

Association des copropriétaires
de la résidence
SORBIERS-CERISIERS
Avenue Henry Dunant 70-76
1140 - BRUXELLES
N° BCE : **0828.010.608**



Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 07.12.2022 A 18.00 HEURES A LA SALLE NEW PADUWA**

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

16	copropriétaires présents sur 39, totalisant	3.797 /	10.000 quotités (soit 38%)
8	copropriétaire(s) représenté(s) sur 39, totalisant	2.600 /	10.000 quotités (soit 26%)
24	copropriétaires présents et représentés sur 39, totalisant	6.397 /	10.000 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 18.11.2022.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et **du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus**.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] comme présidente de séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

La séance est ouverte à 18.05 heures sous la présidence de Madame [REDACTED] assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium Agence de Woluwé, représentée par Madame [REDACTED] S, Manager-Gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

VOTE

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation comptes et bilan 30.09.2022	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	6.199	198	0	96,90% accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.1.1	Mandat CC : Ma [REDACTED]	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC : M [REDACTED]	50%	5.176	1.221	0	80,91% accepté
6.1.3	Mandat CC [REDACTED]	50%	6.199	198	0	96,90% accepté
6.1.4	Mandat CC [REDACTED]	50%	6.199	0	198	100,00% accepté
6.1.5	Mandat CC [REDACTED]	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.1.6	Mandat CC : [REDACTED]	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.1.7	Mandat CC [REDACTED]	50%	5.997	198	202	96,80% accepté
6.2.1	Mandat Commissaire Cptes : [REDACTED]	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat du Syndic [REDACTED]	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
6.4.1	Mandat Syndic/CC gestion contrats	50%	6.199	198	0	96,90% accepté
6.4.2	Mandat Syndic contrats énergie	50%	6.199	198	0	96,90% accepté
6.5	Approbation actualisation tarif complém	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
7.1.1	Approbation mise en conformité statuts	50%	5.957	0	0	100,00% accepté
7.1.2	Approbation mise en conformité ROI	50%	5.755	0	202	100,00% accepté
7.2.1	Travaux mise conformit conduits cheminée	67%	6.397	0	0	100,00% accepté
11.1.a	Alimentation annuelle fonds ascenseurs	50%	853	5.342	202	13,77% refusé
11.1.b	Alimentat annuelle fds réserve classique	50%	6.397	0	0	100,00% accepté
11.2	Financemt trav conduits via fds réserve	50%	2.873	3.524	0	44,91% refusé
11.3	Approbation budget fonctionnement 22-23	50%	5.997	0	198	100,00% accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Le Conseil de Copropriété fait bref rapport.

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 €/MWh contre 414,90 €/MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ 1.083 %.

VOTE

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de 2.413,91 € pour l'électricité.

3.3. 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.

3.4. 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.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	55 950.00	54 063.60	-1 886.40
Frais "propriétaires" svt l'usage	13 000.00	25 623.06	12 623.06
TOTAL	68 950.00	79 686.66	10 736.66
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			15.57%

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

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

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		2 774.80
Placement portillon jardin	2 274.80	
Acompte mise en conformité statuts	500.00	
2 020 01 Travaux Sorbiers		9 712.39
Solde rénovation terrasse penthouse	2 502.13	
Remplacement luminaires	2 827.16	
Acompte travaux bandeaux de portes	4 383.10	
TOTAL		12 487.19

3.6. 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 :

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

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
2 100 00 Frais divers		18 815.50
Honoraires expert dossier cheminées	18 815.50	
3 050 00 Travaux appartements		13 372.35
Remplacement lances incendie	5 457.95	
Travaux terrasse penthouse	7 914.40	
TOTAL		32 187.85

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	98 808.28
Apports sur l'exercice	
Apport annuel fonds de réserve	0.00
Intérêts et recettes	4.35
Total des apports	4.35
Total des prélèvements sur l'exercice	13 372.35
Solde à la clôture de l'exercice	85 440.28

VOTE

3.8. Situation du fonds de réserve garages

Solde de réouverture de l'exercice	10 624.80
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0.00
Total des apports	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	427.18
Solde à la clôture de l'exercice	10 197.62

3.9. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 70

Solde de réouverture de l'exercice	17 499.76
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	10 000.00
Total des apports	10 000.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	27 499.76

3.10. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 76

Solde de réouverture de l'exercice	17 500.06
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	10 000.00
Total des apports	10 000.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	27 500.06

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.10.2021 au 30.09.2022)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur [REDACTED], a procédé au contrôle des comptes. Il fait rapport à l'Assemblée.

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

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

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Madame [REDACTED] Majorité absolue

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame [REDACTED] E - Majorité absolue

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Madame [REDACTED] Majorité absolue

6.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue

VOTE

6.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.1.6. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.1.7. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue

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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

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

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

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

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

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

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

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

6.5. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1er qui stipule que :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01.02.2012 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

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

7.1. 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.

7.1.1. 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

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour dernière relecture et comparaison du texte de Me [REDACTED] soumis en son temps

VOTE

7.1.2. 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

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

Il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour dernière relecture et comparaison du texte de Me [REDACTED] soumis en son temps

7.2. 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 rappelle qu'en accord avec le Conseil de Copropriété il avait 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 étant complexe, il a été confié au Bureau Deplasse et en effet la situation ne peut absolument pas rester comme telle

Monsieur [REDACTED] Deplasse est présent en séance pour présenter le dossier et répondre aux questions des copropriétaires.

7.2.1. Travaux de mise en conformité des conduits de cheminées – mandat au Bureau Deplasse pour suivre l'étude de rénovation, suivi et réception des travaux - Majorité des 2/3

En résumé :

- Il n'est pas obligatoire de remplacer toutes les chaudières en même temps et il est possible de tuber le conduit des séchoirs pour y connecter les chaudières déjà à condensation – sur ce conduit seul un séchoir est encore raccordé et le propriétaire devra donc le modifier et utiliser à séchoir à cassette
- le budget pour établir le cahier des charges, l'appel d'offres à 4 sociétés et l'analyse / rapport représente € 11250 HTVA 21% pour les 38 appartement sur 40 (non concernés car conduit individuel les CA51 + SA53) pour faire les travaux sur le conduit « séchoir »
Le suivi des travaux est chiffré ensuite à 8,5% des travaux
- le budget des travaux de tubage sont eux estimés à € 100.000 HTVA 6% pour le conduit « séchoir »
Il faut prévoir une marge de 10% d'imprévus
C'est donc un budget total à prévoir de € 120.000 TVAC (+ 10% d'imprévus possible sur les travaux et honoraires de suivi de travaux)
Ce budget ne comprend pas le remplacement des éventuelles chaudières privatives et suivi technique sur ce poste.

Une assemblée générale extraordinaire devra donc se prononcer sur ces travaux indispensables qui pourraient être réalisés suivant le calendrier suivant :

- analyse terminée pour juin 2023
- réalisation des travaux vers septembre / octobre 2023
- et faire choix du fournisseur qui réalisera les travaux

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

8.1. Demande de Monsieur Mathieu – étude en vue du placement de panneaux solaires sur la toiture principale

Il s'agit d'un point déjà abordé (et refusé en 2019) et le résumé de l'étude figurait en annexe de la convocation de l'époque

Monsieur [REDACTED] propose en séance de faire une étude qui comprend également la possibilité de recharger les voitures électriques ou hybrides dans les garages privatifs

Il est précisé que si panneaux il y a c'est seulement pour alimenter les communs et non les bornes de recharge pour véhicules privatifs

Le syndic précise que la majorité du vote est portée à 4/5èmes de voix dans la mesure où la toiture des garages change de destination puisque le projet concerne l'alimentation électriques d'autres zones (clés de répartition différentes).

Monsieur [REDACTED] propose de contacter un fournisseur pour faire cette étude gratuite

Le point de vote est devenu sans objet

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

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

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	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199,83.

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

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1. Véhicules électriques et hybrides

Il sera 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.

Ceci n'est cependant pas possible pour les garages propriété d'un propriétaire qui n'a qu'un garage ou d'un propriétaire qui loue son garage à une personne différente de son appartement.

10.2. Assurance RC Familiale

Il sera rappelé aux propriétaires qu'il leur incombe de vérifier la souscription d'une assurance RC Familiale de leur locataire (et d'en obtenir la preuve chaque année)

VOTE

11. Comptabilité du nouvel exercice**11.1. Poursuite alimentation fonds de réserve ascenseurs hydrauliques ou fonds de réserve classique 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 €.

Remarque / proposition de M. [REDACTED]

- o suspendre l'alimentation du fonds de réserve ascenseurs, il sera de 30.000€ par Résidence à la fin de l'année 2022 et nous n'envisageons pas de remplacer un ou plusieurs ascenseurs.
- o alimenter le fonds de réserve du bâtiment de 10.000€ par résidence ce qui donnerait un montant de 20.000€ d'ici l'année prochaine, (donc même montant qu'actuellement mais pour un autre fonds de réserve) ce qui rendrait la dépense plus légère et probablement plus acceptable, vu la période difficile que nous traversons.

Le syndic propose d'affecter l'alimentation de € 20.000 au fonds de réserve classique plutôt qu'au fonds de réserve pour ascenseurs hydrauliques

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

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

- Via le fonds de réserve pour l'étude des travaux de tubage des conduits de cheminées
- En cas de vote négatif les honoraires seront financés en charges ordinaires.

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

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

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h10

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

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Établi le 07.12.2022

[REDACTED]
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél. 02/763.05.55

Madame [REDACTED]
Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de décembre

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.

[Signature]

[Signature]

[Signature]