

Association des copropriétaires
de la résidence EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : BE 850.145.216



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 25/03/2013 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 :

33	Copropriétaires présents sur 90	38 804 /	100 660 quotités	(soit 39%)
14	Copropriétaires représentés sur 90	16 175 /	100 660 quotités	(soit 16%)
47	Copropriétaires représentés sur 90	54 979 /	100 660 quotités	(soit 55%)

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 08/03/2013, 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 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.

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 semestriel du conseil de copropriété
2. Echéancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Descriptif des travaux de façade établi par Monsieur Te Kolsté
5. Offre de prix de la société Cometal Decor datée du 17/12/2012

Ces documents 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

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur de Halleux comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire

ACCEPTE

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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Meersch comme secrétaire.

+
MP
LB

La séance est ouverte à 18.50 heures sous la présidence de Monsieur de Halleux, 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 Madame 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'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
3.1	Approbation des comptes	50%	53 639	0	1 340	100,00% accepté
4.1	Décharges au CC	50%	53 639	0	1 340	100,00% accepté
4.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	53 639	0	1 340	100,00% accepté
4.3	Décharge au syndic	50%	52 789	0	1 340	100,00% accepté
5.1.1	Mandat CC: Mme Sougné	50%	54 979	0	0	100,00% accepté
5.1.2	Mandat CC: Mr Buysschaert	50%	54 979	0	0	100,00% accepté
5.1.3	Mandat CC: Mr de Halleux	50%	54 979	0	0	100,00% accepté
5.2	Mandat commissaire aux comptes	50%	54 979	0	0	100,00% accepté
5.3	Mandat du syndic	50%	53 639	0	1 340	100,00% accepté
5.3.1	Mandat CC: souscription nouveau contrat	75%	51 296	850	2 833	98,37% accepté
5.3.2	Mandat Syndic: marché de l'énergie	50%	53 279	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Façades: option 620.000 € TVAC	75%	4 902	33 688	850	12,70% refusé
6.1.2	Façades: option 560.000 € TVAC	75%	1 380	33 688	850	3,94% refusé
6.1.3	Façades: option 3.000 € TVAC / an	50%	46 437	850	850	98,20% accepté
6.1.4	Choix fournisseur	75%	47 050	5 577	0	89,40% accepté
6.2.1	Toiture: mise à l'étude dossier	50%	26 998	25 673	850	51,26% accepté
6.2.2	Toiture: inspection annuelle	50%	28 993	13 858	0	67,66% accepté
6.3	Enveloppe budgétaire: 5.000 €	75%	54 129	0	0	100,00% accepté
6.4	Placement barrière & clôture	75%	46 553	3 928	3 486	92,22% accepté
6.5	Pose grille sous escalier	75%	25 246	20 823	6 198	54,80% refusé
7.1	Elagages des arbres côtés Azalées	50%	35 266	10 435	6 395	77,17% accepté
7.2	Réparation éclairages terrasse	50%	38 080	8 215	4 687	82,26% accepté
8.2	Création fonds roulement	50%	48 018	608	4 173	98,75% accepté
8.3	Transfert dette Regency via fonds réserve	50%	49 812	0	1 012	100,00% accepté
8.4	Apport fonds de réserve 45.000 €	50%	52 799	0	0	100,00% accepté
8.5.1	Financement 496.000 € & réserve	50%	4 902	47 407	1 340	9,37% refusé
8.5.2	Financement 448.000 € & réserve	50%	1 380	47 407	1 340	2,83% refusé
8.5.3	Financement fonds de réserve	50%	49 115	0	0	100,00% accepté
8.6.1	Approbation budget	50%	52 309	0	1 340	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.

Rapport sur l'exercice écoulé

Rapport du conseil de copropriété	1
Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation	2
Action(s) en justice intentée(s) par ou contre l'association des copropriétaires	
Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)	3

Suivi de l'exécution des décisions ou/et des mesures conservatoires prises ou présentées à l'assemblée générale**Suivi de la cogénération****Situation du fonds de réserve**

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

Les précisions et informations suivantes, issues du débat intervenu en séance, méritent d'être actées :

- Consulter Technilift dans le cadre de la mise en concurrence du contrat ascensoristes ;

3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2012 au 31/12/2012)**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.

3.1. Approbation des comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTE

4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTE

5. Elections & mandats**5.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Article. 577-8/1 : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- Madame Sougné
- Monsieur Buysschaert
- Monsieur de Halleux

ACCEPTE

ACCEPTE

ACCEPTE

5.2. 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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

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

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

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

ACCEPTE

5.3.1. Mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété, de pouvoir dénoncer et remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété – Majorité de 3/4

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1^o c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

5.3.2. 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

ACCEPTE

ACCEPTE

Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre**Remplacement de la porte de garage côté rue au Bois – Coût : 4.780,60 € TVAC**

Ce travail s'est révélé indispensable suite à la vétusté de la porte et l'incident survenu un dimanche. A tout moment, la porte risquait à nouveau de sortir de ses rails.

6. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**6.1. Rénovation des façades**

4

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu des annexes.

Les 3 recommandations faites par Monsieur Te Kolsté, l'expert-ingénieur, sont les suivantes :

- Réparation des bétons et mise en peinture – coût : 620.000 € TVAC;
- Réparation des bétons de type « restauration » de façon à pouvoir déduire le coût peinture – coût : 560.000 € TVAC;
- Maintien de la situation actuelle avec inspection annuelle des façades

Selon son avis, il n'y a pas d'urgence de sorte que les réparations locales de quelques balustrades peuvent être envisagées avec ensuite un suivi annuel des 4 façades.

La question qui sera soumise au vote est de savoir en fonction de ces budgets connus, les travaux à envisager :

6.1.1. Réparation des bétons et mise en peinture – Budget : 620.000 € TVAC – Majorité de ¾

REFUSE

6.1.2. Réparation de type « restauration » des bétons, soit sans mise en peinture – Budget : 560.000 € TVAC - Majorité de ¾

REFUSE

6.1.3. Maintien de la situation actuelle avec inspection annuelle des façades – Budget : 3.000 € TVAC - Majorité absolue

ACCEPTE

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

ACCEPTE

La question soumise au vote ~~est la suivante~~ est la mise à l'étude du dossier. Celui-ci sera proposé lors ~~du prochain ordre du jour~~ de la prochaine assemblée générale, à savoir :

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

Si besoin, une assemblée générale extraordinaire pourra être organisée.

6.2. Rénovation des toitures

Selon Monsieur Te Kolsté, les toitures ne nécessitent pas une rénovation immédiate. Une première offre de prix a été faite de façon à pouvoir budgérer ces travaux dans l'avenir. Le montant de ces travaux s'élève à un budget TVAC de 240.000 €.

*T***6.2.1. Mise à l'étude du dossier et établissement de 3 offres comparatives – Majorité absolue**

ACCEPTE

6.2.2. Maintien de la situation actuelle avec inspection annuelle des toitures – Majorité absolue

ACCEPTE

de HR

6.3. 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 $\frac{3}{4}$

ACCEPTE

6.4. Placement d'une barrière au bas de l'escalier à front de rue en façade arrière – Budget : 3.500 € TVAC – Majorité de 3/4

ACCEPTE

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

Le but poursuivi par cette proposition étant de supprimer la sortie du raccourci utilisé par les piétons. La serrure posée serait la même que celle des portes d'entrée.

Au coût de la barrière a été ajouté un budget pour le morceau de clôture à faire placer côté gauche, de façon à éviter le contournement de la barrière.

La hauteur de la grille sera de 2 mètres.

6.5. Pose d'une grille sous l'escalier côté de la rue au Bois – Budget : 1.000 € - Majorité de $\frac{3}{4}$

REFUSE

L'idée développée par ce point est la sécurité, le but étant d'éviter qu'une personne mal intentionnée puisse se cacher sous l'escalier.

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

Article 577-9 § 3 : Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

7.1. Demande de Madame Vanmarcke : élagage des arbres Azalées / Bruyères – Majorité absolue

ACCEPTE

Le syndic demandera au syndic voisin de faire élaguer les branches débordant du côté de l'Epsom.

7.2. Demande de Madame Vanmarcke : réparation des éclairages de terrasse – Majorité absolue

ACCEPTE

A faire remplacer.

Ordre intérieur (rappel)

Rappel du Règlement d'Ordre Intérieur

Il est rappelé qu'il y a un règlement d'ordre intérieur, les points suivants sont rappelés :

- on ne peut pas louer un appartement en colocation ;
- respect de la tranquillité de tout le monde ;
- respect du travail des concierges : respect du triage des poubelles & pliages des cartons ;
- l'esplanade n'est pas un parking, il s'agit d'une zone de débarquement & embarquement ;

Le règlement sera traduit en Anglais.

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. 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 importants 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.

8.2. Création d'un fonds de roulement : 25.000 € - Majorité absolue

ACCEPTE

Article 577-11 § 5 2° : On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

La proposition soumise au vote est de transférer du fonds de réserve vers le fonds de roulement **25.000 €**.

8.3. Transfert de la dette de REGENCY au débit du fonds de réserve – Majorité absolue

ACCEPTE

Suivant contenu du bilan à la clôture des comptes de Regency, les comptes de l'actif visés par l'absence de justifications sont les suivants :

300000	Stocks de clés	364,22
300001	Stocks de clés garage	97,20
300010	Stock télécommande	406,32
300030	Stock Crémone	756,67
300040	Stock compteurs EF	67,20
300050	Stock compteurs EC	71,99
300060	Stock Crépusculaire	47,94
300070	Stock cylindres	968,81
4701	Litiges à résoudre	551,35
4950000	Sinistres	5 592,50
DEBIT A VERSER AU FONDS DE RESERVE		8 924,20

A défaut de pouvoir récupérer ces dettes, la société Regency ayant fait faillite, la proposition soumise au vote s'entend pour transférer ces dettes au fonds de réserve.

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).

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

ACCEPTE

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

Article 577-11 § 5 2° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport annuel au fonds de réserve à **45.000 €**.

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

La proposition soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale suivant les 3 propositions suivantes :

**8.5.1. Réparation des bétons et mise en peinture des façades OPTION 6.1.1 – Coût 620.000 €
TVAC - Majorité absolue**

REFUSE

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

La proposition soumise également à l'approbation de l'assemblée générale vise à recourir à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 496.000 € (80%), auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période de 7 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	496 000,00
TAUX D'INTERET	3,50%
DUREE EN ANNEES	7
TAUX MENSUEL	0,29%
DUREE EN MOIS	84
MENSUALITES	6 666,17
ANNUITE	79 993,99

**8.5.2. Réparation des bétons sans mise en peinture – OPTION 6.1.2 - Coût : 560.000 € TVAC -
Majorité absolue**

REFUSE

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

La proposition soumise à l'approbation de l'assemblée générale vise à recourir à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 448.000 €, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période de 7 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	448 000,00
TAUX D'INTERET	3,50%
DUREE EN ANNEES	7
TAUX MENSUEL	0,29%
DUREE EN MOIS	84
MENSUALITES	6 021,05
ANNUITE	72 252,64

8.5.3. Maintien de la situation actuelle – OPTION 6.1.3 - Majorité absolue

ACCEPTE

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 2012			168 198,72
Apports 2013	Dotation annuelle	45 000,00	65 000,00
	Revente certificats verts 2012	20 000,00	
Prélèvements 2013	Emprunt bancaire cogénération	-14 798,04	-66 002,84
	Création fonds de roulement	-25 000,00	
	Inspection annuelle des façades	-3 000,00	
	Porte de garage	-4 780,60	
	Dettes Regency	-8 924,20	
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	
	Pose de grilles	-4 500,00	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2013			167 195,88
Apports 2014	Dotation annuelle	45 000,00	65 000,00
	Revente certificats verts 2013	20 000,00	
Prélèvements 2014	Emprunt bancaire cogénération	-14 798,04	-19 798,04
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	(*)
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2014			212 397,84
Apports 2015	Dotation annuelle	45 000,00	65 000,00
	Revente certificats verts 2014	20 000,00	
Prélèvements 2015	Emprunt bancaire cogénération	-14 798,04	-19 798,04
	Enveloppe budgétaire	-5 000,00	(*)
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2015			257 599,80

(*) sous réserve de la prochaine assemblée générale

8.6. 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°)

ACCEPTE

8.6.1. Approbation du budget – Majorité absolue

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets.

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, les montants des appels de provisions mensuels se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Coût à la quotité (*)
Frais "locataires" svt l'usage	314 000,00	12	26 166,67	100 660	0,2600 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	32 000,00	12	2 666,67	100 660	0,0265 €
Total des dépenses "ordinaires"	346 000,00		28 833,33		0,2864 €
Apport fonds de réserve	45 000,00	12	3 750,00	100 660	0,0373 €
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 appliquée 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 » ~~et services~~ multiplié par les quotités de l'appartement.



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

Propriétaire	3.1	4.1	4.2	4.3	5.3	5.3.1	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.2.1	6.2.2	6.4	6.5	7.1	7.2	8.2	8.3	8.5.1	8.5.2	8.6.1
BOEDTS - BELOT											C								C	C	
BOUCIQUE Jeanine						C C			C					C C C					C C	C C	
BOURGEOIS-BETHUME Monique						C C			C C					C C C					C C	C C	
BREHAIN Freddy						C C			C C					C C C					C C	C C	
BUYSSCHAERT Daniel																			C C	C C	
CNAPELINCKX FRANCOIS						C C			C C					C C C					C C	C C	
COENDEREAET-POELS														A A A					C C	C C	
CREANGA ENEA						C C					C		C A						C C	C C	
de BERGEYCK Priscilla						C C					C		A A				A	C C		C C	
DE BRUYKER						C C					C	A A							C C	C C	
DE HALLEUX Thierry						C C													C C	C C	
DE MEY Willy						C C								C C C C C					C C	C C	
DEWERPE Eric						C C					C								C C	C C	
DIAROUMEYE - SABATIER	A	A	A	A	A	C C					C A A			A					A A A	A A A	
DILLENS Anne-Marie						C C					C								C C	C C	
DOYEN - VANMARCKE						C 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 C	
EUROGAZ c/o Mme KROCK-RODHAIN											C		C						C C	C C	
FONTAINE Consorts						C C					C								C C	C C	
FOURMOIS Laurence						C C					C								C C	C C	
HAVENITH - DE KERCHOVE															A				C C	C C	
HAVLANGE											C		A						C C	C C	
HEYMANS Willy						C C			C C				C C						C C	C C	
HOUTEVELS Louis	A													A	A	A			C C	C C	
HUSTACHE Jean-Pierre						C C			C				C						C C	C C	
KROCH-RODHAIN Michelle											C		C						C C	C C	
LABRADOR - GUTIERREZ, RUIZ TERNAL						C C C C			C				C C C					C C	C C		
LAPRAILLE Serge						C C			C										C C	C C	
LEGRAND - DEWEZ	A													A	A	A			C C	C C	
LETOR Yvonne-BERVOETS Laurence						C C			C				C C C					C C	C C		
MASSART - BLANDIAUX						C C			C				C C C					C C	C C		
MERSCH - BAETENS						C C					C		C						C C	C C	
PIERARD Christian											C	A A							C C	C C	
SMETS Monique						A A A			A				C A					C C	C C		
SOUGNE Catherine									C		C		C C					C C	C C		
SPITAELS Jeanne						C C			C									C C	C C		
SPRINGUEL - PROOST						C C			C		C C C		A					C C	C C		
STUCKENS Guy						C C					C C C								C C	C C	
TULKENS						C C													C C	C C	
VAN ANTRO																			C C	C C	
VAN GELUWE						C C			C									C C	C C		
VANDER LINDEN											C A A A A							C C	C C		

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20.40 heures.

Etabli le 25/03/2013

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

 Madame Meersch
Secrétaire

 Monsieur de Halleux
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 24 mars 2014.**

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

The image shows four handwritten signatures in blue ink:

- A small signature "f" followed by "le 24 mars".
- A large, stylized signature "J. B.".
- A signature "Pouarchat. J." above a signature "Ch. Haward".
- A signature "Langué" above a signature "C. SOUGNÉ".