

Association des copropriétaires
de la résidence
FORUM B
Av Mutsaard76-78-80
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**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 20.09.2022 A 18 HEURES
PROCES-VERBAL**

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 03.06.2022.

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 28.06.2022 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.

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.

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

L'Assemblée générale accepte à l'unanimité la désignation de Mme BOUCHAT pour présider l'Assemblée Générale.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame TOUBEAU pour assurer le secrétariat.

La séance est ouverte à 18H38 heures sous la présidence de Mme BOUCHAT, assistée Du syndic, la SA Lamy Belgium – Agence Basilix, représentée par Madame TOUBEAU, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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

45	copropriétaires présents sur 184, totalisant	8.568 /	30.000 quotités	(soit 29%)
23	copropriétaire(s) représenté(s) sur 184, totalisant	4.487 /	30.000 quotités	(soit 15%)
68	copropriétaires présents et représentés sur 184, totalisant	13.055 /	30.000 quotités	(soit 44%)

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	10.357	115	2.468	98,90%	accepté
5.1	Décharge au membres du conseil	50%	11.471	115	1.354	99,01%	accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50%	11.471	0	1.469	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	11.311	115	1.514	98,99%	accepté
6.1.1	Monsieur DEBRUYNE	50%	11.643	445	737	96,32%	accepté
6.1.2	Madame FERNANDEZ	50%	12.041	0	784	100,00%	accepté
6.1.3	Monsieur VANDERNOOT	50%	10.434	160	2.231	98,49%	accepté
6.1.4	Madame VERSTRAETEN	50%	12.216	0	609	100,00%	accepté
6.1.5	Madame D'HOOGHE	50%	11.117	482	1.226	95,84%	accepté
6.1.6	Madame BENAÏSSA	50%	9.543	1.205	2.077	88,79%	accepté
6.1.7	Monsieur STUBBE	50%	9.839	1.702	1.399	85,25%	accepté
6.1.8	Madame CEULEMANS	50%	7.522	3.387	2.031	68,95%	accepté
6.1.9	Madame BOUCHAT	50%	11.656	115	1.169	99,02%	accepté
6.1.10	Monsieur STEVENS	50%	11.534	0	1.406	100,00%	accepté
6.1.11	Nouvelle candidature	50%				SANS OBJET	
6.2.1	Madame CEULEMENS - Commissaire cptes	50%	9.296	2.585	1.059	78,24%	accepté
6.2.2	Madame Colsoule	50%	11.533	602	635	95,04%	accepté
6.3	Inter-résidences COMPLEX FORUM	50%	11.150	1.013	607	91,67%	accepté
6.4	Choix commissaire cptes prof	67%	3.667	8.823	450	29,36%	refusé
6.5	Mandat CC choix expert	67%	10.935	1.285	550	89,48%	accepté
6.6	Mandat Syndic Lamy	50%	12.540	115	115	99,09%	accepté
6.6.1	Mandat syndic/CC contrats récurrents	50%	11.125	1.370	275	89,04%	accepté
6.6.2	Marché énergie	50%	12.180	475	115	96,25%	accepté
6.6.3	Renouvellement enveloppe 6.000 €	67%	11.725	830	215	93,39%	accepté
7.1	Emplacements motos	67%	10.074	2.011	685	83,36%	accepté
7.2	Tracteur électrique	67%	2.430	9.446	1.064	20,46%	refusé
7.3	Dépôts encombrants - 100 € TTC	67%	12.161	609	0	95,23%	accepté
7.4	Astreinte 100 € camionnettes	67%	12.213	280	277	97,76%	accepté
8.1.1	Autorisation provisoire - borne de rech.	50%	2.548	10.227	165	19,95%	refusé
11.1.1	Fixation apport FDRS	50%	11.886	654	230	94,78%	accepté
11.2	Approbation budget	50%	11.348	0	682	100,00%	accepté
12	VOTE 50 %	50%	10.784	724	332	93,71%	accepté
13	VOTE 50 %	50%				SANS OBJET	
14	VOTE 67 %	67%	11.725	0	305	100,00%	accepté
15	VOTE 67 %	67%				SANS OBJET	

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

3.2. Échéancier des contrats des fournitures régulières

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

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
JD CLEANING	Remplacement concierge	Forum B	contrat annuel avec tacite reconduction	Annuel	3 mois
BXL PROPRETE	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
ALL ACCESS	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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

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

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

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz) qui ne représente qu'une partie de la facture totale.

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **80,14 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **552 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **183,50 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **423 %**.

Quant aux tarifs gaz & électricité: les contrats mentionnés dans l'OJ datent de 2020 et celui d'Atelier et Gestion de 2021. Sauf erreur de ma part, les contrats de 2020 ne couvrent ni le chauffage ni l'eau chaude du Bloc B.

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
CALUWAERTS	6 053.27	Citation en justice
DESTREE - Succ LEE	6 502.86	Vente publique
ILUNGA	31 903.00	Citation en justice
NEZIR	5 787.00	Citation en justice
SULTAN	3 400.00	Citation en justice
TOTAL	53 646.13	

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

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

POSTE	Budget	Réalisé
Frais "locataires" svt l'usage	350 000.00	408 195.82
Frais "propriétaires" svt l'usage	70 000.00	62 911.11
TOTAL	420 000.00	471 106.93

3.5. Rapport sur le travail du comité « Parc & Chaufferie »

3.6. 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		
2 000 01 Frais & travaux divers		21 351.76
2 000 08 Frais & honoraires divers		8 864.11
2 230 TRAVAUX ASCENSEUR(S) HORACE		1 694.00
TOTAL		31 909.87

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

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 02 Travaux s/décision AG		6 050.00
Etude MEDORI	6 050.00	
3 000 08 Frais & honoraires divers		-900.00
Emménagements/Déménagements	-900.00	
TOTAL		5 150.00

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Travaux sous-sols**
Les travaux débiteront en Septembre/Octobre
- **Travaux toiture**
Les travaux débiteront en Septembre/Octobre

3.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	415 678.63
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	150 004.44
Intérêts annuels du livret	15.25
Total des apports	150 019.69
Prélèvements sur l'exercice	
Frais de banque	9.68
Travaux voir point 3.7	10 417.47
Total des prélèvements sur l'exercice	10 427.15
Solde à la clôture de l'exercice	555 271.17

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/07/2020 au 30/06/2021)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Madame Ceulemans a lu son rapport en séance

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

Résolution 4.2 : Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels

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

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Résolution 5.1 : 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue**Résolution 5.2 : 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**Résolution 5.3 : Décharge au syndic**

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

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Monsieur Debruyne (76) - Majorité absolue**Résolution 6.1.1 : Monsieur Debruyne**

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

6.1.2. Madame Fernandez (76) - Majorité absolue**Résolution 6.1.2 : Madame Fernandez**

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

6.1.3. Monsieur Vandernoot (76) - Majorité absolue**Résolution 6.1.3 : Monsieur Vandernoot**

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

6.1.4. Madame Verstraeten (76) - Majorité absolue**Résolution 6.1.4 : Madame Verstraeten**

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

6.1.5. Madame D'hooghe (78) - Majorité absolue**Résolution 6.1.5 : Madame D'hooghe**

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

6.1.6. Madame Benaïssa (78) - Majorité absolue**Résolution 6.1.6 : Madame Benaïssa**

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

6.1.7. Monsieur Stubbe (78) - Majorité absolue**Résolution 6.1.7 : Monsieur Stubbe**

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

6.1.8. Madame Ceulemans (80) - Majorité absolue**Résolution 6.1.8 : Madame Ceulemans**

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

6.1.9. Madame Bouchat (80) - Majorité absolue**Résolution 6.1.9 : Madame Bouchat**

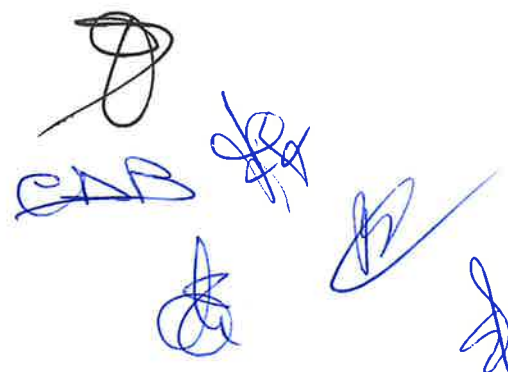
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.10. Monsieur Stevens (80) - Majorité absolue**Résolution 6.1.10 : Monsieur Stevens**

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

6.1.11. Nouvelle candidature - Majorité absolue**SANS OBJET****Résolution 6.1.11 : Nouvelle candidature**

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



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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Madame Ceulemans - Majorité absolue

Résolution 6.2.1 : Madame Ceulemans

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

6.2.2. Madame COLSOULLE Anita - Majorité absolue

Résolution 6.2.2 : Nouvelle candidature

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

6.3. 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

Résolution 6.3 : 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

Madame Bouchat (80)
Monsieur Debruyne (76)
Madame Verstraeten (76)
Monsieur De Porre

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

6.4. 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

Résolution 6.4 : 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

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

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

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

Résolution 6.5 : 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra dans trois ans.

Résolution 6.6 : 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.6.1. 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

Résolution 6.6.1 : 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.6.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

Résolution 6.6.2 : Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie

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

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourraient portées sur plusieurs années.

6.6.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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

Résolution 6.6.3 : Renouvellement l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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 résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Proposition de créer des emplacements de motos dans une limite budgétaire de 850€ HTVA à 10% près - Majorité de 2/3**

Résolution 7.1 : Proposition de créer des emplacements de motos dans une limite budgétaire de 850€ HTVA à 10% près

Monsieur Lushi (concierge du 76) se propose de faire les travaux lui-même et il se fera rembourser les peintures utilisées sur base de tickets/factures

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

7.2. Achat d'un « tracteur » électrique pour monter les containers dans une imite budgétaire de 7.000 € HTVA à 10% près – Majorité 2/3

Résolution 7.2 : Achat d'un « tracteur » électrique pour monter les containers dans une imite budgétaire de 7.000 € HTVA à 10% près

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

7.3. En cas de dépôts d'encombrants dans les parties communes, un montant forfaitaire de 100 € TTC pour consultation des caméras seront imputés à l'occupant concerné – Si l'occupant ne retire pas ses encombrants endéans les 24h ceux-ci seront évacués par la société de nettoyage et les frais seront imputés en privatifs à l'occupant concerné . Majorité 2/3

Résolution 7.3 : En cas de dépôts d'encombrants dans les parties communes, un montant forfaitaire de 100 € TTC pour consultation des caméras seront imputés à l'occupant concerné – Si l'occupant ne retire pas ses encombrants endéans les 24h ceux-ci seront évacués par la société de nettoyage et les frais seront imputés en privatifs à l'occupant concerné

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

7.4. Astreinte de 100€ pour les camionnettes pesant + de 3t qui se stationnent sur le parking . Majorité 2/3

Résolution 7.4 : Astreinte de 100€ pour les camionnettes pesant + de 3t qui se stationnent sur le parking

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

Pour rappel les camionnettes SONT INTERDITES sur le parking pour plusieurs raisons :

- a) Le parking est privé et résidentiel ! Chaque occupants à le droit de pouvoir stationner son véhicule sans devoir faire 36 manœuvres car une camionnette gêne le passage !
- b) L'asphalte du parking de peut supporter un poids du camionnette ! Voir panneau à l'entrée

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

8.1. Demande(s) de Monsieur Berozashvili Relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

De plus en plus de copropriétaires demandent de pouvoir bénéficier de solution de recharge pour les voitures électriques, à installer à leurs frais sur leur emplacement privatif.

Des dispositions légales sont annoncées prochainement quant à ces installations.

Aujourd'hui, trop d'inconnues entourent cette problématique : nature des travaux communs qui seront imposés par ces nouvelles obligations – coût de ces travaux - équipements spécifiques de sécurité, e.a point de coupure unique pour l'ensemble des dispositifs de rechargements installés - augmentation des primes d'assurance - coût de l'entretien des équipements communs – etc

C'est pour cette raison que les votes à intervenir portent sur une autorisation « provisoire » afin que la copropriété puisse décider, en connaissance de cause, de rendre ultérieurement :

- l'autorisation « définitive » dans le strict respect des obligations légales à venir tant au niveau des dispositifs « communs » que « privatifs » qui devront être mis en œuvre ;
- ou de la supprimer si, conformément à l'extrait de l'article 3.82 § 2 du Code civil, les travaux obligatoires devaient alourdir la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Dans l'intervalle, et pour autant que l'assemblée générale accepte d'octroyer des autorisations provisoires, les copropriétaires seront autorisés – à titre de simple tolérance – à réaliser à leur frais exclusifs, et dans le respect des règles de l'art, une des installations autorisées sans aucun droit acquis quant au maintien de cette installation ultérieurement. Dans ce cadre, une réception de la conformité de l'installation privative au RGIE par un organisme de contrôle agréé sera obligatoire.

Bien que l'inscription de ce point à l'ordre du jour résulte d'une/de demande(s) d'un/de copropriétaire(s), elle(s) se devai(en)t d'être encadrée(s) en raison de la problématique spécifique décrite ci-avant.

8.1.1. Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne de rechargement à charge lente afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir – Majorité absolue

Résolution 8.1.1 : Autorisation provisoire de pouvoir installer - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne de rechargement à charge lente afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect des obligations légales en vigueur et à venir

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

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1. PLACE DE PARKING POUR PMR

Il y a déjà très peu de places pour les personnes à mobilité réduite, et malheureusement des personnes en bonne santé, ne possédant pas une carte d'handicapé se stationnent sur les emplacements PMR !
C'est honteux !

10. PARKING

Pour rappel les emplacements de parking sont délimités par des traits de couleur blanche ! C'est dans ces emplacements qu'il faut se parquer et non sur des emplacements « sauvages », cela gêne fortement les manœuvres !

10.1. DECHETS – ORDURES MENAGERES

Nous avons pu constater que plusieurs occupants ne triaient pas leurs déchets et jetaient « tout » dans les containers noirs. Afin d'éviter une amende de Bruxelles Propreté, nous vous rappelons l'importance de trier .

Containers bleus → PMD

Containers jaunes → Papier/carton

Containers noirs → petites ordures ménagères

10.2. POUBELLES TERRASSES

Nous vous rappelons qu'il est INTERDIT de stocker les poubelles sur les terrasses plusieurs jours (voire semaines) pour éviter les coulures dans les halls, ascenseurs et faire l'élevage d'asticots dans les allées de garage.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		555 271.17
Prélèvements	Dotation obligatoire	150 000.00 (*)
	Total des apports	150 000.00
	Travaux sous-sols	251 000.00
	Travaux toiture	175 000.00
	Prime Atradius	160 000.00
	Emplacements motos	1 028.50 (*)
	Tracteur électrique	8 470.00 (*)
	Total des prélèvements	595 498.50
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		109 772.67

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

11.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 150 000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
471 106.93 €	5%	23 555.35 €	23 555 €

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

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

Résolution 11.2 : 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

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

11.2.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre
	Exercice clôturé	Exercice en cours	
Frais "locataires" svt l'usage	408 196	350 000	12
Frais "propriétaires" svt l'usage	62 911	70 000	12
Total des dépenses "ordinaires"	471 107	420 000	
Apport fonds de réserve	150 004	150 000	12
TOTAL	621 111	570 000	

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 la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

12. Fermeture du chauffage du 15 Juin au 15 Septembre – Majorité absolue**14. Astreinte de 100€ pour les camionnettes dépassant les lignes de marquage latéraux au sol des emplacements de parking ainsi que pour les personnes se stationnant sur les emplacements des PMR sans cartes PMR. Majorité 2/3**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h26

Etabli le 20.09.2022



Toubeau Melody
Le syndic



Bouchat Nathalie
Le président de séance

Handwritten signatures and notes at the bottom of the page, including 'Christian De Bruyne' and '20220920 - FORUM B - PV'.

