 530 /	100 660 quotités	(soit 57%)

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 05/03/2014, et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits dans le présent procès-verbal.

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 sur fonds noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.

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.**

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport du conseil de copropriété 12/2013 et PV du conseil du 25/02/2014 préparatoire à l'AG
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Tableau comparatif reprenant 3 offres de prix concernant la réfection des façades

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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, qui doit être copropriétaire

ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTE

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

La séance est ouverte à 18.45 heures sous la présidence de Monsieur Buysschaert, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Muriel Piérache, administrateur-manager, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'assemblée générale marque son accord d'aborder le point 7.1 en premier lieu. Monsieur Lenz représentant la société Immoenuef répond aux questions techniques concernant les façades.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Mme Sougné	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Mr de Halleux	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Mr Buysschaert	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.2	Commissaire aux comptes	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC: choix expert	75%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Marché contrats: mandat syndic	50%	56 680	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Marché énergie: mandat syndic	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Rénovation des façades	75%	44 955	12 575	0	78,14%	accepté
7.1.2	Mandat CC: choix architecte, CS	75%	44 955	12 575	0	78,14%	accepté
7.1.3	Mandat CC: choix fournisseur	75%	44 955	12 575	0	78,14%	accepté
7.1.4	Mandat syndic: suivi des travaux	75%	45 805	11 725	0	79,62%	accepté
7.2	Enveloppe budgétaire: 5.000 €	75%	56 518	0	0	100,00%	accepté
7.3	Garage: peinture haut murs & plafonds	75%	23 433	31 385	1 700	42,75%	refusé
7.4	Indemnité de déménagement	75%	36 724	20 806	0	63,83%	refusé
7.5	Ascenseurs: poursuite contrat omnium	50%	27 374	26 468	2 308	50,84%	accepté
8.1	Demande Mr Legrand: cession de propriété	80%	56 922	608	0	98,94%	accepté
9.1	Recouvrement des arriérés de charges	75%	56 680	0	0	100,00%	accepté
10.3	Apport fonds de réserve: 35.000 €	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
10.4	Souscription emprunt bancaire	50%	44 955	12 575	0	78,14%	accepté
10.5	Mode de financement: via fonds réserve	50%	44 955	6 500	850	87,37%	accepté
10.6.1	Approbation budget	50%	57 530	0	0	100,00%	accepté
11.1	Vote consultatif: siège devant ascenseur	50%	29 908	22 190	5 432	57,41%	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 du conseil de copropriété**

1

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

2

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires**3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)**

3

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale**3.6. Suivi de l'exécution des décisions ou/et des mesures conservatoires prises ou présentées à l'assemblée générale****3.7. Situation du fonds de réserve****3.8. Suivi de la cogénération - Information**

Pour tous ces points, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2013 au 31/12/2013)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Letor qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, *elle* recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTE

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 :

- Madame Sougné
- Monsieur de Halleux
- Monsieur Buysschaert

ACCEPTE

ACCEPTE

ACCEPTE

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

ACCEPTE

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : Madame Letor.

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel un expert est obligatoire à 20.000 €.

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

ACCEPTE

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

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

ACCEPTE

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

ACCEPTÉ

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

7.1. Rénovation des façades – Budget : 250.000 € TVAC

4

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe reprenant 3 offres comparatives.

Pour rappel, lors de la dernière assemblée générale, il a été décidé de limiter les travaux comme suit :

- réparation de béton de type de restauration
- mise en peinture des balustrades
- nettoyage des façades en ce compris les vitrages des balustrades

Le remplacement des vitres des balustrades a été sorti des devis. Néanmoins, il est rappelé que les vitrages ne correspondent plus aux recommandations de l'Union Européenne. A titre privatif, il est conseillé de remplacer ces vitrages ou encore d'y appliquer un film plastique rendant ainsi la qualité de verre « feuilleté ».

Le budget total des travaux est évalué comme suit :

Description	HTVA	TVA	TOTAL TVAC	
Travaux de rénovation	283 020,00	6%	16 981,20	300 001,26
Imprévus 5%	14 151,00	6%	849,06	15 000,12
Coordinateur de sécurité	1 400,00	21%	294,00	1 694,21
Architecte: suivi chantier	6 776,00	21%	1 422,96	8 199,17
Syndic: suivi de chantier 1,25%	3 537,75	0%	0,00	3 537,75
TOTAL	308 884,75	19 547,22	328 432,51	
Montant arrondi à			330000	

7.1.1. Principe de passer commande des travaux dans une limite budgétaire de 225.000-€ TVAC – Majorité de ¾

ACCEPTÉ

Résolution : la/les précision(s) suivante(s), issue(s) du débat intervenu en séance, complète(nt) la formulation reprise sur le bulletin de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale :

- En votant « pour » à cette question, il est convenu que :
 - les travaux pourront être réalisés encore en 2014 ;
 - un comparatif, une recommandation et un contrat d'entreprise seront établis par un architecte. Celui-ci devra endosser la responsabilité liée à ce contrat en complétant le dossier ;
 - le conseil de copropriété, assisté du conseiller technique, recevant mandat pour choisir le fournisseur.
 - Le syndic recevant mandat pour signer le contrat d'entreprise dans un budget maximum de 300.000 € TVAC ;
 - Les copropriétaires intéressés par ce dossier seront les bienvenus pour se joindre aux décisions à prendre. Ils devront se font faire connaître auprès du syndic.
 - Une réunion d'information sera organisée pour informer les copropriétaires des décisions prises ;
 - La protection des bandeaux se fera via un produit à base de Lazur pour obtenir une garantie de 10 ans ;
 - L'aspect du bâtiment devra être conservé en tenant compte de l'application d'une Lazur ;
 - La durée du ^{pose} chantier sera examinée à la loupe. Monsieur Lenz a évoqué un délai de 3 mois hors échafaudage.
- En votant contre à cette question, il est convenu :
 - Le dossier sera soumis à la prochaine assemblée générale en ce compris la mission de l'architecte permettant de présenter un comparatif des offres;

7.1.2. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic, de choisir l'architecte et le coordinateur de sécurité – Majorité de 3/4

ACCEPTE

7.1.3. Mandat au conseil de copropriété, assisté du syndic et du conseiller technique, de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 3/4

ACCEPTE

7.1.4. Mission de suivi de chantier pour le syndic – Coût : 2.625 € – Majorité absolue

ACCEPTE

7.2. 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 3/4

ACCEPTE

7.3. Mise en peinture du haut des murs et du plafond du garage – Budget : 30.000 € TVAC – Majorité de 3/4

REFUSE

Durant l'été, le concierge a procédé à la mise en peinture des fléchages et des murs jusqu'à une hauteur de 2 mètres. La question soumise à l'assemblée générale consistera à poursuivre le travail en hauteur avec un professionnel.

7.4. Réclamation d'une indemnité forfaitaire en cas de déménagement et/ou emménagement – Majorité de 3/4

REFUSE

L'idée poursuivie par ce point est de réclamer une indemnité de 125 € lors de chaque déménagement ou emménagement pour tous les différents désagréments et dommages subis par la copropriété.

7.5. Poursuite du contrat omnium des ascenseurs moyennant renégociation – Majorité absolue

ACCEPTE

La question soumise à l'assemblée générale sera de poursuivre le principe du contrat omnium. Si cette proposition ne devait pas être retenue, le nouveau contrat sera de type standard. Le nouveau contrat n'excèdera pas d'une durée de an.

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

8.1. Demande de Monsieur Legrand : cession de propriété de la chambre 170 Gg au 11^{ème} étage de l'immeuble – Majorité de 4/5

ACCEPTE

Dans le cas où s'opérerait effectivement la cession de propriété de la «chambre 170 Gg divisée» au 11^{ème} étage de l'immeuble Epsom, requête en approbation, aux 4/5 des voix présentes et représentées, du transfert de 162 quotités afférentes à la dite chambre par soustraction des 1012 quotités (dont 80 pour garage) attribuées au lot 211 par l'acte de base et addition aux 1098 quotités (dont 40 pour garage) attribuées au lot 111 par l'acte de base. Le total des quotités de l'immeuble demeurant inchangé.

Les frais d'enregistrement de ces modifications seront pris en charge par les requérants.

QUOTITES ACTUELLES

Monsieur Legrand (01-11)	1098
Monsieur Pittigoi (2-11)	1012
TOTAL	2110

QUOTITES PROJETEES

Monsieur Legrand (01-11)	1260
Monsieur Pittigoi (2-11)	850
TOTAL	2110

9. Administration et comptabilité : mises au point

9.1. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 3/4

ACCEPTÉ

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	163,22 €

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

La loi du 2 juin 2010 « *modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion* » a profondément réformé le droit en matière de copropriété.

Un des aspects important du fonctionnement de la copropriété est la gestion financière.

Conformément à l'article 577-8 § 4, 17° de la loi sur la copropriété du 2 juin 2010, le syndic doit « *tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum à établir par le Roi* ».

L'Arrêté royal « *fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires* » a été publié au Moniteur belge en date du 3 août 2012. Ce plan comptable minimum normalisé a été élaboré en étroite collaboration avec la Commission des Normes comptables.

Conformément à la législation, Lamy Belgium appliquera bien entendu ce plan comptable minimum pour toutes les associations de copropriétaires, et ce à partir de l'exercice commençant le 1^{er} janvier 2013.

Voici les 3 obligations principales de cet Arrêté royal :

- Obligation d'amortir les achats « meubles » nécessaires à l'accomplissement de l'objet de la copropriété
- Obligation de pouvoir distinguer les paiements effectués pour alimenter les fonds de roulement et de réserve
- Obligation de respecter le plan comptable minimum normalisé

En conséquence, les provisions pour charges et les appels de fonds de réserve seront dorénavant établis distinctement afin de permettre la comptabilisation des fonds directement sur le compte courant (provisions pour charges) et sur le carnet de dépôt (appels fonds de réserve). Les numéros de compte correspondants sont mentionnés sur les documents d'appel de fonds.

10.2. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 23/03/2009, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crédit Agricole, portant sur la mise à disposition d'un capital de 67.200 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 3,855 %, pour le financement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/01/2016. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 14.798,04 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 04).

10.3. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à **35.000 €**.

ACCEPTE

10.4. Mode de financement des travaux de façades décidés par l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTÉ

La proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale vise à recourir à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 275.000 €, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période de 5 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTE		275 000,00
TAUX D'INTERET (*)		4,00%
DUREE EN ANNEES		5
TAUX MENSUEL		0,33%
DUREE EN MOIS		60
MENSUALITES		5 064,54
ANNUITE		60 774,52

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

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 de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

10.5. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

ACCEPTÉ

La proposition soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

PROJECTION DU FONDS DE RESERVE			
Solde à la clôture de l'exercice 2013			160 722,93
Apports 2014	Dotation annuelle	35 000,00	50 000,00
	Loyers local commun	PM	
	Bénéfice cogénération	15 000,00	
Prélèvements 2014	Emprunt cogénération (échéance 31/01/2016)	-14 820,04	-105 320,04
	Réfection façades, acompte	-55 000,00	
	Emprunt bancaire façades, acompte 6 mois	-30 500,00	
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2014			105 402,89
Apports 2015	Dotation annuelle	35 000,00	50 000,00
	Bénéfice cogénération	15 000,00	
Prélèvements 2015	Emprunt cogénération (échéance 31/01/2016)	-14 820,04	-80 820,04
	Emprunt bancaire façades, (échéance 2019)	-61 000,00	
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2015			74 582,85
Apports 2016	Dotation annuelle	35 000,00	50 000,00
	Bénéfice cogénération	15 000,00	
Prélèvements 2016	Emprunt cogénération (échéance 31/01/2016)	-1 235,00	-67 235,00
	Emprunt bancaire façades, (échéance 2019)	-61 000,00	
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2016			57 347,85
Apports 2017	Dotation annuelle	35 000,00	50 000,00
	Bénéfice cogénération	15 000,00	
Prélèvements 2017	Emprunt bancaire façades, (échéance 2019)	-61 000,00	-66 000,00
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2017			41 347,85

10.6. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

10.6.1. Approbation du budget – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, et sous réserve de l'accord de l'assemblée générale en ce qui concerne l'apport annuel aux fonds de réserve, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Coût à la quotité (*)
Frais "locataires" svt l'usage	324 000,00	12	27 000,00	100 660	0,2682 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	32 000,00	12	2 666,67	100 660	0,0265 €
Total des dépenses "ordinaires"	356 000,00		29 666,67		0,2947 €
Apport fonds de réserve	35 000,00	12	2 916,67	100 660	0,0290 €
TOTAL	391 000,00		32 583,33		0,3237 €

(*) : il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété et, à laquelle pourrait s'ajouter, le cas échéant, le financement des décisions qui seraient prises par l'assemblée générale (hypothèse d'un financement par comptabilisation dans les charges).

Pour les propriétaires bailleurs, le montant de la provision mensuelle à réclamer à leur locataire est égal au montant de la provision « Frais locataires » multiplié par les quotités de l'appartement et divisé par trois.

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

Propriétaire	7.1.1	7.1.2	7.1.3	7.1.4	7.3	7.4	7.5	8.1	10.4	10.5	11.1
BELLAY							C				C
BOUCIQUE Jeanine					C						C
BOURGEOIS-BETHUME Monique	C	C	C	C	C				C	C	
BREHAIN Freddy	C	C	C	C	C				C	C	
BUYSSCHAERT Daniel						C	C				
CNAPELINCKX FRANCOIS					C	C	C				A
COENDERAET-POELS					A	C	A				
CREANGA ENEA											C
de BROUCHOVEN de BERGEYCK E							C				
DE HALLEUX Thierry							C				
DE JONGHE Yvonne					C	C	C				
DE MEY Willy	C	C	C	C	C	C	A		C	C	C
DILLENS Anne-Marie					C						C
DOYEN - VANMARCKE	C	C	C	C	C				C		C
DOYEN Anne	C	C	C	C	C				C		C
DOYEN Geneviève	C	C	C	C	C				C		C
EUROGAZ c/o Mme KROCK-RODHA					C	C	C				
FONTAINE Consorts							C				
HAVELANGE Pierre					C	C					C
HAVENITH - DE KERCHOVE					C						
HAVLANGE							C				A
HEYMANS Willy	C	C	C	C	C				C	C	
HUSTACHE Jean-Pierre					C						C
KROCH-RODHAIN Michelle					C	C	C				
LETOR Yvonne-BERVOETS Laurence						C					C
LIEGEOIS - PEETERS					C		C				C
LIEVRE Quentin-de PERMENTIER La					C	C	C				
MASSART - BLANDIAUX	C	C	C		C		C		C	A	A
MERSCH - BAETENS					C	C	C				
PIERARD Christian						C	C	C			
PITIGOI Bogdan-PITIGOI Carmen											C
RUBIN	C	C	C	C					C	C	
RUL Joëlle					C	C					C
SMETS Monique	C	C	C	C	C	C	A		C	C	C
SOUGNE Catherine						C	C				C
SPITAEELS Jeanne					C						C
SPRINGUEL - PROOST Wivine					C		C				
STOQUART - VAN WIN							C				C
STUCKENS Guy							C				C
TULKENS					A		C				
VAN ANTRO						C	C				C
VAN GELUWE					C	C					A
VANDER LINDEN					C		C				

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

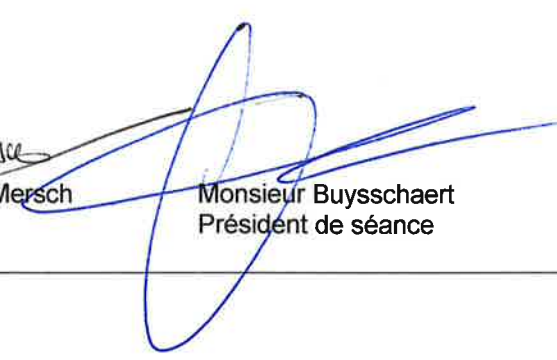
Etabli le 24/03/2014



Muriel PIERACHE - IPI 105.203
Administrateur-Manager
Lamy Belgium sa – Agence d'Uccle



Madame Mersch
Secrétaire



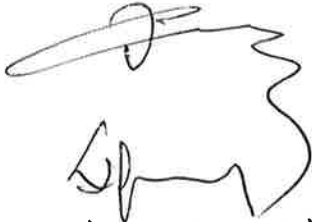
Monsieur Buysschaert
Président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 3ème lundi du mois de mars et le 1er lundi du mois d'avril **et, en principe le 23 mars 2015.**

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

CREANGA



LEGRAND

Thierry de Halleux


AMONEL



MERSCH

Chaire de Kleebar

Chaire de Kleebar