

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 25/03/2014 A 18H30**

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

16 Copropriétaires présents sur 43	441 /	1000	44,10%
7 Copropriétaires représentés sur 43	200 /	1000	20,00%
23 Copropriétaires représentés sur 43	641 /	1.000 quotités (soit 64%)	

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 **06/03/2014**, 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 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. Projet d'adaptation de l'acte de base existant.
2. Offre pour la réalisation d'un cahier des charges et le suivi des travaux pour la rénovation d'une chaufferie.
3. Offre de CD DECOR pour la peinture des parties communes.
4. Offre de VIPER pour la sécurisation des portes.

Ce(s) document(s) 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

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

Extrait de l'article 577-8 §4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **NYSSENS** comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire

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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **TRON** comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18 heures sous la présidence de Monsieur **NYSESENS**, assisté 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 Monsieur Thysbaert, 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
4.2	Approbation des comptes	50%	613	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge aux membres du conseil de copr.	50%	613	0	0	100,00% accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	613	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge syndic	50%	613	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Monsieur VAN SUYPEENE	50%	613	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Monsieur VAN DEN HOUCKE	50%	613	0	0	100,00% accepté
6.1.3	Monsieur VERSTRAETE	50%	613	0	0	100,00% accepté
6.2	Désignation commissaire aux comptes	50%	585	0	0	100,00% accepté
6.5	Reconduction mandat syndic	50%	613	0	0	100,00% accepté
6.5.1	Mandat CC signature contrat syndic	75%	585	0	0	100,00% accepté
6.5.2	Mise en ligne site internet copropriété	50%	0	525	88	0,00% refusé
6.5.3	Mandat syndic et CC contrats récurrents	50%	585	0	0	100,00% accepté
7.1	Approbation adaptation acte de base	50%	585	0	0	100,00% accepté
7.2	Rénovation de la chaufferie	50%	613	0	0	100,00% accepté
7.4	Rénovation/réparation de la toiture	75%	613	0	0	100,00% accepté
7.5	Peinture des parties communes	75%	157	428	28	26,84% refusé
7.6	Sécurisation des portes d'entrée	75%	119	462	32	20,48% refusé
8.1	Recouvrement forcé arriérés charges	75%	585	0	0	100,00% accepté
10.1	Gestion local poubelles	50%	585	0	0	100,00% accepté
11.2	Fonds travaux rénovation chaufferie	50%	30	583	0	4,89% refusé
11.3	Apport fonds de réserve	50%	585	0	0	100,00% accepté
11.5.1	Approbation du budget	50%	613	0	0	100,00% accepté
50	Expert isolation toiture/pignons	50%	466	87	32	84,27% 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. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

- **Electricité** : LAMPIRIS – contrat annuel avec échéance au 28/02
- **Assurance** : ALLIANZ BELGIUM (courtier CONCORDIA) – Police ZCN200.318.213 – contrat annuel avec échéance au 16/08.
- **Jardin** : WIFIXIT – contrat annuel avec échéance au 31/12. Courant de l'exercice 2013 il est prévu 3 passages par la société de jardinage.
- **Porte de garage** : DEMATT – contrat à durée indéterminée
- **Chauffage** : TEM – contrat annuel avec échéance au 30/9
- **Ascenseur** : GAS – contrat de cinq ans avec échéance au 31/8/2018 (contrôle AIB Vinçotte)

3.2. 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.

3.3. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	66.400,00	70.420,35	4.020,35
Frais "propriétaires" svt l'usage	19.600,00	16.733,86	-2.866,14
TOTAL	86.000,00	87.154,21	1.154,21
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			1,34%

3.4. Frais de conservation et travaux à épingler 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 :

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"			
2 000 01	Frais & travaux divers		
	Sinistres sous franchise	6.458,92	6.971,56
	Remplacement colonne	512,64	
2 000 07	Frais & honoraires divers		
	Honoraires avocat statuts	2.000,00	2.000,00
		TOTAL	8.971,56

3.5. Suivi de l'exécution des décisions ou/et des mesures conservatoires prises ou présentées à l'assemblée générale

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

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE			
3 000 01	Travaux divers		
	Audit chauffage et diagnostic PEB	2.188,85	2.188,85
		TOTAL	2.188,85

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	38.386,81
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	15.000,00
Intérêts de banque	439,23
Total des apports	15.439,23
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail ci-dessus	2.188,85
Total des prélèvements sur l'exercice	2.188,85
Solde à la clôture de l'exercice	51.637,19

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, Monsieur VAN DEN HOUCKE, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : Approbation des comptes.

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

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

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

Proposition de résolution 5.1 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 soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : Décharge au commissaire aux comptes.

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

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 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 soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Article 577-7 § 1^{er} 1° c) ou 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 ¾ 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 :

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : Monsieur VAN SUYPEENE, président.

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : Monsieur VAN DEN HOUCKE, assesseur.

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : Monsieur VERSTRAETE, assesseur.

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : Il n'y a pas d'autres candidats.

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : Il n'y a pas d'autres candidats.

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

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

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) : Monsieur VAN DEN HOUCKE.

Proposition de résolution 6.2 soumise au vote : Monsieur VAN DEN HOUCKE.

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

6.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de ¾

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.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° 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.

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : La résolution n'a pas d'objet.

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

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

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.^o

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1^o, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° 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.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des montants des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **60.000 €**

Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°).

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

6.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

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

Proposition de résolution 6.5 soumise au vote : Renouvellement du mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix.

Two handwritten signatures in blue ink are visible at the bottom right of the page. The signature on the left appears to be "J.P." and the signature on the right appears to be "A.J." Both signatures are written in a cursive style.

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

6.5.1. Signature d'un contrat - Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature de ce contrat – Majorité de ¾

Extrait de l'article 577-8 § 1^{er} : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires doivent figurer dans un contrat écrit.

En vue d'éviter toutes équivoques et d'en faciliter la compréhension, le modèle de contrat de syndic proposé par Lamy se présente en deux parties qui, ensemble, constituent la convention.

La première, dénommée « conditions particulières », détaille les éléments spécifiques de la copropriété, la deuxième, intitulée « conditions générales », reprend en détail les prestations et services auxquels s'oblige le syndic outre le descriptif des pouvoirs, des responsabilités et des garanties qu'offre un syndic professionnel.

La convention décrit également de manière plus détaillée la composante des honoraires et frais, les modalités en cas de révocation et les processus de décharge. Enfin, il est fait état du droit applicable, et de la désignation des cours et tribunaux compétents en cas de litiges.

Même s'il existe aujourd'hui un contrat écrit, il apparaît que les nombreuses modifications apportées par la loi du 2 juin 2010 imposent la signature d'un nouveau contrat.

A noter que la signature du nouveau contrat n'entraînera pas d'augmentation des honoraires et frais administratifs forfaitaires actuellement pratiqués.

Proposition de résolution 6.5.1 soumise au vote : Signature d'un contrat - Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature de ce contrat.

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

6.5.2. Mise en ligne d'un site internet propre à la copropriété – Majorité absolue

Outre les compétences indispensables dont il doit disposer, la communication dans l'exercice du métier de syndic, est primordiale. Encore faut-il qu'elle soit facilement accessible, utile et bien faite !

Pour répondre à ces critères, Lamy a élaboré, en collaboration étroite avec l'éditeur du logiciel comptable, la construction d'un site internet dédié à chacune des copropriétés gérées.

L'accès à ce site offre à chaque copropriétaire une foule de renseignements, généraux et/ou plus confidentiels, concernant la gestion de leur copropriété.

Au moyen d'un « user » et d'un « mot de passe », chaque copropriétaire équipé d'internet pourra accéder au site de son immeuble et y trouver, notamment les copies scannées de l'acte de base, des différents procès-verbaux d'assemblée générale, des plans (si existants en format A4), des rapports semestriels du conseil de copropriété, ou encore des documents relatifs à un dossier ou à un chantier bien précis (offres, comparatifs de prix, documentation technique, photos, ...)

A chaque mise en ligne d'un nouveau document ou d'un avis, les copropriétaires, dont nous avons connaissance de leur adresse @mail, recevront automatiquement un mail d'information.

Une série de formulaires préétablis permettra aux copropriétaires de communiquer avec nos services en charge des demandes initiées (commande de plaquettes nominatives – déclaration de sinistre – modification des coordonnées – demande de remboursement en cas de solde créditeur -

Enfin, chaque copropriétaire pourra accéder à son compte personnel (historique client), à l'état intermédiaire des dépenses et au bilan provisoire ; ces éléments étant mis à jour une fois par semaine. Quant aux membres du conseil de copropriété et au commissaire aux comptes, ils disposeront d'autorisation d'accès plus large, leur permettant d'exercer les mandats qui leur ont été conférés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Notre engagement implique donc un suivi rigoureux de la comptabilité, ainsi qu'une contrainte supplémentaire pour les équipes de gestion, qui doivent veiller à alimenter et à réactualiser régulièrement le site.

Tarification	Mise en ligne du site	Abonnement annuel
Contrat standard	250,00 €	250,00 €

Proposition de résolution 6.5.2 soumise au vote : Mise en ligne d'un site internet propre à la copropriété conformément aux conditions ci-dessus.

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

6.5.3. 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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

Proposition de résolution 6.5.3 soumise au vote : Mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrit par la copropriété.

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

Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

Se référer à l'ordre du jour.

Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Se référer à l'ordre du jour.

Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Se référer à l'ordre du jour.

Ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Se référer à l'ordre du jour.

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

7.1. Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil – Majorité absolue

Article 577-14 § 2 : Le syndic visé à l'article 577-4, § 1er, alinéa 3, 4° du même Code, est tenu de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale, dans les 36 mois qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, une version de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur adaptée aux articles 577-3 à 577-14 du même Code. Pour autant que l'assemblée générale n'apporte pas, en même temps ou ultérieurement, de modifications à l'acte de base, le texte adapté du règlement de copropriété ne requiert pas l'établissement d'un acte authentique.

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : Approbation de l'adaptation de l'acte de base existant, du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur aux articles 577-3 à 577-14 du Code civil conformément au projet qui est annexé à l'ordre du jour.

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

7.2. Rénovation de la chaufferie

'La proposition de budget pour la réalisation de la mission-partie 1 (cahier des charges + appel d'offres) est de : 3.875 € HTVA. Voir annexe. L'audit chaufferie et le rapport de diagnostic est disponible sur simple demande au syndic.

SYNTHESE DE L'AUDIT DE CHAUFFERIE :

- Audit obligatoire
- Bon rendement global des chaudières actuelles (86%)
- Beaucoup de pertes de chaleur dans le circuit d'eau chaude
- Beaucoup de consommation d'électricité pour les pompes et circulateurs
- Pas de régulation, avec l'inefficacité qui va avec (2-4%)

- Installation à la limite de durée de vie (25 ans)
- Un changement s'accompagne d'une économie sur les coûts annuels, économie variable suivant les solutions (2.000€ à 15.000 €)

CE QUI EST CERTAIN :

- Le remplacement de la chaufferie pour cause de vieillesse (+de 25 ans) devra se faire un jour ou l'autre (durée de vie de 25 à 30 ans)
- Le projet important car :
 - il faut respecter les normes actuelles d'installation et de pollution, le règlement régional PEB, les normes IBGE, etc... ; cela nécessite un cahier des charges (pour avoir la meilleure solution qui réduit les coûts annuels), un appel d'offre (pour avoir les meilleurs prix), un suivi d'installation et la réception (pour avoir la garantie d'une bonne installation)
 - le budget est important de 80.000€ à 130.000 € selon les choix techniques
- Le risque d'avoir une panne non réparable de la chaudière et donc un remplacement en urgence à prix élevé (notamment en hiver)

CE QUI EST INCERTAIN :

- Personne ne peut dire quand une ou les deux chaudières vont tomber hors service de manière non réparable : la durée de vie va de 25 ans (maintenant) à 30 voir 35 ans.

LES OPTIONS.

A. Ne rien faire (et attendre la panne).

Les points - :

- L'inconfort si une panne (surtout en hiver) : pas ou peu d'eau chaude et de chauffage pendant 15 jours au minimum
- Pas d'économie financière résultant du remplacement
- Surcoût du remplacement en urgence (pas d'appel d'offre et pas de concurrence)

Les points + :

- Pas de coût dans l'immédiat
- Constitution d'un budget de remplacement par une augmentation du fond de réserve (en plus du fond « normal ») à partir de maintenant
-

B. Organiser le remplacement en 2015.

Faire le choix du remplacement durant cette AG et organiser le processus c'est-à-dire:

- Donner mission pour la phase 1 au bureau d'étude.
- Présenter le dossier (comparatif d'offres à l'AGO de 2015). Choix du fournisseur.
- Réalisation des travaux été 2015.

Les points - :

- Pas de garantie que la chaufferie tiendra jusque 2015, mais risque moindre
- Coût immédiat (mais solution de financement possible voir plus loin)

Les points + :

- Diminue le risque de panne et d'inconfort
- Economie financière annuelle à partir de 2015
- Mis en place de la solution la moins coûteuse et la plus efficace (par appel d'offre)
-

C. Attendre 5 ans pour réaliser les travaux.

Cette solution revient à l'option 1 avec un peu moins de risque de panne et avec l'espoir d'organiser l'option B dans 5 ans.

Le conseil de copropriété préconise la solution B.

DETAILS DE LA SOLUTION PROPOSEE.

Deux aspects à distinguer:

-la solution technique



-le financement

A. La solution technique

Deux options :

- Solution mazout :
 - chaudières classiques mazout modernes et efficaces
 - régulation permettant efficacité énergétique et confort
 - bon dimensionnement des chaudières pour un gain d'efficacité
 - remplacement des circulateurs (beaucoup moins de coûts en électricité)
 - mise aux normes de la chaufferie avec un nouveau permis d'environnement
 - budget maximum : 80.000 €
 - gain attendu de 2.000 € à 3.000 € par an.

Remarque en ce qui concerne la citerne : Risque de pollution, coût important pour la copropriété.

- Solution gaz :

- mêmes avantages techniques et changement que la solution mazout
- les chaudières au gaz sont plus efficaces par le système à condensation inexistant sur les chaudières mazout
- travaux plus conséquents - nouveau raccordement de gaz à la rue (armoire extérieure)
- budget maximum : 130.000 €
- gain attendu : de 10.000 € à 15.000 €
 - par le gain sur le prix du combustible, soit 10.000 €
 - Par le gain sur le rendement des chaudières gaz : 5000€

Cette solution diminue le problème de risque de la citerne.

Le conseil de copropriété préconise la solution gaz.

B. Le financement.

- on peut utiliser une partie du fond de réserve existant +/- 30.000€ à compléter par deux appels de fonds « rénovation chaufferie » de 50.000 € en 2014 et 2015.
- financement par un prêt de 100.000 € et le solde par le fonds de réserve :

Montant de l'emprunt	100.000,00 €					
Taux	3,32 %					
Durée de l'emprunt	60 mois					
Remboursement total mensuel	1.813,12 € (soit un coût total final de : 108.787,46 € (hors frais))					
Type d'appartement :	Montant mensuel	Coût en 60 mois	Coût par lot Appel unique	Coût intérêts Total	Coût intérêts par mois	
22 / 1000	39,89 €	2.393,32 €	2.200,00 €	193,32 €	3,22 €	
23 / 1000	41,70 €	2.502,11 €	2.300,00 €	202,11 €	3,37 €	
24 / 1000	43,51 €	2.610,90 €	2.400,00 €	210,90 €	3,51 €	
26 / 1000	47,14 €	2.828,47 €	2.600,00 €	228,47 €	3,81 €	
28 / 1000	50,77 €	3.046,05 €	2.800,00 €	246,05 €	4,10 €	
30 / 1000	54,39 €	3.263,62 €	3.000,00 €	263,62 €	4,39 €	
32 / 1000	58,02 €	3.481,20 €	3.200,00 €	281,20 €	4,69 €	
33 / 1000	59,83 €	3.589,99 €	3.300,00 €	289,99 €	4,83 €	
34 / 1000	61,65 €	3.698,77 €	3.400,00 €	298,77 €	4,98 €	
35 / 1000	63,46 €	3.807,56 €	3.500,00 €	307,56 €	5,13 €	

Ces tableaux ne tiennent pas compte des frais de dossier de l'organisme prêteur.

* Attention : Ce tableau est une projection sur base des données connues à ce jour.

Ces tableaux fictifs vous sont communiqués sous réserve d'une modification du taux et de l'acceptation définitive par la banque.

- Dans le cas du report du projet à 5 années, les travaux devront être financés par un appel complémentaire au fond de réserve de +/- 20.000 €/an.

Le conseil de copropriété préconise la première solution.

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Réalisation de la mission-partie 1 sur base de la solution gaz (cahier des charges + appel d'offres) pour un budget maximum de 3.875 € à 10% près. Financement par le fonds de réserve. Présentation du dossier à l'assemblée générale ordinaire de mars 2015.

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

7.3. Principe d'installation d'un abri-vélos sur la cour des garages

Attention, le placement risque d'être imposé dans le cadre du permis d'environnement.

Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : La résolution n'a pas d'objet. Ce point sera soumis au vote à la prochaine assemblée générale.

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

7.4. Rénovation de la toiture

Le conseil de copropriété préconise de ne pas mettre en priorité les travaux d'isolation de la toiture suite à l'avis négatif du bureau d'étude. La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour la remise en état des cheminées de toit pour un budget de 6.000 HTVA. Ce travail comprend le remplacement de 12 Tira treks et le recimentage de 60 m courant de couvres murs.

Proposition de résolution 7.4 soumise au vote : Remise en état des cheminées de toit pour un budget de 6.000 HTVA. Ce travail comprend le remplacement de 12 Tira treks et le recimentage de 60 m courant de couvres murs. Financement par le fonds de réserve. Fournisseur : METG.

Proposition de résolution 50 soumise au vote : Réalisation d'un cahier des charges et appel d'offre pour la rénovation et isolation de la toiture et l'isolation des pignons par un expert/architecte. Financement par le fonds de réservé. Budget non précisé. Mandat au conseil de copropriété pour le choix de l'expert/architecte.

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

7.5. Peinture des parties communes

Budget de +/- 10.000 €. Ce travail comprend la peinture des halls d'entrée, des cages d'escalier du rez-de-chaussée au 8^{ème} étage.

Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : Peinture des parties communes de la copropriété conformément à l'offre de CD DECOR pour un budget maximum de 10.000 € à 10% près. Financement par le fonds de réserve.

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

7.6. Sécurisation des portes d'entrée

Budget de +/- 5.500 €. Ce travail comprend :

- La remise en état des 4 portes piétonnes (en ce compris le remplacement des ferme-portes).
- Le système d'accès par clef à code unique pour 2 portes piétonnes et la porte de garage.
- Verrouillage à haute sécurité des deux portes intérieures (électro aimant).

Attention, le budget ne comprend pas le prix des clefs (facturées en privatif à la demande) et l'éventuel travail nécessaire au niveau du système de parlophonie.

Proposition de résolution 7.6 soumise au vote : Sécurisation des portes d'entrée conformément à l'offre de VIPER. Budget maximum de 5.500 € à 10% près. Financement par le fonds de réserve. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur.

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

8. Administration et comptabilité : mises au point

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.

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

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^e et 6^e).

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 débition 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 €

Proposition de résolution 8.1 soumise au vote : Procédure de recouvrement forcé des arriérés de charges.

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

9. Ordre intérieur (rappel)

9.1. Rappel de l'interdiction de garer des véhicules sur l'esplanade de la copropriété

Nous rappelons aux propriétaires qu'il est interdit de garer les véhicules sur l'esplanade de la copropriété (même devant la porte de garage).

9.2. Rappel concernant l'utilisation de la cour des garages

Malgré une certaine tolérance, nous vous rappelons que la cour arrière des garages n'est pas une plaine de jeux. Malgré les divers rappels, rien ne change. Régulièrement des enfants jouent dans la cour. Le processus de dégradation de la balustrade de la rampe d'accès et du dallage en est accéléré. Les dégradations seront portées à charge des copropriétaires concernés. La copropriété décline toute responsabilité en cas d'accident.

Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

10. 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, du conseil de copropriété ou des associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de copropriété, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

10.1.Gestion du local à poubelles

Demande de Madame SIRTAINE

Proposition de résolution 10.1 soumise au vote : Augmentation du nombre de containers. Suppression du verre dans le local poubelle. Mandat au conseil de copropriété pour les détails pratiques.

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

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. 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.

11.2. Fonds travaux rénovation chaufferie : création de ce fonds et fixation du montant de l'apport annuel – Majorité absolue

La proposition soumise au vote s'entend pour alimenter ce fonds à hauteur de 100.000 € en divers appels (nombre à déterminer en séance). Le syndic rappelle qu'il doit disposer des fonds avant de pouvoir procéder à la commande des travaux.

Proposition de résolution 11.2 soumise au vote : Alimentation d'un fonds « rénovation chaufferie » pendant 24 mois à hauteur de 50.000 € par an à partir du 1^{er} janvier 2014.

La proposition de financement par un prêt bancaire sera soumise à l'approbation de l'assemblée générale de mars 2015.

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

11.3. 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

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 au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à 15.000 €.

Proposition de résolution 11.3 soumise au vote : Fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 15.000 €.

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

11.4.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 par le fonds de réserve..

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		51.637,19
Apports	Provisions	15.000,00
	Total des apports	15.000,00
Prélèvements	Expert isolation toiture/pignons	3.000,00
	Rénovation chaufferie	30.000,00
	Travaux toiture	6.000,00
	Total des prélèvements	39.000,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		27.637,19

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

11.5.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°)

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Réalisé	Budget
		2012	2013	2014
1-000-00	Frais de personnel	13.556,20 €	14.173,80 €	14.000,00 €
1-100-00	Dépenses courantes	7.083,28 €	8.305,22 €	8.000,00 €
1-200-00	Frais ascenseurs	1.131,23 €	1.395,23 €	1.500,00 €
1-210-00	Ascenseur A-B	312,77 €	1.092,81 €	1.000,00 €
1-220-00	Ascenseur C-D	292,68 €	1.101,41 €	1.000,00 €
1-300-00	Frais de gestion	9.040,32 €	9.361,02 €	9.500,00 €
1-400-00	Frais garages	361,66 €	343,39 €	500,00 €
1-500-00	Frais jardin	546,92 €	522,72 €	1.000,00 €
1-600-00	Chauffage et eau	31.217,89 €	34.124,75 €	33.000,00 €
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		63.542,95 €	70.420,35 €	69.500,00 €
2-000-00	Frais propriétaires	8.197,58 €	8.449,99 €	9.000,00 €
2-400-00	Frais garages	566,28 €	0,00 €	500,00 €
2-700-00	Frais et travaux divers	7.779,59 €	8.283,87 €	8.500,00 €
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		16.543,45 €	16.733,86 €	18.000,00 €
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		80.086,40 €	87.154,21 €	87.500,00 €
4-900-00	Frais privatifs	2.522,93 €	624,80 €	1.000,00 €
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		2.522,93 €	624,80 €	1.000,00 €
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		82.609,33 €	87.779,01 €	88.500,00 €

11.5.1. 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.

Proposition de résolution 11.5.1 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 soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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 anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision
Frais "locataires" svt l'usage	69.500,00	12	5.791,67
Frais "propriétaires" svt l'usage	18.000,00	12	1.500,00
Frais "privatifs"	1.000,00	12	83,33
Total des dépenses "ordinaires"	88.500,00		7.375,00
Apport fonds de réserve	15.000,00	12	1.250,00
TOTAL	103.500,00		8.625,00

Attention ce tableau ne comprend pas l'éventuelle création d'un fonds rénovation chaufferie ou les appels de fonds dans le cadre d'un prêt.

(*) : 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).

L'ordre du jour étant épousé, la séance est levée à 22 heures.

Etabli le 25 mars 2014

Patrick THUYSBAERT - IPI 503.273

Administrateur-Manager

Lamy Belgium sa – Agence Basilix

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 17 et le 31 du mois de mars et, en principe le **25 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

The image shows five handwritten signatures in blue ink, likely from attendees who were present at the end of the meeting. The signatures are somewhat stylized and overlapping, making individual names difficult to decipher. They appear to be placed in the bottom right corner of the document area.

Association des copropriétaires de la résidence BELLAVISTA 41 - Assemblée générale du 25/03/2014

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

Nom	50	11.2	7.6	7.5	7.3	6.5.2
AMENCHAR - BADDAOU	C	C C				
BEAUFAY Isabelle	C	C C				
BURGRAEVE Raoul	C	C				
CHENARD Bruno	C	C				
DE RIJCK Pascal	C	C C				
GILLOT Anne	C	C				
HAMAR - DE BUEGER	C	C C				
HINA - AZENHAS ANDRE	C	C C				
HUSKE Hermine	C	C C				
KRASNIQI - KELMENDI	C	C C				
LASOUAD Houria	C	C A	C C			
MICHEZ Jean-Mael	C	C C	C C			
NYSENS Hugues c/o M.A. NYSEN	C	C C	C C			
PONT Charlotte	C	C				
SIMONS Fabian	A	C C	C C			
SIRTAINE Daphné	C	C C				
TRON Emmanuel	C	C				
VAN DEN HOUCKE Luc	C	C C	C C			
VANDUIK Mathis - BRUNO Elisa	A	A C A				
VAN SUYPEENE Robert	C	C C				
VERSTRAETE Arnaud - COPPENS M	C	C C				
WINANT	A	C C	C C			

