

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**FORUM B**  
 Avenue Mutsaard 76-78-80  
**1020 - BRUXELLES**  
 N° BCE : 0851.083.047 - 0850.163.923 - 0851.119.966



Lamy Belgium sa  
**Agence BASILIX**  
 Rue de la Technologie, 11 D  
 1082 BRUXELLES  
 ☎ : 02/465.38.85  
 N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2IEME SEANCE  
 TENUE LE 12/02/2020 A 18H30 A LA SALLE « LA PERGOLA »**

57	copropriétaires présents sur 180, totalisant	10.422 /	30.000 quotités	(soit 35%)
29	copropriétaire(s) représenté(s) sur 180, totalisant	5.210 /	30.000 quotités	(soit 17%)
86	copropriétaires présents et représentés sur 180, totalisant	15.632 /	30.000 quotités	(soit 52%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 03/12/2019 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 19/12/2019. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 22/01/2020 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

**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.**

**N° ANNEXES JOINTES A L'ORDRE DU JOUR**

1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
2. Procès-verbal assemblée générale « Parc Forum »
3. Procès-verbal assemblée générale « Chaufferie Forum »

Ces documents constituent des annexes qui feront partie intégrante du 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 – Majorité absolue**

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur STUBBE pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame D'HOOGHE pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19 heures sous la présidence de Monsieur STUBBE, 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 Beverly Lannaux, 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.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
3.2.	Approbation comptes	50%	13.232	1.004	727	92,95%	accepté
4.1	Décharge conseil de copropriété	50%	13.499	957	290	93,38%	accepté
4.2.	Décharge commissaire aux comptes	50%	13.032	1.177	320	91,72%	accepté
4.3.	Décharge au syndic	50%	13.012	957	365	93,15%	accepté
5.1.1.	Mandat CC - Monsieur Van der Noot (76)	50%	11.014	507	1.826	95,60%	accepté
5.1.2.	Mandat CC - Madame Fernandez (76)	50%	11.576	677	1.374	94,47%	accepté
5.1.3.	Mandat CC - Monsieur De Bruyne (76)	50%	11.029	837	1.591	92,95%	accepté
5.1.4.	Mandat CC - Monsieur Stubbe (78)	50%	10.247	1.144	2.015	89,96%	accepté
5.1.5.	Mandat CC - Madame D'hooghe (78)	50%	10.884	1.189	1.780	90,15%	accepté
5.1.6.	Mandat CC - Monsieur De Winter (78)	50%	10.759	707	1.575	93,83%	accepté
5.1.7.	Mandat CC - Monsieur Stevens (80)	50%	10.557	677	2.383	93,97%	accepté
5.1.8.	Mandat CC - Madame Bouchat (80)	50%	10.022	867	2.628	92,04%	accepté
5.1.9.	Mandat CC - Madame Ceulemans (80)	50%	10.454	897	2.513	92,10%	accepté
5.2.1	Mandat commissaire - Mme. Ceulemans	50%	11.921	1.057	1.356	91,86%	accepté
5.4.	Mandat jardin/chauffage - M. De Bruyne	50%	14.119	0	432	100,00%	accepté
5.5.	Mandat CC - Choix expert	67%	13.467	247	507	98,20%	accepté
5.6.	Mandat syndic Lamy Basilix	50%	12.768	667	1.116	95,04%	accepté
5.6.1.	Mandat syndic contrats récurrents	50%	13.887	724	277	95,04%	accepté
5.6.2.	Mandat syndic marché de l'énergie	50%	13.576	332	1.025	97,61%	accepté
7.1.	Enveloppe budgétaire 3.000€	67%	12.570	1.107	1.431	91,91%	accepté
7.2.1.	Mise en conformité du ROI	50%	14.633	170	305	98,85%	accepté
7.2.2.	Approbation procédure recouvrement	67%	14.126	285	582	98,02%	accepté
7.2.3.	Mandat CC choix notaire transcription	67%	14.306	170	467	98,83%	accepté
7.2.4.	Volet légal	50%	7.769	1.799	3.443	81,20%	accepté
8.1.	Mandat syndic/CC placement barrière	67%	10.628	4.043	437	72,44%	accepté
8.2.	Mandat syndic/CC panneau interdiction	67%	8.601	6.040	467	58,75%	refusé
8.3.	Mandat syndic/CC placement bollards	67%	5.919	8.402	787	41,33%	refusé
9.1.2.	FDRS complémentaire 150.000€	50%	12.275	1.974	447	86,15%	accepté
9.2.	Financement décisions AG	50%	12.577	1.419	585	89,86%	accepté
9.3.	Approbation budget prévisionnel	50%	12.242	1.607	847	88,40%	accepté

## Rapport sur l'exercice écoulé

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

### 2.2. Rapport du bureau d'études « Atelier d'Architectes Médori » suite à la mission qui a été confiée concernant les travaux façades et les infiltrations sous-sols et toiture

### 2.3. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

Société	Type	Résidence	Échéance	Durée	Préavis
MENSURA	Sécurité travailleur	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	
PARTENA	Secrétariat social	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	6 mois
CLEAN & CO	Remplacement concierge	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
BXL PROPLETE	Location container	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
HYDROJET	Curage des égouts	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois

VIPER ENG.	Maintenance porte de garage	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
ANTICIMEX	Traitement nuisibles	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
ELECTRABEL	Fourniture électricité	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
LUMINUS	Fourniture électricité	Forum B	contrat annuel	Annuel	/
SICLI	Entretien éléments incendie	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
CALORIBEL	Relevé répartiteurs/compteur	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
OTIS	Maintenance ascenseur	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
S.G.S.	Organisme de contrôle	Cicéron	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
AIB VINCOTTE	Organisme de contrôle	Horace	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
AG INSURANCE	Assurance RC	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
AG INSURANCE	Assurance incendie	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
AG INSURANCE	Assurance accident de travail	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
FEDRIS	Assurance RC	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
FEDRIS	Assurance concierge	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois

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

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

A la date de clôture de l'exercice, les actions en justice suivantes sont en cours :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE SUIVIES PAR Me RIQUIER		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Balli Abdulkadir	9 933.12	Créance irrécouvrable
Bozkurt Ramazan	4 899.54	Créance irrécouvrable
Michaux	3 908.66	Balance client à revoir
Vandenhout	13 371.71	Balance client à revoir
Vastersaegher	6 135.44	Citation justice
<b>TOTAL</b>	<b>38 248.47</b>	

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE SUIVIES PAR Me DE KESEL		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Cimen Seyfi	21 315.21	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
D'hondt Lynskens	35 637.32	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
Hipken	1 660.80	Apuré
Hubrecht	4 868.42	Apuré
Ilunga	26 323.75	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
Laine Albane	7 369.74	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
Roef André	8 878.58	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
Sahin Ebru	27 579.43	Plan d'apurement
Sosnowska Marta	1 466.70	Dossier bloqué auprès Me De Kesel
Telemsani Hanae	5 622.40	Plan d'apurement
<b>TOTAL</b>	<b>140 722.35</b>	

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

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	350 000.00	371 258.80	21 258.80
Frais "propriétaires" svt l'usage	70 000.00	141 247.25	71 247.25
<b>TOTAL</b>	<b>420 000.00</b>	<b>512 506.05</b>	<b>92 506.05</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>22.03%</b>

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient :

- Des travaux de parlophones (cf. AG 2017)
- Des travaux de rénovation de la conciergerie
- Des travaux de vidéosurveillance (cf. AG 2017)
- Des travaux de remise en état de la toiture

## 2.6. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »

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.

## 2.7. 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 DE CONSERVATION		
	<b>2 000 01</b>	<b>Frais &amp; travaux divers</b>	<b>40 517.99</b>
		IMMOPRO SERVICES SPRL EXPERTISE	526.35
		IV & SD SECURITY REMPL.FERME PORTE	281.55
		DOURTE Sébastien POSE VIDEO DE SURVEILLANCE	6596.76
		IV & SD SECURITY PLACEMENT FERME PORTE CICERON	188.92
		JMG CONCEPT -FOURNIT.ET REMPL. 3 BLOCS DE SECOURS	468.27
		SETIP BELGIUM TRAVAUX TOITURE 2e INTERV.	498.2
		SETIP BELGIUM TRAVAUX EN TOITURE	4 499.70
		ACCRODIMI SPRL REPARATION REFECTION JOINTS	5 277.84
		LAMY BELGIUM SA REUNION CHANTIER ESPLANADE	210
		ACCRODIMI SPRL PURGES S/BALCONS ET CORNICHE	9 916.30
		DOURTE Sébastien EXPLICATION VIDEOSURVEILLANCE	100.7
		IMMOPRO SERVICES RAPPORT/PRESTATION/THERMOFR	526.35
		JMG CONCEPT - MISE EN CONFORMITE DES COMMUNS	10 711.30
		SETIP BELGIUM TRAVAUX TOITURE	1 184.02
		VENTILATION HORACE/CICERON	-468.27
	<b>2 000 08</b>	<b>Frais &amp; Honoraires divers</b>	<b>-2 445.18</b>
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	302.5
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	363
		DOMINIQUE LEROY HUISSIE COT.SECURITE SOCIALE	92.91
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT/MARCHAL	145.2
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	363
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	653.4
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	363
		OFFICE NATIONAL SECURITEFRAIS DE HUISSIER	134.1
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	423.5
		DE KESEL WILLIAM (AVOCAT HONORAIRES AVOCAT	484
		LAMY BELGIUM SA DISPATCH PORTE ENTREE SONNE	26.79
		LAMY BELGIUM SA KIT RECOMMANDE	8.23
		LAMY BELGIUM SA RECOMMANDE RAPPORT OTIS	8.23
		LAMY BELGIUM SA REUNION BXL ENVIR.URB.	202.59
		LAMY BELGIUM SA REUNION CHANTIER ARCHITECTE	202.59
		OFFICE NATIONAL SECURITE FRAIS DE HUISSIER	110.43

	DOURTE Sébastien PRISE INFORMATIONS VIDEOSURVEILLANCE	148.4	
	NLC SPRL HONORAIRES S/GESTION CHANTIER	13305.11	
	INDEMNITE DE PROCEDURE	-1200	
	CHRIST-ROI ANIMATION ASB SALLE AG DU 30.01.2019	100	
	RIGITTE VANDEN CRUYCE TRADUCTION OJ AG DU 30.01.2019	203.28	
	CHRIST-ROI ANIMATION ASB SALLE AG DU 18.02.2019	627	
	LIANTIS INSCRIPTION SYNDIC	88.5	
	LIANTIS INSCRIPTION SYNDIC	88.5	
	LIANTIS INSCRIPTION SYNDIC	88.5	
	LIANTIS INSCRIPTION SYNDIC	88.5	
	LAMY BELGIUM SA SALLE AG DU 30.01.2018+18.02.2019	2 253.89	
	LAMY BELGIUM SA DISPATCH TELEPHONE	27.42	
	BRIGITTE VANDEN CRUYCE TRADUCTION PV AG DU 18/02/2019	232.32	
	ANNUL.INTERETS DE RETARDS ANNUEL	1 178.87	
	DEBRAY EMMANUEL (HUISSI FRAIS DE HUISSIER RAMADAN	350	
	DEBRAY EMMANUEL (HUISSI FRAIS DE HUISSIER VANDENHOUT	350	
	DOMINIQUE LEROY HUISSIE FRAIS DE PROCEDURE BXL PROPLETE	1 067.73	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE LAINE	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE HUBRECHT	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVIPROCEDURE MARCHAL	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE VASTESAEGHER	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE VANDENHAUT	175.99	
	FTA 19427 25/06/2019	8.42	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE BOZKURT	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE SAHIN	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE BALLI	175.99	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE	351.98	
	LAMY BELGIUM SA REUNION TOITURE AVEC L'ARCHITECTE	138.22	
	LAMY BELGIUM SA SUIVI PROCEDURE HIPKEN	175.99	
	EXTOURNE PRODUITS A REPORTER	-3 108.81	
	EXT.PENALITES RETRDS HALLON+S	-24 298.12	
	ARRONDI	-2.27	
<b>2 010</b>	<b>Frais Propriétaires horace</b>		<b>10 274.89</b>
	PSD GROUP SPRL REPARATION FUITE	1 028.20	
	MANUTAN ACOMPTE VITRINE HORACE	260.14	
	DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE	1 870.54	
	JMG CONCEPT - ELECTR.GE REMPL.DETECTEURS DE DUME	1 297.44	
	PSD GROUP SPRL FUITE CONCIERGE	90.1	
	DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE SOLDE	3 006.15	
	OTIS REMPL.CAME MECANIQUE	807.83	
	PSD GROUP SPRL FUITE COLONNE DECHARGES CUISINE	1 234.90	
	JMG CONCEPT - ELECTR.GE REMPL.LUMINAIRE DEFECTUEUX	367.41	
	REEMPL.BLOC SECOURS DEFECTUEUX	312.18	
<b>2 020</b>	<b>Frais propriétaires catulle</b>		<b>17 358.31</b>
	PSD GROUP SPRL REPARATION FUITE	1 102.40	
	GREGORY RENOV S.C.S RENOVATION APPT CATULLE	6 360.00	
	PSD GROUP SPRL INTERV.CONCIERGERIE	583	
	MANUTAN ACOMPTE VITRINE INTERIEUR	236.91	
	DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE	1 372.90	

		PSD GROUP SPRL FUITE PATIO AU 9E ET 8E	1 102.40	
		JMG CONCEPT - ELECTR.GE REMPL.DETECTEURS DE FUME	1 259.28	
		PSD GROUP SPRL RECHERCHE FUITE	90.4	
		PSD GROUP SPRL PLACE.RADIATEUR CONC./INTERV.S	1 113.00	
		PSD GROUP SPRL INTERV.CHAUFFAGE CONCIERGERIE	742	
		DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE SOLDE	2 972.02	
		REMP.LPARLOPHONE	424	
<b>2 030</b>	<b>Frais propriétaires "cicéron"</b>			<b>34 853.97</b>
		VANDERMOSTEN SONJA DEGATS DES EAUX AU 76	707	
		MANUTAN ACOMPTE VITRINES CICERON	236.91	
		DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE	2 034.43	
		JMG CONCEPT - ELECTR.GE REMPL.DETECTEURS DE FUME	1 259.28	
		GREGORY RENOV S.C.S LIQUIDATION DE L EMPLACEMENT P	492.9	
		DOURTE Sébastien REMPL.PARLOPHONIE SOLDE	3 335.18	
		IV & SD SECURITY PLACEMENT FERME PORTE ASCENSEUR	269.89	
		REMP.L.BLOC SECOURS DEFECTUEUX	156.09	
		PSD GROUP SPRL INFILTRATION CAVE 48	185.5	
<b>2 200</b>	<b>TRAVAUX FORUM B</b>			<b>26 176.79</b>
		DOURTE Sébastien POSE SYSTEME VIDEOSURVEILLANCE	4 397.83	
<b>2 210</b>	<b>Travaux Catulle</b>			<b>21 778.96</b>
		OTIS SOLDE TRAVAUX	698.74	
		OTIS LIVRAISON MATERIEL	5 503.52	
		GREGORY RENOV S.C.S ACOMPTE RENOVATION APPT.	6 360.00	
		GREGORY RENOV S.C.S ACOMPTE PORTE BLINDE	572.4	
		GREGORY RENOV S.C.S SOLDE TRAVAUX RENOVATION AU 7	7 785.70	
		GREGORY RENOV S.C.S PLAC.NOUVELLE PORTE CONC.AU 7	858.6	
		<b>TOTAL</b>		<b>148 515.73</b>

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé. Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle, si ce n'est :

- Les travaux de rénovation de la conciergerie
- Les travaux de vidéosurveillance
- Les travaux de remplacement de la parlophonie
- Les travaux en toiture

#### 2.8. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

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

#### 2.9. Situation du fonds de réserve FORUM B

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>112 536.07</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	150 000.00
	985.32
Intérêts annuels du livret	-9.90
<b>Total des apports</b>	<b>150 975.42</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>263 511.49</b>

## 2.10. Situation du fonds de réserve HORACE

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>33 433.23</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Mise en conformité ascenseurs	14 460.52
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>14 460.52</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>18 972.71</b>

## 2.11. Situation du fonds de réserve CATULLE

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Mise en conformité ascenseurs	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>

## 2.12. Situation du fonds de réserve CICERON

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Mise en conformité ascenseurs	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>0.00</b>

## 3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2018 au 30/06/2019)

### 3.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

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

**Résolution 3.2. : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes établi individuels sont soumises au vote de l'assemblée générale.**

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

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

### 4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

ACCEPTÉ

**Résolution 4.1. : Décharge aux membres du conseil de copropriété**

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

### 4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

**Résolution 4.2. : Décharge au commissaire aux comptes**

*Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de*

*résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.*

#### 4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

#### **Résolution 4.2. : Décharge au syndic**

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

### 5. Elections et mandats

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

Sous réserve de candidatures reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

5.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Van der Noot (76) - Majorité absolu

**ACCEPTÉ**

5.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame Fernandez (76) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur De Bruyne (76) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Stubbe (78) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.5. Mandat au conseil de copropriété – Madame D'Hooge (78) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.6. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur De Winter (78) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Monsieur Stevens (80) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Madame Bouchat (80) - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.3. Mandat au conseil de copropriété – Nouvelle candidature - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

5.1.4. Mandat au conseil de copropriété – Nouvelle candidature - Majorité absolue

**SANS OBJET**

#### 5.2. 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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

5.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Madame Ceulemans - Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

#### **Résolution 5.2.1. Mandat commissaire aux comptes Madame Ceulemans.**

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

5.2.2. Mandat commissaire aux comptes – Nouvelle candidature - Majorité absolue

**SANS OBJET**

#### 5.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

**SANS OBJET**

#### 5.4. Désignation de(s) copropriétaire(s) qui représenter(a)ont la copropriété au comité « inter-résidences COMPLEXE FORUM » c'est-à-dire le comité jardin et le comité chaufferie – Majorité absolue

**ACCEPTÉ**

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



ACCEPTÉ

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **100.000 €**.

**Résolution 5.5. : Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges.**

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

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

ACCEPTÉ

**Résolution 5.6. : Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix.**

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

**5.6.1. 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**

ACCEPTÉ

**Résolution 5.6.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété**

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

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

ACCEPTÉ

**Résolution 5.6.2. : Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification.**

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

**6. Information sur des obligations légales à respecter**

**6.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?**

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

**7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**

ACCEPTÉ

**Résolution 7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 3.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété**

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

**7.2. Décisions à prendre à l'égard 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 jan. 2019**

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

**1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi**

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

## 2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ... et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

### 7.2.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société Syndic Support, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

#### **Le devis global est de 4.000 € TVAC**

Une réduction de 15 % sur ces tarifs sera appliquée si la mise en conformité des statuts a été effectuée à la suite des modifications législatives de 2010.

#### Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant

pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas

- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de Syndic Support
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2019

#### Points importants

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

#### **Frais de gestion facturés par le syndic**

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

**Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.**

#### **Résolution 7.2. Mise en conformité ROI**

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

#### **7.2.2. Approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3**

ACCEPTÉ

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

## Païement des charges

### **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 interpellier 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 privés.

### **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	<b>16.00 €</b>
Second rappel de paiement par pli recommandé	<b>31.99 €</b>
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	<b>53.32 €</b>

#### **Ouverture d'un dossier contentieux :**

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>176.00 €</b>
--	-----------------

Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un 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 2018, soit 186,84.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à 900 € TVAC (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : <b>176.00 €</b>
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	<b>Suivant tarif en vigueur</b>

### **Résolution 7.2. Mise en conformité ROI**

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

**7.2.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale – Majorité de 2/3**

ACCEPTE

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

**Résolution 7.2.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale.**

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

**7.2.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue**

SANS OBJET

**8. Délibération sur les propositions déterminées par des copropriétaires**

**8.1. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement d'une barrière automatique pour accès à l'esplanade dans une limite budgétaire de 7.500,00€ TVAC à 10% près – Majorité 2/3**

ACCEPTE

**Résolution 8.1. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement d'une barrière automatique pour accès à l'esplanade dans une limite budgétaire de 7.500,00€ TVAC à 10% près**

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

**8.2. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement d'un panneau complémentaire à l'entrée de l'esplanade indiquant l'interdiction de stationnement de camion(nette)s dans une limite budgétaire de 500,00€ TVAC à 10% près – Majorité 2/3**

REFUSE

**Résolution 8.2. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement d'un panneau complémentaire à l'entrée de l'esplanade indiquant l'interdiction de stationnement de camion(nette)s dans une limite budgétaire de 500,00€ TVAC à 10% près**

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

**8.3. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement de 30 bollards de protection en matière élastomère absorbeur de chocs afin de protéger les bordures de l'esplanade sur une longueur totale de 40,00m et ce dans une limite budgétaire de 25.000,00€ TVAC à 10% près – Majorité 2/3**

REFUSE

**Résolution 8.3. Mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour procéder au placement de 30 bollards de protection en matière élastomère absorbeur de chocs afin de protéger les bordures de l'esplanade sur une longueur totale de 40,00m et ce dans une limite budgétaire de 25.000,00€ TVAC à 10% près**

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

**9. Comptabilité du nouvel exercice**

**9.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires**

**9.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent**

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
512 506.05 €	5%	25 625.30 €
<b>Arrondi à :</b>		<b>25 625 €</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

### 9.1.2. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **25 625 €** afin de fixer la dotation totale à **150 000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

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

ACCEPTÉ

**Résolution soumise au vote de l'AG:** financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

### 9.3. 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

ACCEPTÉ

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

#### 9.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	350 000	350 000	12	29 167	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	65 000	65 000	12	5 416.67	0.00%
Frais "privatifs"	5 000	5 000	12	416.67	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>420 000</b>	<b>420 000</b>		<b>35 000.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>150 000</b>	<b>150 000</b>	<b>12</b>	<b>12 500.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>570 000</b>	<b>570 000</b>		<b>47 500.00</b>	<b>0.00%</b>

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de l'assemblée générale ordinaire.

LA SEANCE EST LEVEE A 21H00

Etabli le 12/02/2020

  
Le syndic

Madame D'hooghe  
Le secrétaire de séance

Monsieur Stubbe  
Le président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cf. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 2ème quinzaine du mois de novembre**

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.



