

Association des copropriétaires
**de la résidence
FORUM B**
Av du Mutsaard 76-78-80
1020 - BRUXELLES
N° BCE : **0695.492.374**



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 EXTRAORDINAIRE
TENUE LE 10/03/2022 A 18 HEURES A LA SALLE RUE DU GAZ**

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

69	copropriétaires présents sur 179, totalisant	12.159 /	30.000 quotités	(soit 41%)
29	copropriétaire(s) représenté(s) sur 179, totalisant	5.500 /	30.000 quotités	(soit 18%)
98	copropriétaires présents et représentés sur 179, totalisant	17.659 /	30.000 quotités	(soit 59%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 21.02.2022.

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.

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 DE BRUYNE** 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 **MADAME BOUCHAT** pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18H49 heures sous la présidence de **MONSIEUR DE BRUYNE**, assisté(e) 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 **Melody Toubeau**, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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	
3.1	Approbation des comptes	50%	15.618	1.149	732	93,15%	accepté
4.1	Décharge conseil de copropriété	50%	15.955	1.029	515	93,94%	accepté
4.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	15.955	1.029	515	93,94%	accepté
5.2	Sous-sols 251.000 € TTC	67%	13.651	3.036	812	81,81%	accepté
5.3	Financement travaux via FDRS	50%	15.148	1.371	980	91,70%	accepté
5.5	Toiture 350.000 € TTC	67%	15.023	2.196	280	87,25%	accepté
5.6	Financement travaux via FDRS	50%	14.743	2.141	615	87,32%	accepté
5.8	Façades & terrasses 3 680 000 € TTC	67%	12.294	4.598	607	72,78%	accepté
5.9	Mandat CC choix fournisseur	67%	13.264	2.841	1.394	82,36%	accepté
5.10	Financement travaux facades & terrasses	50%	12.191	3.013	2.295	80,18%	accepté

3. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/07/2019 au 30/06/2020)

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

ACCEPTÉ

Résolution 3.1 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

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

4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 4.2 : Décharge au commissaire aux comptes

4.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

5.1. Travaux sous-sols

5.2. Rénovation des sous-sols dans une limite budgétaire de 251.000 € TTC à 10% près – Majorité 2/3

ACCEPTÉ

Résolution : 5.2 :

Un appel en garantie est en cours auprès de la société SETIP concernant les infiltrations provenant de L'esplanade .

Suite aux débats en séance l'Assemblée a décidé de ne pas réaliser les travaux de peinture dans les sous-sols mais de réserver le montant pour la réparation des joints de dilatation s'ils ne sont pas réparés sous garantie par la firme SETIP".

5.3. Financement des travaux sous-sols via le Fonds de réserve général – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 5.3 : Financement des travaux sous-sols via le Fonds de réserve général

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		487 609.00
Apports	Dotation annuelle	150 000.00
	Total des apports	150 000.00
Prélèvements	Travaux sous-sols	251 000.00 (*)
	Total des prélèvements	251 000.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		386 609.00

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

5.4. Travaux toiture

5.5. Rénovation de la toiture dans une limite budgétaire de 350.000 € TTC à 10 % près – Majorité 2/3

ACCEPTÉ

Résolution 5.5 : Rénovation de la toiture dans une limite budgétaire de 350.000 € TTC à 10 % près

5.6. Financement des travaux toiture en partie via le Fonds de réserve et l'autre partie via un appel de fonds – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Résolution 5.6 : Financement des travaux toiture en partie via le fonds de réserve et l'autre partie via un appel de fonds

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		487 609
Apports	Dotation annuelle	150 000.00
	Total des apports	150 000.00
Prélèvements	Travaux sous-sols	251 000.00 (*)
	Prime Atradius	160 000.00 (*)
Prélèvements	Travaux toiture	175 000.00 (*)
	Total des prélèvements	586 000.00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		51 609.00

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

Primes escomptées pour l'isolation de la toiture ± 135.000 €. Les primes seront affectées dans le fonds de réserve.

Projection appel de fonds unique pour les travaux toiture par taille d'appartement							
Montant total TVAC				Total des quotités			
175 000.00 €				30 000			
Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P
30	175.00	100	583.33	115	670.83		
120	700.00	130	758.33	134	781.67		
150	875.00	160	933.33	165	962.50		
170	991.67	175	1 020.83	190	1 108.33		
205	1 195.83	217	1 265.83				

5.7. Travaux façade et terrasses

5.8. Rénovation des façades & terrasses avant et arrière dans une limite budgétaire de 3 680 000 € TTC à 10 % près – Majorité 2/3

ACCEPTÉ

Projection du coût mensuel par taille d'appartement (emprunt)							
Mensualité emprunt ACP				Total des quotités			
23 059.20 €				30 000			
Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P
30	23.06	100	76.86	115	88.39		
120	92.24	130	99.92	134	103.00		
150	115.30	160	122.98	165	126.83		
170	130.67	175	134.51	190	146.04		
205	157.57	217	166.79				

L'Assemblée a émis le souhait de réaliser les travaux au niveau des pignons dans les meilleurs délais et ce point sera abordé dès que les finances de la copropriété le permette

Primes escomptées pour l'isolation des zones terrasses ± 170.000 €
Les primes seront affectées dans le fonds de réserve .

Projection du coût TOTAL de ces travaux par taille d'appartement							
Montant total TVAC		4 150 656.00 €		Total des quotités		30 000	
Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P
30	4 150.80	100	13 834.80	115	15 910.20		
120	16 729.20	130	17 985.60	134	18 540.00		
150	20 754.00	160	22 136.40	165	22 829.40		
170	23 520.60	175	24 211.80	190	26 287.20		
205	28 362.60	217	30 022.20				

Il sera néanmoins possible pour les copropriétaires qui le souhaitent de ne pas souscrire personnellement au dit emprunt, en procédant à un paiement « CASH ».

Dans ce cas, il appartiendra aux copropriétaires concernés de nous en informer au plus tard le 30/04/2022.

Projection du coût TOTAL de ces travaux par taille d'appartement							
Montant total TVAC		3 680 000.00 €		Total des quotités		30 000	
Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P	Quotités	Q-P
30	3 680.00	100	12 266.67	115	14 106.67		
120	14 720.00	130	15 946.67	134	16 437.33		
150	18 400.00	160	19 626.67	165	20 240.00		
170	20 853.33	175	21 466.67	190	23 306.67		
205	25 146.67	217	26 618.67				

5.9. Mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur dans le cadre des différents travaux – Majorité de 2/3

ACCEPTE

5.10. Mode de financement des travaux façades et terrasses avant et arrière – Majorité absolue

ACCEPTE

Résolution soumise au vote de l'AG : recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 3 500 000 €, auprès de la banque BELFIUS, à taux fixe de 2.30 % et à mensualité constante sur une période de 15 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament. Mandat au syndic pour la souscription de l'assurance ATRADIUS pour un montant de 160.000 € via le fonds de réserve.

MONTANT A EMPRUNTER 3 500 000.00	
TAUX D'INTERET (*)	2.30%
DUREE EN ANNEES	15
TAUX MENSUEL	0.19%
DUREE EN MOIS	180
MENSUALITES	23 009.54
ANNUITE	276 114.47

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

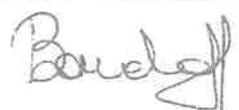
De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application de taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h05

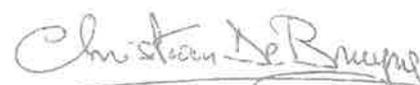
Etabli le 10.03.2022



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

Propriétaire	3.1	4.1	4.2	5.2	5.3	5.5	5.6	5.8	5.9	5.10
ALEKSANDROV SUNAY	A	A	A			C	A	C	C	C
ALMEIDA-LOUREIRO Mana-Fernanda	A	A	A		C		C			C
ARAMAISIAN Armen - ALIEVA Varde				C		A	A	C	A	A
BIDJOCKA JACQUES-KHOMTICH ANASTASSIA								C	C	C
BOMBAERT Patricia				A						
BOURGEOIS SANDRINE				C	A	C	A	C	A	A
BUKI Véronique	A	A	A	A	A					
CALLE CALINDO								C	C	C
CAMARA-DIALLO				C			C	C	C	C
CHAFROUD-BEN DHAFER				C		C	C	C		
CHOI Nem Man - TO HOANG Truc Phuong				C	C	C	C	C	A	C
CHRISTIAENS Victor Joseph								A		
DECKOR-NYAMAKU				C			C	C	C	C
DELAUNOIS Jeannine				A	A			A	A	A
DESMAELE J.L. - LIMA COSTA F										A
EDARAZI ESMAIL-BLAKCORI DIELLZA	C	C	C	C		C	C	C	C	C
FANDAK BIRGYUL-FANDAK HASAN		C	C	C	C	C	C	C	C	C
GOSPODINOV DIYAN	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
GOULEM MARIE-MARTINE	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
HACIANE SEBASTIEN				C	A			C	A	A
HORIA Gabriel Naidin - MOCANU Adriana				C						
KARACA-MUTLU						C		C	C	A
KARKAN PASCALE	C	C	C				C	C	C	C
KARPENKO Tetiana				C	A			A	A	A
LAMARTI-BOU TRIKA								C	C	C
LEKAJ ALBANA	C	C	C	C		C		C	C	C
MANEA FLORIAN-MANEA NICOLETA				C						
MEZEI MARIANA	C									
MULKO NATALLIA	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C
PERKINS AMELIE					A	A	A		A	A
RATY André								C		A
SAIDI KEISHA-SAIDI ANAIS	A			A					A	
SEN JESSY								C		
SNEIDERS J J								C		A
VAN DE WIELE CHRIST C/O NANINA	C			C	C	C	C	C	C	C
VAN DE WIELE KEVIN				C	C	C	C	C	C	C
VERMEULEN G (usufr) - De Smet Kathy								C		A
VERMONT Nelly								C		A
VERSTRAETEN ANETTA								C	C	C
ZHONG-CUI				A						