

25 JAN. 2024

Tiège, le 12 janvier 2024



Notaire – Amory & de Seny & Vaca  
Rue du Perréon, 19  
4141 SPRIMONT



AM0083843

FOR SYN RNS 2024-01-12

Maitre,

Concerne : vente appartement (06) : total 4443/100.000ème

En réponse à votre demande, je vous communique ci-dessous les renseignements utiles à la vente des biens repris en rubrique, appartenant à

1. Le cout de dépenses de conservation, d'entretien est estimé mensuellement à +/- 380,00€. La clôture des frais généraux est établie annuellement et la rectification intervient sur base des provisions mensuelles versées.

Le décompte provisoire 2023 est joint à la présente. (Attention la facture chauffage n'est pas encore comprise dans ce dernier).

Les propriétaires doivent, à ce jour, 44,15€ à la Résidence Clos des Doges.

La clôture annuelle s'effectue le 31 décembre 2023. Un nouveau décompte sera donc établi à cette date.

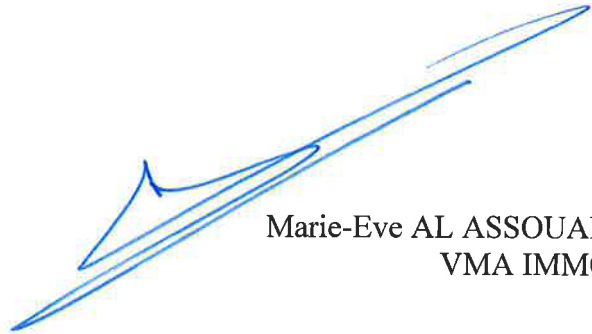
2. Il n'y a pas de frais lié à l'acquisition de parties communes.
3. Il existe un FONDS DE RESERVE d'un montant de 4.500,00€ par an, ce qui représente une quote-part de 199,94€ pour l'appartement concerné.
4. Il existe un FONDS DE ROULEMENT de 10.000,00€, ce qui représente pour l'appartement concerné une quote-part de 444,30€. Ce montant sera remboursé aux anciens propriétaires et demandés aux nouveaux consorts.
5. L'Association des Copropriétaires a des dettes et des créances.
6. Il existe une citerne à gasoil extérieure récente d'une contenance de 5.000 litres, avec attestation de conformité.

L'Assemblée statutaire été fixée annuellement au mois de juin.

Je vous transmets en annexe la copie des procès-verbaux des assemblées générales de 2021, 2022 et 2023 ainsi que le décompte 2022.

En raison des frais engendrés, veuillez avoir l'obligeance de verser la somme de 350€ au compte bancaire BE75 0688 9705 8451 avec la référence « vente appartement – RESIDENCE CLOS DES DOGES).

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire utile et vous prie d'agréer, Maître, mes salutations distinguées.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping, fluid strokes that form a stylized, elongated shape.

Marie-Eve AL ASSOUD  
VMA IMMO



SRL VMA IMMO  
 AVENUE JEAN GOUDERS, 115 BOITE 1  
 4845 TIÈGE  
 TÉL. 087 77 37 09  
 info@vma-immo.be  
 Num. IPI : 509380

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

**FAIT LE :** 12/01/2024  
**IMMEUBLE :** 0112 - CLOS DES DOGES (0820-223-981)  
 RUE DE LA GENDARMERIE, 33  
 4141 SPRIMONT  
**PÉRIODE :** du 01/01/2023 au 31/12/2023

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 06 APPARTEMENT (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
<b>61060 - Entretien jardins et environs immédiats selon contrat</b>		<b>5 989,69</b>	<b>0,00</b>	<b>266,13</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	5 989,69	0,00	266,13
<b>6107 - Entretien bâtiments</b>		<b>1 716,76</b>	<b>5,70</b>	<b>77,16</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	1 089,23	5,70	42,68
0002 - Quotités (80869.000)	4443.00 / 80869.00	627,53	0,00	34,48
<b>61210 - Electricité parties communes</b>		<b>2 784,23</b>	<b>0,00</b>	<b>123,62</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	2 784,23	0,00	123,62
<b>6140 - Assurance incendie</b>		<b>3 752,22</b>	<b>166,71</b>	<b>0,00</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	3 752,22	166,71	0,00
<b>6154 - Charges diverses propriétaires</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	0,00	0,00	0,00
<b>642 - Charges diverses</b>		<b>1 201,28</b>	<b>22,92</b>	<b>30,47</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	1 201,28	22,92	30,47
0005 - Clé 15	1.00 / 15.00	0,00	0,00	0,00
<b>611 - Gérance et administration</b>		<b>4 900,71</b>	<b>8,00</b>	<b>264,27</b>
0003 - Nb. lots (18)	1.00 / 18.00	4 900,71	8,00	264,27
<b>6117 - Frais d'assemblée</b>		<b>100,00</b>	<b>5,55</b>	<b>0,00</b>
0003 - Nb. lots (18)	1.00 / 18.00	100,00	5,55	0,00
<b>650 - Frais bancaires et charges des dettes</b>		<b>350,09</b>	<b>19,45</b>	<b>0,00</b>
0003 - Nb. lots (18)	1.00 / 18.00	350,09	19,45	0,00
<b>6156 - Charges</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
0005 - Clé 15	1.00 / 15.00	0,00	0,00	0,00
<b>Total Lot 06</b>		<b>20 794,98</b>	<b>228,33</b>	<b>761,65</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>20 794,98</b>	<b>228,33</b>	<b>761,65</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	20 794,98	228,33	761,65
Charges privatives	16,73	0,00	0,00
<b>Totaux généraux</b>	<b>20 811,71</b>	<b>228,33</b>	<b>761,65</b>

### Votre situation de compte au 31/12/2023

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
<b>Solde reporté au 01/01/2023</b>			<b>3 828,12</b>	<b>0,00</b>
01/01/2023	VEN	Provisions 2023 (01/2023)	388,28	0,00
18/01/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/02/2023	VEN	Provisions 2023 (02/2023)	388,28	0,00
20/02/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/03/2023	VEN	Provisions 2023 (03/2023)	388,28	0,00

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
20/03/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/04/2023	VEN	Provisions 2023 (04/2023)	388,28	0,00
18/04/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/05/2023	VEN	Provisions 2023 (05/2023)	388,28	0,00
22/05/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/06/2023	VEN	Provisions 2023 (06/2023)	388,28	0,00
06/06/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
07/06/2023	FIN	Provision	0,00	3 796,09
13/06/2023	VEN	Appel du Fonds de Roulement décidé en AG (06/2023)	222,15	0,00
13/06/2023	VEN	Appel du Fonds de Réserve décidé en AG (06/2023)	111,07	0,00
01/07/2023	VEN	Provisions 2023 (07/2023)	388,28	0,00
04/07/2023	VEN	Appel pour la mise en conformité de la citerne (07/2023)	134,32	0,00
18/07/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/08/2023	VEN	Provisions 2023 (08/2023)	388,28	0,00
18/08/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/09/2023	VEN	Provisions 2023 (09/2023)	338,28	0,00
19/09/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/10/2023	VEN	Provisions 2023 (10/2023)	338,28	0,00
18/10/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/11/2023	VEN	Provisions 2023 (11/2023)	338,28	0,00
20/11/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
01/12/2023	VEN	Provisions 2023 (12/2023)	338,28	0,00
19/12/2023	FIN	Provision	0,00	120,45
31/12/2023	OD	Extourne prévisionnelle de vos provisions	0,00	4 459,36
31/12/2023	OD	Votre Décompte	989,98	0,00
<b>Totaux</b>			<b>9 745,00</b>	<b>9 700,85</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2023</b>				<b>44,15</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **44,15 €** avant le 22/01/2024 sur le compte de la copropriété : **BELFIUS - BE55068905360944** avec pour mention votre référence client : **+++969/0173/46045+++**



SRL VMA IMMO  
 AVENUE JEAN GOUDERS, 115 BOITE 1  
 4845 TIÈGE  
 TÉL. 087 77 37 09  
 info@vma-immo.be  
 Num. IPI : 509380

## DÉCOMPTE COPROPRIÉTAIRE

FAIT LE : 12/01/2024  
 IMMEUBLE : 0112 - CLOS DES DOGES (0820-223-981)  
 RUE DE LA GENDARMERIE, 33  
 4141 SPRIMONT  
 PÉRIODE : du 01/01/2022 au 31/12/2022

### Charges communes

Désignation	Quotités	Montant à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 06 APPARTEMENT (Prorata : 365 / 365 jours)</b>				
<b>6120 - Entretien et réparations p</b>		<b>3 335,02</b>	<b>177,11</b>	<b>0,00</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	583,00	25,90	0,00
0002 - Quotités (80869.000)	4443.00 / 80869.00	2 752,02	151,21	0,00
<b>6122 - Entretien et réparations I</b>		<b>1 412,16</b>	<b>0,00</b>	<b>65,85</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	1 118,94	0,00	49,74
0002 - Quotités (80869.000)	4443.00 / 80869.00	293,22	0,00	16,11
<b>6141 - Entretien jardins et abords</b>		<b>3 689,29</b>	<b>0,00</b>	<b>163,92</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	3 689,29	0,00	163,92
<b>6144 - Electricité des communs</b>		<b>2 029,16</b>	<b>0,00</b>	<b>90,13</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	2 029,16	0,00	90,13
<b>6154 - Charges diverses propriétaires</b>		<b>3 197,67</b>	<b>142,08</b>	<b>0,00</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	3 197,67	142,08	0,00
<b>6170 - Assurance incendie bâtiment</b>		<b>3 385,98</b>	<b>150,44</b>	<b>0,00</b>
0001 - Quotités (100000.000)	4443.00 / 100000.00	3 385,98	150,44	0,00
<b>61050 - Nettoyage bâtiment selon contrat</b>		<b>540,00</b>	<b>0,00</b>	<b>29,66</b>
0002 - Quotités (80869.000)	4443.00 / 80869.00	540,00	0,00	29,66
<b>611 - Gérance et administration</b>		<b>5 103,80</b>	<b>0,00</b>	<b>283,42</b>
0003 - Nb. lots (18)	1.00 / 18.00	5 103,80	0,00	283,42
<b>6135 - Frais bancaires</b>		<b>88,85</b>	<b>4,93</b>	<b>0,00</b>
0003 - Nb. lots (18)	1.00 / 18.00	88,85	4,93	0,00
<b>Total Lot 06</b>		<b>22 781,93</b>	<b>474,56</b>	<b>632,98</b>
<b>Totaux généraux</b>		<b>22 781,93</b>	<b>474,56</b>	<b>632,98</b>

### Frais privatifs

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
<b>Lot : 06 (APPARTEMENT)</b>			
31/12/2022 - Votre facture chauffage	-	0,00	3 706,57
<b>Total Lot 06</b>	-	<b>0,00</b>	<b>3 706,57</b>
<b>Totaux généraux</b>	<b>30 551,88</b>	<b>0,00</b>	<b>3 706,57</b>

### Total charges

Désignation	Total à répartir	Part propriétaire	Part occupant
Charges communes et consommation	22 781,93	474,56	632,98
Charges privatives	30 551,88	0,00	3 706,57
<b>Totaux généraux</b>	<b>53 333,81</b>	<b>474,56</b>	<b>4 339,55</b>

Votre situation de compte au 31/12/2022

Date	Code journal	Libellé	Débit	Crédit
01/01/2022	PRO	Provisions (P) (01/2022)	137,95	0,00
01/01/2022	AN	Solde	0,00	442,76
18/01/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
21/01/2022	FIN	Fonds de Réserve	0,00	88,86
01/02/2022	PRO	Provisions (P) (02/2022)	137,95	0,00
18/02/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
01/03/2022	PRO	Provisions (P) (03/2022)	137,95	0,00
18/03/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
01/04/2022	PRO	Provisions (P) (04/2022)	137,95	0,00
20/04/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
20/04/2022	FIN	Remboursement de votre crédit	442,76	0,00
01/05/2022	PRO	Provisions (P) (05/2022)	137,95	0,00
18/05/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
01/06/2022	PRO	Provisions (P) (06/2022)	137,95	0,00
20/06/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
01/07/2022	PRO	Provisions (P) (07/2022)	137,95	0,00
19/07/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
01/08/2022	PRO	Provisions (P) (08/2022)	137,95	0,00
18/08/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
25/08/2022	FIN	Provision	0,00	129,99
01/09/2022	PRO	Provisions (P) (09/2022)	137,95	0,00
20/09/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
18/10/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
18/11/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
20/12/2022	FIN	Provision	0,00	120,45
30/12/2022	VEN	Remise en peinture des communs (12/2022)	678,26	0,00
31/12/2022	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	0,00	1 241,55
31/12/2022	OD	Clôture - Extourne des provisions et imputation des charges	1 107,54	0,00
31/12/2022	OD	Clôture - Valorisation charges privatives	3 706,57	0,00
<b>Totaux</b>			<b>7 176,68</b>	<b>3 348,56</b>
<b>Solde débiteur au 31/12/2022</b>				<b>3 828,12</b>

Veuillez virer votre solde débiteur de **3 828,12 €** avant le 22/01/2024 sur le compte de la copropriété : **BELFIUS - BE55068905360944** avec pour mention votre référence client : **+++969/0173/46045+++**



SRL VMA IMMO  
AVENUE JEAN GOUDERS, 115 BOITE 1  
4845 TIÈGE  
TÉL. 087 77 37 09  
info@vma-immo.be  
Num. IPI : 509380

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 01/06/2023 À 18:00

0112 - CLOS DES DOGES (0820-223-981)  
RUE DE LA GENDARMERIE, 33  
4141 SPRIMONT

Lieu de l'assemblée : Bureau du Syndic  
Avenue Jean Gouders, 115/1  
4845 Jalhay

## Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL VMA IMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

13 copropriétaires sur 18 totalisant 72 680,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0207 - ie représentant 4 443,00 / 100 000,00 quotités
- C0208 - e représentant 8 429,00 / 100 000,00 quotités
- C0210 - ð représentant 8 790,00 / 100 000,00 quotités
- C0211 - représentant 5 584,00 / 100 000,00 quotités
- C0213 - / représentant 4 025,00 / 100 000,00 quotités
- C0215 - ) représentant 6 351,00 / 100 000,00 quotités
- C0216 - ÷ représentant 3 762,00 / 100 000,00 quotités
- C0218 - Ŗ représentant 5 287,00 / 100 000,00 quotités
- C0219 - ù représentant 5 054,00 / 100 000,00 quotités
- C0220 - Ë représentant 5 099,00 / 100 000,00 quotités
- C0222 - e représentant 5 432,00 / 100 000,00 quotités
- C0223 - ðl représentant 6 451,00 / 100 000,00 quotités
- C0736 - e représentant 3 973,00 / 100 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0206 - )) représentant 5 722,00 / 100 000,00 quotités
- C0209 - représentant 5 017,00 / 100 000,00 quotités
- C0214 - er représentant 6 397,00 / 100 000,00 quotités
- C0217 - représentant 3 294,00 / 100 000,00 quotités
- C0221 - ð représentant 6 890,00 / 100 000,00 quotités

## LISTE DES RÉOLUTIONS

## 1. APPROBATION DES COMPTES 2022.

Le stock mazout ne peut plus être reporté.

r se chargeront de sonner au syndic en cas de besoin de fuel.

i demande une participation de la copropriété pour sa facture chauffage. L'Assemblée refuse mais propose que cette dernière demande la vérification privative de l'électrovanne par un chauffagiste.

accompagnée d'un conseil, conteste l'installation du décompteur. L'AG est d'accord que de son décompteur si c'est possible à ses frais.

demande le déplacement

Les comptes sont approuvés sauf

revient sur la répartition des frais extincteurs décidée lors de l'AG 2022. Elle n'est pas d'accord sur cette décision. Cette réflexion est faite dans le but de protéger la copropriété. ; doivent absolument équiper leurs appartements. Il est donc proposer de refaire placer 3 extincteurs individuels dans chaque maison à charge seule des maisons par quotité. Ensuite la prochaine facture d'entretien sera répartie selon les quotités communes. La décision de l'AG 2022 est donc annulée.

A titre de rappel; Tous les frais communs (toiture, porte d'entrée y compris celles des maisons privatives, jardin, cours, velux communs,...) seront répartis en quotités communes. Tout sauf ce qui concerne les cages d'escalier.

Majorité absolue	Oui	63 223,00	86,99 %
	Non	9 457,00	13,01 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. BUDGET 2023.

Budget approuvé. Recalcul des provisions au mois d'août.

Majorité absolue	Oui	72 680,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



### 3. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Décharge est donnée sauf

Majorité absolue	Oui	63 223,00	86,99 %
	Non	9 457,00	13,01 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. NOMINATION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES 2023.

Pas de Commissaires aux comptes.

Majorité absolue	Oui	72 680,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 5. APPEL DU FONDS DE RÉSERVE (MINIMUM 5% DU BUDGET ANNUEL 2022).

Un montant de 2500 euros sera appelé sur le Fonds de Réserve - Unanimité sau

Majorité absolue	Oui	68 655,00	94,46 %
	Non	4 025,00	5,54 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**6. FONDS DE ROULEMENT - PROPOSITION D'AUGMENTATION.**

Il revient sur le Fonds de Roulement qui a été remboursé totalement à son mari et pas moitié-moitié.

Un appel de 5000 euros sera fait pour le Fonds de Roulement - unanimité sauf

Majorité des 4/5	Oui	68 655,00	94,46 %
	Non	4 025,00	5,54 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**7. RECONDUCTION DU MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.**

Ils sont reconduits en tant que membres du Conseil de Copropriété.

Majorité absolue	Oui	72 680,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

**8. PRÉSENTATION DU RAPPORT REÇU DU BUREAU D'ÉTUDE GESPLAN.**

Problème citerne : La demande de condamnation de la citerne eau doit être demandée aux Pompiers. Un By pass serait installé. Cela permettrait de solutionner les problèmes d'humidité. Un devis sera dès lors demandé. Celui-ci sera envoyé au conseil de copropriété pour approbation.

Plusieurs buses laissent passer de l'eau en cas de forte pluie (au niveau extérieur) - voir pour solutionner ce problème.

Une réunion de Conseil sera convoquée dès réception du rapport des pompiers. Une somme reçue de l'assurance reste en attente sur le compte de la copropriété. Des devis seront demandés et validés par les pompiers avant tous les travaux.

**9. DÉPLACEMENT DES BOÎTES AUX LETTRES À L'INTÉRIEUR DU PORCHE - ACCORD DE PRINCIPE.**

Point refusé.

Majorité des 2/3	<b>Oui</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Non</b>	<b>72 680,00</b>	<b>100,00 %</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>72 680,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Oui</b>			
<b>Non</b>	Y		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

**10. NOUVELLE COUCHE D'ASPHALTE - ACCORD DE PRINCIPE.**

Point refusé.

Majorité des 2/3	<b>Oui</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00 %</b>
	<b>Non</b>	<b>72 680,00</b>	<b>100,00 %</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>72 680,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Oui</b>			
<b>Non</b>	Y		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est rejetée.

**11. SYSTÈME DE SERRURE UNIQUE (PASS) - ACCORD DE PRINCIPE.**

Trois devis pour le remplacement de toutes les serrures avec un pass unique seront demandés est contre.

Majorité des 2/3	<b>Oui</b>	<b>68 655,00</b>	<b>94,46 %</b>
	<b>Non</b>	<b>4 025,00</b>	<b>5,54 %</b>
	<b>Voix exprimées</b>	<b>72 680,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
<b>Oui</b>	Y		
<b>Non</b>	O		
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 12. RAPPORT DES FOURNISSEURS INTERVENANTS DANS LA COPROPRIÉTÉ.

Il sera demandé au jardinier de prévenir les occupants présents si il y a des voitures pour éviter les coups lors du passage avec le débroussailleur.

Majorité absolue	Oui	72 680,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 13. MODE D'ENVOI DES COURRIERS, CONVOCATIONS, PROCÈS-VERBAUX, ...

Tous les courriers seront envoyés par mail. S'il y a des courriers à afficher \_\_\_\_\_ il propose de le faire.

Majorité des 2/3	Oui	72 680,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	72 680,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 14. DIVERS.

- Retouche de peinture à refaire dans les communs suite au passage de l'électricien \_\_\_\_\_ a interviendra dès son retour de maladie.
- Une lettre a été envoyée à \_\_\_\_\_ concernant son installation d'électricité dans son garage sur les communs. Les propriétaires sont entrain de faire le nécessaire.
- Une formation devra être faite entre les propriétaires concernant le groupe électrogène. Il est rappelé que celui-ci doit tourner 1X/mois.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:00.

Le Président  
C0218 - I

1<sup>er</sup> Assesseur  
C022C

≡



SRL VMA IMMO  
AVENUE JEAN GOUDERS, 115 BOITE 1  
4845 TIÈGE  
TÉL. 087 77 37 09  
info@vma-immo.be  
Num. IPI : 509380

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 18/10/2022

0112 - CLOS DES DOGES (0820-223-981)  
RUE DE LA GENDARMERIE, 33  
4141 SPRIMONT

### Procès verbal

Sur convocation du syndic, SRL VMA IMMO, les copropriétaires de l'immeuble sus-énoncé se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire.

16 copropriétaires sur 18 totalisant 88 586,00 / 100 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 18:00 après signature de la feuille de présence.

Sont présents ou représentés :

- C0206 - représentant 5 722,00 / 100 000,00 quotités
- C0207 - » représentant 4 443,00 / 100 000,00 quotités
- C0208 - : représentant 8 429,00 / 100 000,00 quotités
- C0210 - e représentant 8 790,00 / 100 000,00 quotités
- C0211 - † représentant 5 584,00 / 100 000,00 quotités
- C0213 - ' représentant 4 025,00 / 100 000,00 quotités
- C0215 - D représentant 6 351,00 / 100 000,00 quotités
- C0216 - Ë représentant 3 762,00 / 100 000,00 quotités
- C0217 - r représentant 3 294,00 / 100 000,00 quotités
- C0218 - ŕ représentant 5 287,00 / 100 000,00 quotités
- C0219 - représentant 5 054,00 / 100 000,00 quotités
- C0220 - représentant 5 099,00 / 100 000,00 quotités
- C0221 - ÿ représentant 6 890,00 / 100 000,00 quotités
- C0222 - » représentant 5 432,00 / 100 000,00 quotités
- C0223 - e représentant 6 451,00 / 100 000,00 quotités
- C0736 - représentant 3 973,00 / 100 000,00 quotités

Ne sont ni présents ou représentés :

- C0209 - représentant 5 017,00 / 100 000,00 quotités
- C0214 - r représentant 6 397,00 / 100 000,00 quotités

### RÉSULTAT DES VOTES

## 1. APPROBATION DES COMPTES 2021.

Pas de question.

Concernant la prime mazout voici la marche à suivre comme demandé:

Comment demander l'allocation ?

L'allocation est accordée sur la base d'un formulaire à compléter. Cela se peut se faire en ligne ou sous forme papier.

Il existe deux types de formulaire selon le type de logement :

formulaire de type A : pour un logement individuel (ne faisant pas partie d'une copropriété) ;

formulaire de type B : pour un logement dans une copropriété ou un immeuble de rapport.

Une demande en ligne garantit un traitement plus rapide. Dans ce cas, vous devez vous identifier de manière numérique (carte d'identité électronique ou Itsme par exemple).

Vous pouvez télécharger le formulaire papier sur le site du SPF Economie ou le demander à votre fournisseur de mazout ou propane. Vous pouvez renvoyer le formulaire correctement complété par courrier recommandé à :

SPF Economie

Direction générale de l'Energie – Cellule prime mazout 225 euros

Boulevard du Roi Albert II 16

1000 Bruxelles

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 2. DÉCHARGE AU SYNDIC.

Unanimité

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 3. NOMINATION DU/DES COMMISSAIRE(S) AUX COMPTES POUR L'EXERCICE 2022.

Pas de commissaires aux comptes

Majorité des 2/3	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			Y
Non			e
Abstention			e

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 4. FONDS DE RÉSERVE.

Le détail du bilan est donné.

Les comptes en cours sont donnés

Appel de 2000 euros avec ce procès verbal.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			Y
Non			e
Abstention			e

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 5. RECONDUCTION DU MANDAT DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

( sous confirmation)

Majorité des 2/3	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			l
Non			ie
Abstention			ie

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 6. RÉPARTITION DES CHARGES COMMUNES - MISE AU POINT

Une nouvelle clé a été créée excluant les maisons.

La facture de Dimex 2022 est acceptée et sera répartie sous cette clé.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 7. AUDIT TECHNIQUE - PRÉSENTATION DU RAPPORT REÇU.

Lecture des points principaux de l'audit.

2 Problèmes principaux:

- La mise en conformité incendie doit être faite

- L'humidité dans le bâtiment qui se généralise

- r propose de contacter un ingénieur chimiste pour éventuellement faire un test avec du colorant venant de la citerne pour voir si la couleur se répercute chez Mme Larivière.

L'ingénieur, Mr Jean Luc Rigo, sera contacté pour établir un cahier des charges.

A prendre sur le Fonds de Réserve

Majorité des 2/3	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.



### 8. REMPLACEMENT DES VELUX - PRÉSENTATION DU DEVIS REÇU ET DÉCISION.

- Prix à titre d'information car remplacement à charge privative.

Majorité des 2/3	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 9. MISE EN CONFORMITÉ DE L'ÉLECTRICITÉ DES COMMUNS - PRÉSENTATION DU DEVIS REÇU ET DÉCISION.

va demander le complément selon le canevas d'ELR et le moins cher des deux sera pris selon le cahier des charges (remplacement des blocs de secours et mise en conformité électrique)- Entre 5000 et 6000€ HTVA sur appels de Fonds.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 10. REMISE EN PEINTURE DES COMMUNS - PRÉSENTATION DES DEVIS REÇUS ET DÉCISION.

Il faut savoir si les propriétaires souhaitent mettre des plaques à 1.50m, peindre ou mettre de la fibre de verre. Il sera demandé au peintre des propositions (2 tons de gris) et à

Tout le monde se met d'accord sur le devis c à 14400€ HTVA. Un montant supplémentaire sera peut être imputé en fonction de la qualité de la fibre de verre.

Les locataires doivent être responsabilisés par leurs propriétaires par rapport aux emménagements et déménagements. Dépenses diminuées de 5090 de Taxe. La différence sera appelée sur appel. Cette dépense sera divisée par 15 lots.

Majorité des 2/3	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 11. JARDIN : PRÉSENTATION DES DEVIS REÇUS ET DÉCISION.

e est choisi pour un montant total de 5956,83€ HTVA.

Le préavis sera envoyé à

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 12. TRAVAUX DIVERS (INFILTRATIONS, CRÉATION D'UN DRAIN, ...) - PRÉSENTATION DU DEVIS REÇU DE LA FIRME DETHIER POUR TOUS CES POINTS ET DÉCISION.

Vu dans le point audit.

### 13. RAPPORT DES FOURNISSEURS INTERVENANTS DANS LA COPROPRIÉTÉ.

Pas de changement de fournisseurs. La femme d'ouvrage doit être changée. Le syndic ne cautionne pas et n'a jamais cautionné cette pratique. Le syndic se décharge de cette responsabilité

Il faut engager une entreprise indépendante. Il faut compter entre 35 et 40€ HTVA/H. Trois heures/semaine.

A partir du 1er janvier, les locataires vont désormais s'occuper du nettoyage. Les propriétaires seront chargés d'en informer les occupants.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 14. MANDATAIRE POUR LA SIGNATURE DU CONTRAT DE SYNDIC

Le Conseil de Copropriété signera le contrat de syndic.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	Voix exprimées	88 586,00	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

### 15. ASSURANCES

Le Total des factures sont 15108€ HTVA, 900€, 392.46€, 909.07€, 2200€ (solde à payer directement à hors facture), 1113€, 436.51€. La différence de solde soit +/- 2200€ HTVA sera à refacturer en copropriété (différence entre le reçu de l'assurance et les factures et devis reçus). Cette dépense sera prise sur appel.

## 16. ENVOI DES CONVOCATIONS

Un délai de 4 semaines est demandé pour l'envoi des convocations.  
L'envoi se fera par mail et par poste.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

## 17. FIXATION DE LA QUINZAINE D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1ère quinzaine de juin au bureau du syndic le samedi matin à 10H00. Prochaine AG 3/06/23 à 10H00.

Majorité absolue	Oui	88 586,00	100,00 %
	Non	0,00	0,00 %
	<b>Voix exprimées</b>	<b>88 586,00</b>	-
	Abstentions	0,00	-
Oui			
Non			
Abstention			

En conséquence de quoi cette résolution est acceptée.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 23:00.

Le Président  
C0210 - P

3

Le Secrétaire  
- M. Administrateur

1<sup>er</sup> Assesseur  
C0736 -

2<sup>ème</sup> Assesseur  
C0218 -



**VMA IMMO**  
Avenue Jean Gouders, 115 boîte 1  
4845 Tiège  
Tél. : 087/77.37.09  
Fax : 087/77.54.19  
Numéro BCE : 0878.151.589  
N° I.P.I. : 509.380

Tiège, le 28 avril 2022

**CLOS DES DOGES (N. Entr. : 0820-223-981)**  
**Rue de la Gendarmerie, 33**  
**4141 Sprimont**  
**Procès Verbal de l'Assemblée Générale du 25 Septembre 2021**

Suivant la liste de présences signée, l'Assemblée compte :

Copropriétaires <b>présents</b>	10	sur 18	55.56 %	59755.00
Copropriétaires <b>représentés</b>	5	sur 18	27.78 %	24576.00
Copropriétaires <b>absents</b>	3	sur 18	16.67 %	15669.00
<b>Totaux</b>	<b>18</b>	<b>sur 18</b>	<b>100.00 %</b>	<b>100000.000</b>
AG valide en participants		15	83.33 %	
AG valide en quotités		84331.00	84.33 %	

Le 25 Septembre 2021 à 10h30, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter. Le quorum étant atteint, les membres peuvent débattre de l'ordre du jour.

## 1. Sinistre inondations

- Explications sur le sinistre - photo à envoyer au syndic + si autres problèmes par la suite.
- Etat d'avancement du dossier - en cours au niveau de l'assurance - en attente de l'expertise

Il faudra bien insister sur le forfait nettoyage.

intervient sur le fait d'entreprendre des démarches préventives pour des "futurs inondations". Deux propositions sont faites :

L'achat d'un groupe électrogène ou d'une pompe sur batteries avec une durée maximale. propose de passer par la location d'un groupe.

ont trouvé un groupe électrogène Continach 70185 à 1269 TVAC s'en occupe.

Des interventions sont à prévoir:

- Intervention au niveau du tuyau de descente (coté E) - A faire par r
- Drain à prévoir coté gendarmerie (les propriétaires se proposent pour faire ce travail) - L'avis de l sera demandé. (compagnon de r), seront contactés pour le rendez-vous avec la firme.

<b>Sinistre inondations</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

**2. Rapport de gérance et notamment**

- Activités de l'exercice 2019/2020 - Pelouse abimée. [ ] a ressemé. La question de la qualité du travail du jardinier est remise en question. L'AG décide d'arrêter le contrat. Un nouveau contrat sera fait pour +/- 5000€.

- Résultat des travaux concernant les points d'humidité.

Au niveau de chez [ ] r, le problème est réglé.

Au niveau de chez [ ] s, il y une infiltration dans la cave qui est très inconfortable - Appeler [ ] .

Au niveau de chez [ ] i, plafond abimé - testeur à prendre - [ ] r

Au niveau de chez [ ] s, entre le salon et le wc, il y une trace d'humidité [ ] locataire - voir [ ] (peut être descente salle de bain).

[ ] au niveau de la cave - [ ] .

Vérification à faire au niveau du solin ([ ] à refaire) - Dans le toit au niveau de chez [ ] .

[ ] demande la remise en peinture de ses communs. Des devis seront demandés pour la remise en peinture de toutes les cages d'escaliers avec une protection 1m50 +/- . Une amende de 500€ pourrait être prévu dans le ROI.

Au niveau des vélux, un prix sera demandé à [ ] .

Attention, l'Assemblée décide que tous les vélux et chassis sont privatifs mais que l'aval du conseil de copropriété pour tout changement doit être fait avec un devis à l'appui.

Contactez chauff et vous pour le détecteur de fuite de citerne - [ ] s'en occupe.

Pour tous ces travaux, lors de la visite de l'entrepreneur, [ ] s veulent être présents

<b>Rapport de gérance et notamment</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 3. Approbation des comptes généraux de l'exercice 2019 et 2020

- Situation financière - ok

- Décharge au Conseil de Copropriété - unanimité

- Décharge au Syndic - unanimité

Pas de commissaires aux comptes.

<b>Approbation des comptes généraux de l'exercice 2019 et 2020</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 4. Approvisionnement du Fonds de Réserve

- 2000€ d'appel - avec PV. + Appel pour le groupe électrogène.

<b>Approvisionnement du Fonds de Réserve</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

### 5. Proposition d'Aquatel pour le remplacement des intégrateurs et compteurs d'eau chaude (le système radiofréquence)

Le contrat ayant expiré - Ok pour Aquatel - unanimité.

<b>Proposition d'Aquatel pour le remplacement des intégrateurs et compteurs d'eau chaude (le système radiofréquence)</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				



## 6. Reconduction des mandats du Conseil de Copropriété sortant et rééligible

- Les candidature(s) éventuelle(s) doivent être présentées au Syndic avant l'Assemblée Générale.

- unanimité

<b>Reconduction des mandats du Conseil de Copropriété sortant et rééligible</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 7. Reconduction du mandat du Syndic sortant et rééligible pour une durée de 3 ans

unanimité

<b>Reconduction du mandat du Syndic sortant et rééligible pour une durée de 3 ans</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				

## 8. Divers

- Audit technique obligatoire de votre Résidence (nouvelle loi) - Décision - unanimité

- Demande d'autorisation pour construction ou changement de terrasses - oui mais approbation par le conseil.

L'Assemblée propose de donner pouvoir au conseil pour approbation des travaux privatifs - unanimité.

<b>Divers</b>	Oui	84 331.00	100.00 %	<b>Majorité absolue</b> <b>La résolution est acceptée.</b>
	Non	0.00	0.00 %	
	<b>Voix exprimées</b>	<b>84 331.00</b>	-	
	Abstention / Absents	15 669.00	-	
OUI				
NON				
ABSTENTION / ABSENTS				