



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	
2.2	Approbation comptes et bilan 30.09.2021	50.00%	5 719		242	100.00%	<b>accepté</b>
3.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50.00%	5 220	499	444	91.27%	<b>accepté</b>
3.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50.00%	5 220	499	444	91.27%	<b>accepté</b>
3.3	Décharge au syndic Lamy	50.00%	5 220		943	100.00%	<b>accepté</b>
4.1.1	Election Conseil Cop : ██████████	50.00%	5 763	198		96.68%	<b>accepté</b>
4.1.2	Election Conseil Cop : ██████████	50.00%	4 687	1 076	198	81.33%	<b>accepté</b>
4.1.3	Election Conseil Cop : ██████████	50.00%	5 565		396	100.00%	<b>accepté</b>
4.1.4	Election Conseil Cop : Mr ██████	50.00%	5 961			100.00%	<b>accepté</b>
4.1.5	Election Conseil Cop : Mr ██████	50.00%	5 314	449	198	92.21%	<b>accepté</b>
4.2.1	Mandat Commissaire Mr ██████	50.00%	5 961			100.00%	<b>accepté</b>
4.3	Mandat CC choix expert cahier charges	66.67%	5 561	198	202	96.56%	<b>accepté</b>
4.4	Renouvellement mandat syndic Lamy	50.00%	5 462		499	100.00%	<b>accepté</b>
4.4.1	Mandat syndic/CC gestion contrats ACP	50.00%	5 561	198	202	96.56%	<b>accepté</b>
4.4.2	Mandat syndic contrats énergie ACP	50.00%	5 561	198	202	96.56%	<b>accepté</b>
5.1.1	Approbation conformité statuts - mandat CC	66.67%	5 759		202	100.00%	<b>accepté</b>
5.1.2	Approbation ROI - mandat CC	66.67%	5 517		444	100.00%	<b>accepté</b>
5.3	Sécurisation des portes 70-72	66.67%	2 422	533		81.96%	<b>accepté</b>
5.4	Nettoyage des bandeaux	66.67%	2 011	3 385	565	37.27%	<b>refusé</b>
5.5	Rénovation toiture principale	66.67%	4 478	1 195	288	78.94%	<b>accepté</b>
5.6	Rénovation toiture des garages	66.67%	170	171		49.85%	<b>refusé</b>
5.7	Aménagement fibre optique	66.67%	3 559	1 749	653	67.05%	<b>accepté</b>
5.8	Remplacement lances incendie	66.67%	4 737		1 196	100.00%	<b>accepté</b>
5.9	Elagage des arbres	66.67%	3 310	1 986	665	62.50%	<b>refusé</b>
5.10	Mise en peinture 76	66.67%	237	1 489	170	13.73%	<b>refusé</b>
6.1	Mr ██████ allonger délai paiement charges	50.00%	2 167	3 350	444	39.28%	<b>refusé</b>
6.2	Mr ██████ trav terrasses via fonds réserve	50.00%	1 626	4 047	288	28.66%	<b>refusé</b>
6.3	Mme ██████ sécurisation portes	66.67%	1 007	889	237	53.11%	<b>refusé</b>
6.4	Mme ██████ changement date jour AG	50.00%	1 474	2 833	1 654	34.22%	<b>refusé</b>
6.7	Mme ██████ installation vidéophonie	66.67%	647	2 157	193	23.07%	<b>refusé</b>
9.1.a	Alimentation fonds réserve ascenseur 70	50.00%	2 634	170		93.94%	<b>accepté</b>
9.1.b	Alimentation fonds réserve ascenseur 76	50.00%	2 133			100.00%	<b>accepté</b>
9.2	Alimentation fonds réserve garages	50.00%	114	227		33.43%	<b>refusé</b>
9.3	Financement travaux fds réserve spécifiques	50.00%	4 575	685	202	86.98%	<b>accepté</b>
9.4	Approbation budget 2021-2022	50.00%	5 311		202	100.00%	<b>accepté</b>

**Reproduction de l'ordre du jour :****1. Rapport sur l'exercice écoulé****1.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****1.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation**

En accord avec le Conseil de Copropriété et en application du mandat reçu de l'Assemblée, le contrat du jardinier a été modifié au profit de la société HENRION. Il en coûtera annuellement € 3920.88 TVAC (contre € 3557.40 TVAC mais ne donnant pas satisfaction).

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

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

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

**1.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

**Exercice 2019-2020**

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	46 250.00	55 151.74	8 901.74
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	19 717.44	6 717.44
<b>TOTAL</b>	<b>59 250.00</b>	<b>74 869.18</b>	<b>15 619.18</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>26.36%</b>

Ps : le budget ne tenait pas compte du vote de l'assemblée de 2019 de doubler les prestations de nettoyage

**Exercice 2020-2021**

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	55 950.00	52 723.56	-3 226.44
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	14 965.02	1 965.02
<b>TOTAL</b>	<b>68 950.00</b>	<b>67 688.58</b>	<b>-1 261.42</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>-1.83%</b>

**1.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale**

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

**Exercice 2019-2020**

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>			
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>			<b>1 120.58</b>
Vérification dévidoirs		1 120.58	
<b>2 010 01 Frais &amp; travaux divers</b>			<b>7 027.90</b>
Placement extincteurs		1 197.90	
Solde joints des terrasses		5 830.00	
<b>2 020 01 Travaux Sorbiers</b>			<b>2 248.26</b>
Travaux rampes		715.50	
Placement sécustrips		817.26	
<b>2 030 01 Travaux Cerisiers</b>			<b>715.50</b>
Travaux rampes		715.50	
<b>TOTAL</b>			<b>11 112.24</b>

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

**Exercice 2020-2021**

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>927.21</b>
Remplacement tirants de portes	402.80	
Vérification dévidoirs	524.41	
<b>2 020 01 Travaux Sorbiers</b>		<b>2 502.13</b>
Acompte rénovation terrasse penthouse	2 502.13	
<b>TOTAL</b>		<b>3 429.34</b>

Le

**1.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par 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 :

**Exercice 2019-2020**

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

**Exercice 2020-2021**

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3500 Travaux jardin</b>		<b>5 999.00</b>
Remise en état du jardin	5 999.00	
<b>TOTAL</b>		<b>5 999.00</b>

**1.7. Situation du fonds de réserve****Exercice 2019-2020**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>103 926.83</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel fonds de réserve	5 639.88
Intérêts et recettes	27.72
<b>Total des apports</b>	<b>5 667.60</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>109 594.43</b>

**Exercice 2020-2021**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>109 594.43</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel fonds de réserve	0.00
Intérêts et recettes	217.11
<b>Total des apports</b>	<b>217.11</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>5 999.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>103 812.54</b>

**1.8. Situation du fonds de réserve garages****Exercice 2019-2020**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>3 750.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	3 750.00
<b>Total des apports</b>	<b>3 750.00</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>7 500.00</b>

**Exercice 2020-2021**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>7 500.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	3 124.80
<b>Total des apports</b>	<b>3 124.80</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>10 624.80</b>

**1.9. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 70****Exercice 2019-2020**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	4 999.92
<b>Total des apports</b>	<b>4 999.92</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>4 999.92</b>

**Exercice 2020-2021**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>4 999.92</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	12 499.84
<b>Total des apports</b>	<b>12 499.84</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>17 499.76</b>

**1.10. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 76****Exercice 2019-2020**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	5 000.02
<b>Total des apports</b>	<b>5 000.02</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>5 000.02</b>

**Exercice 2020-2021**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>5 000.02</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	12 500.04
<b>Total des apports</b>	<b>12 500.04</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>17 500.06</b>

**2. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.10.2019 au 30.09.2020) ET (du 01.10.2020 au 30.09.2021)****2.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur [REDACTED] a procédé au contrôle des comptes. Son rapport a été fait lors de la réunion Teams qui fut organisée le 19.01.2022.

**2.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**

### 3. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

**3.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

**3.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue**

**3.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**

### 4. Elections & mandats

#### 4.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

**4.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Madame - Majorité absolue**

**4.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame - Majorité absolue**

**4.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur - Majorité absolue**

**4.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur - Majorité absolue**

**4.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur - Majorité absolue**

#### 4.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

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

**4.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Majorité absolue**

#### 4.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

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

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

**4.4.1. souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**

**4.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**

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

#### 5.1. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

**5.1.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 et mandat au syndic et au CC pour relecture – Majorité absolue**

Le projet était annexé à l'envoi de l'ordre du jour pour en faire partie intégrante.

Dans la mesure où le projet est parvenu tardivement il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour dernière relecture et comparaison du texte de Me Vinçotte soumis en son temps

### **5.1.2. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18/06/2018 et mandat au syndic et au CC pour relecture – Majorité absolue**

Le projet était annexé à l'envoi de l'ordre du jour pour en faire partie intégrante.

Dans la mesure où le projet est parvenu tardivement il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour dernière relecture et comparaison du texte de Me Vinçotte soumis en son temps

### **5.2. Arrêtés du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 21 juin 2018, entrés en vigueur le 1er janvier 2019, relatifs aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation - Conséquences du Règlement Européen 813/2013 concernant la mise sur le marché des chaudières de puissance inférieure à 400 KW – Problématique des chaudières individuelles (privatives) raccordées à des conduites collectives (communes)**

Le syndic précise qu'en accord avec le Conseil de Copropriété il a fait examiner les conduits de cheminées pour vérifier s'ils permettaient d'accueillir l'ensemble des tubages individuels pour nouvelles chaudières à condensation, plusieurs propriétaires ayant déjà effectué les travaux et pris possession d'une partie de place dans l'actuel conduit

Le dossier a été confié à ECOTHERMIA et une visite sur les lieux a été organisée le 8 novembre dernier

Le rapport est attendu mais il est d'ores et déjà convenu en accord avec le Conseil de Copropriété de faire un inventaire complet et une visite des appartements sera organisée

### **5.3. Renforcement des portes d'entrée des immeubles 70 et 72 – Majorité des 2/3**

Suite aux effractions dans l'immeuble, l'assemblée générale de 2017 avait voté le travail au 74 et au 76 mais pas pour les deux entrées ici concernées et ces travaux ont à nouveau été refusés lors de l'assemblée générale de 2018 et 2019

Des sécustrips ont alors été placés sur les portes du 70 et 72 mais cela ne s'avère pas suffisant

Il est donc à nouveau proposés des travaux identiques que ceux réalisés au 74-76 par la société HOUSE PROTECT qui a placé un système de renfort puissant par ventouses magnétique (le déverrouillage par la parlophonie restant bien entendu identique).

Le prix par porte représentait € 2620 HTVA ( à indexer) en ce compris le remplacement des actuelles clés non sécurisées par des badges pouvant être désactivés en cas de vol, perte et non-remise par un locataire (prix unitaire d'un badge porte clé est de € 11.60 HTVA).

### **5.4. Nettoyage des bandeaux – Majorité des 2/3**

Comme annoncé en assemblée générale de 2019, dans la mesure ou malgré les rappels, tout le monde ne joue pas le jeu d'un nettoyage régulier, des offres ont été demandées pour faire procéder à un nettoyage complet et pose d'un hydrofuge avec l'aide d'une nacelle.

Les firmes VIMAR et ANTONIOU ont chiffré ces travaux pour un budget de € 7.500 HTVA

Devis est attendu de OKDO

Un poste a également été prévu pour la réfection des joints des ciels des terrasses

Il sera proposé un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic

### **5.5. Rénovation de la toiture principale – Majorité des 2/3**

Suite à l'entretien des toitures, des réparations sont à prévoir et rapport complet et devis a été rentré par OKDO. Le devis représente € 21104 HTVA en ce compris la toiture des garages

Ces travaux sont portés à l'agenda de l'assemblée générale et ces travaux sont déjà préfinancés

Il a également été demandé en variante offre pour une réfection complète avec évacuation des graviers de lestage

Les firmes VIMAR et ANTONIOU ont chiffré ces travaux pour un budget de € 86.000 HTVA comprenant un isolant de 12cm permettant d'introduire un dossier de demande de prime.

Il sera proposé un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic

!!!!

**Le syndic attire l'attention sur le fait que la terrasse penthouse au 70-72 est en très mauvais état. Entre l'envoi de la première convocation et celle-ci, de grosses infiltrations d'eau sont à déplorer dans plusieurs appartements. Cette terrasse devra probablement être refaite et s'agissant de mesures de conservations, le syndic pourra commander les travaux en accord avec le Conseil de Copropriété. Ces travaux seraient prélevés sur le fonds de réserve commun**

!!!!

**5.6. Rénovation de la toiture des garages – Majorité des 2/3**

Suite à l'entretien des toitures, des réparations sont à prévoir et rapport complet et devis a été rentré par OKDO.

Il a également été demandé en variante offre pour une réfection complète avec évacuation des graviers de lestage

Les firmes VIMAR et ANTONIOU ont chiffré ces travaux pour un budget de € 27.000 HTVA

Il sera proposé un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic

**5.7. Aménagement fibre optique dans la Résidence – Majorité des 2/3**

Une proposition avait été faite l'année dernière par PROXIMUS mais n'a pas été retenue en l'absence d'assemblée générale

Le syndic a contacté à trois reprises PROXIMUS les 30 septembre, 11 octobre et 1<sup>er</sup> décembre afin d'obtenir :

- Dossier clair qui reprend le passage des câbles via les trémies et par les armoires des lances incendie là où c'est possible
- Confirmation de la gratuité de cette opération par leurs services
- Confirmation du soin qui sera apporté pour le passage des goulottes et câbles

Aucune réaction malgré les relances...

Il sera proposé un mandat au Conseil de Copropriété et au syndic

**5.8. Remplacement des lances incendie – Majorité des 2/3**

Suite au contrôle effectué par la société en charge de la maintenance début janvier 2020, le syndic a reçu offre de ANSUL pour le remplacement du matériel défectueux : € 4453 HTVA 21%

Il s'agit d'un remplacement complet le matériel étant obsolète

**5.9. Elagage des arbres en ce compris les Cerisiers – Majorité des 2/3**

Prix a été demandé au jardinier

**5.10. Entrée 76 – remise en peinture des halls, de la cage d'escalier et des portes communes (entrée et 2 portes vers caves + portes local vélos et poussette à frais partagés avec le 74 – Majorité des 2/3****Entrée 76 – (du 5<sup>ème</sup> étage au Rez inclus)**

*Murs & plafonds		€ 3.268,-
(n'est pas inclus le plafond en Latti du Rez)		
*Six caissons incendies	€ 68,-/pièce	€ 408,-
*Trois faces de porte	€ 64,-Pièce	€ 192,-
*Porte d'entrée « deux faces »		€ 148,-
Total		€ 4.016,- HTVA

Pour :

**Murs & plafonds –**

Gratter les parties endommagées - Ouvrir les fissures – Poncer – Dépoussiérer – Application de One Time dans les fissures – Enduire – Mastiquer – Application de deux couches d'Acrylique Plafond (s/plafonds) - Application de deux couches d'Acrylique Mat Lavable ou Velouté (s/murs)

**Boiseries –**

Ragréer – Poncer – Dégraisser – Enduire – Mastiquer – Application de deux couches d'Email Satiné –

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

**Article 3.87 § 3 – extrait** : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

**6.1. Demande de Mr – allonger délai paiement des charges – Majorité absolue**

*Vous n'êtes pas sans savoir qu'à partir du mois de février ou mars de l'année 2020, le courrier postal ne sera plus distribué que DEUX FOIS par semaine. Par conséquent, je trouve qu'il serait sage et de bon père de famille d'allonger d'une semaine la période entre l'envoi des charges trimestrielles et la date d'envoi du premier rappel. En effet, un petit retard à la poste (ce qui est de plus en plus courant) pourrait amener à recevoir votre courrier avec une semaine de décalage.*

**6.2. Demande de Mr – prélever les travaux terrasse sur le fonds de réserve – Majorité absolue**

Cela concerne la rénovation de la terrasse penthouse dont la répartition devrait être corrigée dans la mesure où ce ne sont pas des frais propres à Sorbiers

Il propose de prélever cette dépense de € 5004.26 TVAC sur le fonds de réserve commun

**6.3. Demande de Mme – sécurisation des portes du local conteneurs et trappe accès au toit – Majorité des 2/3**

**6.4. Demande de Mme – modification du jour de tenue de l'AG – Majorité absolue**

**6.5. Demande de Mme - odeurs de refoulement d'égouts dans les communs au n°74**

**6.6. Demande de Mr - raccorder les prises électriques garage aux compteurs individuels**

*Il va falloir prévoir pour ceux qui ne l'ont pas fait à la construction de raccorder les prises électriques garage aux compteurs individuels. Travail à facturer à chaque propriétaire*

Le syndic précise que ce point est déjà rappelé au point du Règlement d'Ordre Intérieur depuis 2019 (voir 10.1)

**6.7. Demande de Mme – installation vidéophonie – Majorité des 2/3**

*Je (re)suggère de mettre à l'ordre du jour l'installation d'un vidéophone (peut-être associé avec les smartphones...) dans l'immeuble : système sécurisant pour les personnes seules (ou les familles) !*

**7. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)**

**7.1. Rappel de des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif**

#### **Échéance - Rappels**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Sanctions**

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.18 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	32.37 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	53.94 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	178.06 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2019, soit 188,26.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

## 8. Ordre intérieur (rappel)

### 8.1. Véhicules électriques et hybrides

Il est précisé que les garages ne sont pas équipés d'une capacité de charge suffisante. Les propriétaires qui désirent donc charger un véhicule de ce type doivent faire à leurs frais le raccordement nécessaire depuis le compteur électrique privatif de leur appartement.

### 8.2. Rappel nettoyage privatif des caissons de volets, stores ou tentes solaires

## 9. Comptabilité du nouvel exercice

### 9.1. Poursuite alimentation fonds de réserve ascenseurs hydrauliques et fixation du montant de l'apport pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Il s'agirait de poursuivre la création du fonds spécifique voté en 2019 et débuté dans les charges du 31 mars 2020 pour le remplacement futur des appareils hydrauliques du 70 et du 76 qui arrivent tout doucement en bout de vie.

La proposition formulée est de poursuivre l'alimentation de € 10.000 pour le 70 et € 10.000 pour le 76 sur base de la clé de répartition « ascenseur » propre à chaque entrée.

Résolution soumise au vote de l'AG :

- fixation de l'apport annuel au fonds de réserve ascenseur 70 à 10.000 €.
- fixation de l'apport annuel au fonds de réserve ascenseur 76 à 10.000 €.

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

Il s'agirait de la poursuite de l'alimentation du fonds destiné à la rénovation future de la toiture des garages situés au centre.

Résolution soumise au vote de l'AG : fixation de l'apport annuel au fonds de réserve à 2.500 €.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale :

- en charges ordinaires en ce qui concernent les travaux
- en charges spécifiques en ce qui concerne les dépenses propres à une entrée
- via le fonds de réserve garages si la rénovation de la toiture des garages est votée

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

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

Il est précisé que la copropriété fonctionne avec un système comptable de clôture trimestrielle et que les charges sont établies en fonction des factures trimestrielles. Dès lors, le budget présenté n'est utile qu'à titre informatif.