

Association des copropriétaires
de la résidence
PARMENTIER
Avenue E. Parmentier, 124
1150 - BRUXELLES
N° BCE : 0867 297 388



Lamy Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 10/05/2022 A 15 HEURES A LA RESIDENCE**

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

16	copropriétaires présents sur 94, totalisant	1.468 /	9.915 quotités (soit 15%)
39	copropriétaire(s) représenté(s) sur 94, totalisant	4.500 /	9.915 quotités (soit 45%)
55	copropriétaires présents et représentés sur 94, totalisant	5.968 /	9.915 quotités (soit 60%)

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 21/04/2022.

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.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Adaptation des statuts d'immeuble

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Rennotte pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur van Voorst pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 15.10 heures sous la présidence de Monsieur Rennotte, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium - Agence d'Uccle, représentée par Muriel Piérache, administrateur-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	
4.2	Approbation des comptes	50%	5.772	0	93	100,00%	accepté
5.1	Décharge au CC	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5.772	0	93	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC: Mr Geerinckx	50%	5.783	0	82	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC: Mr Lancksweert	50%	5.783	0	82	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC: Mr Rennotte	50%	5.764	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC: Mr van der Plancke	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat CC: Mr Paquot	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.1.6	Mandat CC: Mr Legrelle	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.2	Mandat CC: commissaire aux comptes	67%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC: choix expert	67%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic	50%	5.757	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic: souscription contrat	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
7.1	Enveloppe budgétaire 15.000 €	67%	5.772	0	93	100,00%	accepté
7.2	Rénovation éclairage couloirs 75.000 €	67%	5.697	103	168	98,22%	accepté
7.3.1	Approbation statuts	50%	5.698	0	167	100,00%	accepté
7.3.2	Approbation règlement ordre intérieur	50%	5.605	103	260	98,20%	accepté
7.3.3	Clarification franchise	67%	5.772	0	93	100,00%	accepté
7.3.4	Clauses et sanctions arriérés charges	67%	5.772	103	93	98,25%	accepté
7.3.5	Régis Dechamps - mandat syndic signature	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
8.2	Apport fonds de réserve: 50.000 €	50%	5.865	0	0	100,00%	accepté
8.3	Mode financement: fonds réserve	50%	5.712	78	75	98,65%	accepté
8.4	Approbation budget	50%	5.772	0	93	100,00%	accepté

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

1

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

2

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	140 150.00	140 211.73	61.73
Frais "propriétaires" svt l'usage	52 500.00	44 147.45	-8 352.55
TOTAL	192 650.00	184 359.18	-8 290.82
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-4.30%

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle.

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-110-00 à 3-800-00, page 6 à 9, du décompte annuel des charges.

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Entretien cabine haute tension**
Ces travaux seront réalisés à la belle saison.
- **Remplacement de la chambre froide**
Travaux en cours de finalisation.
- **Rénovation de l'accueil**
Dossier à l'étude avec le bureau d'architecture.
- **Rénovation des éclairages des couloirs**
Ce point est repris ci-après.

3.6. Situation du fonds de réserve

	BLOC A	BLOC B	GARAGE	CONCES.
Solde de réouverture de l'exercice	96 361.14	78 721.98	17 478.05	7 347.06
Apports sur l'exercice				
Apport annuel	28 605.24	20 000.00	1 395.00	14 262.18
Recettes panneaux photovoltaïques	23 260.02	16 262.90	1 134.36	-
Intérêts retard	19.62	13.72	0.96	
Intérêts annuels du livret	0.00	0.00	0.00	0.00
Total des apports	51 884.88	36 276.62	2 530.32	14 262.18
Prélèvements sur l'exercice				
Suivant rubriques 3-110-00 et 3-120-00	-46 364.32	-27 064.99	-963.67	-
Suivant rubriques 3-610-00	-32 079.17	-22 429.00	-1 564.47	-
Total des prélèvements sur l'exercice	-78 443.49	-49 493.99	-2 528.14	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	69 802.53	65 504.61	17 480.23	21 609.24

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2021 au 31/12/2021)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

3

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Goffin, qui a procédé à la vérification des comptes de n'avoir relevé ni erreur ni omission.
En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

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

ACCEPTÉ

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

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

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Sous réserve d'autres candidatures, se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

BLOC A	Monsieur Geerinckx (Gerima)	Membre effectif	ACCEPTÉ
	Monsieur Lanckswert	Membre suppléant	ACCEPTÉ
BLOC B	Monsieur Rennotte	Membre effectif	ACCEPTÉ
	Monsieur van der Plancke	Membre suppléant	ACCEPTÉ
GARAGES	Monsieur Paquet	Membre effectif	ACCEPTÉ
	Monsieur Le Grelle	Membre suppléant	ACCEPTÉ

6.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi un rapport écrit - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

6.3. 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 20.000 €.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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

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

ACCEPTÉ

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

ACCEPTÉ

Les contrats d'énergie de la copropriété ont été négociés 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 bon de profiter de cette opportunité pour signer des tarifs fixes qui seront valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

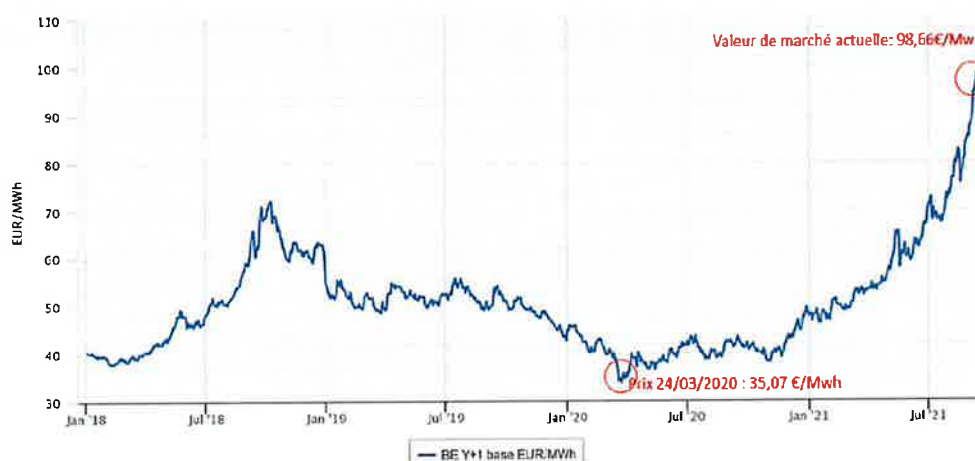
Electricité :

Concernant la consommation d'électricité des parties communes, la partie négociable relative à la fourniture de l'électricité représente environ un tiers du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés de l'électricité depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 €/MWh contre 132,64 €/MWh aujourd'hui – soit une augmentation d'environ 278 %.

Evolution du marché de l'ELECTRICITE depuis 2018



6.4.3. Marché des certificats verts – Panneaux photovoltaïques - Information

Un contrat de 6 ans a été signé avec Engie du 10/03/2019 au 10/03/2025 afin de bloquer le prix par certificat vert à 97,50 € pendant les 4 premières années et 95 € pendant les 2 années suivantes.

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

7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 15.000 € 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

7.2. Rénovation des éclairages des couloirs – Budget : 75.000 € TVAC - Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

La question soumise au vote consistera à donner mandat au syndic, assisté du conseil de copropriété pour passer commande des travaux.

Il sera vérifié la possibilité :

- d'ajouter un point lumineux devant les portes d'appartements ;
- d'éclairer les parties utilisées (détecteur de mouvement par luminaire) ;
- de mettre les éclairages des paliers ascenseurs sur détecteurs de mouvement.

7.3. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

7.3.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

7.3.2. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18/06/2018 – Majorité absolue

ACCEPTÉ

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

7.3.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

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

ACCEPTÉ

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1er rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2ème rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3ème rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur 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 2021, soit 199.83.

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

La question soumise au vote consiste à confier la transcription à Maître Regis Dechamps et à donner mandat au syndic pour signer les nouveaux statuts.

ACCEPTÉ

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Information sur les emprunts bancaires en cours

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales des 01/04/2004, 10/05/2016 et du 08/05/2018, il y a actuellement trois emprunts bancaires en cours :

- le premier, souscrit auprès de la banque Belfius, porte sur la mise à disposition d'un capital de 179.103,00 €, remboursable en 240 mensualités, au taux de 3,35 %, pour le financement de l'acquisition de l'appartement A/001. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/07/2024**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 14.400,00 €, est totalement supporté par l'ASBL Le Cercle Parmentier au travers de la signature d'un contrat de bail portant sur ledit appartement.
- le second, souscrit auprès de la banque Crelan, porte sur la mise à disposition d'un capital de 185.000 €, remboursable en 84 mensualités, au taux de 2,15 %, pour le financement du remplacement des ascenseurs. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/12/2023**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 28.490,76 €, est comptabilisé dans la rubrique 3-110-03.
- le troisième, souscrit auprès de la banque Crelan, porte sur la mise à disposition d'un capital de 400.000 €, remboursable en 96 mensualités, au taux de 1,80 %, pour le financement de la réfection de la toiture et la pose de panneaux photovoltaïques. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/11/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à +/- 53.723,52 €, est comptabilisé dans la rubrique 3-110-04.

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

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à **50.000 €**.

ACCEPTÉ

8.3. 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 via le fonds de réserve.

Projection des fonds de réserve	BLOC A	BLOC B	GARAGE	CONCES.	TOTAL
Solde suivant bilan à la clôture	69 802.53	65 504.61	17 480.23	21 609.24	174 396.61

Apports

Apport annuel	28 605.00	20 000.00	1 395.00	13 500.00	63 500.00
Emprunt bancaire, accueil	143 025.00	100 000.00	6 975.00		250 000.00
Emprunt bancaire, éclairage couloirs	40 047.00	28 000.00	1 953.00		70 000.00
Revente certificats verts	17 163.00	12 000.00	837.00	-	30 000.00
Economie électricité	9 153.60	6 400.00	446.40	-	16 000.00
Total des apports	237 993.60	166 400.00	11 606.40	13 500.00	429 500.00

Prélèvements

Remplacement frigo, solde	-	-	-	-35 000.00	-35 000.00
Travaux cabine haute tension	-3 146.55	-2 200.00	-153.45	-	-5 500.00
Rénovation accueil	-188 793.00	-132 000.00	-9 207.00	-	-330 000.00
Eclairage des couloirs	-42 907.50	-30 000.00	-2 092.50	-	-75 000.00
Remb. emprunt accueil, 3 mois	-5 721.00	-4 000.00	-279.00	-	-10 000.00
Remb. emprunt ascenseurs (2023)	-16 590.90	-11 600.00	-809.10	-	-29 000.00
Remb. emprunt toit-photov (2026)	-30 893.40	-21 600.00	-1 506.60	-	-54 000.00
Total des prélèvements	-288 052.35	-201 400.00	-14 047.65	-35 000.00	-538 500.00

Solde théorique à la clôture 2022	19 743.78	30 504.61	15 038.98	109.24	65 396.61
--	------------------	------------------	------------------	---------------	------------------

Apports

Apport annuel	28 605.00	20 000.00	1 395.00	13 500.00	63 500.00
Revente certificats verts	17 163.00	12 000.00	837.00	-	30 000.00
Economie électricité	9 153.60	6 400.00	446.40	-	16 000.00
Total des apports	54 921.60	38 400.00	2 678.40	13 500.00	109 500.00

Prélèvements

Remb. emprunt éclairages	-8 581.50	-6 000.00	-418.50		-15 000.00
Remb. emprunt accueil (2029)	-22 884.00	-16 000.00	-1 116.00	-	-40 000.00
Remb. emprunt ascenseurs (2023)	-16 590.90	-11 600.00	-809.10	-	-29 000.00
Remb. emprunt toit-photov (2026)	-30 893.40	-21 600.00	-1 506.60	-	-54 000.00
Total des prélèvements	-78 949.80	-55 200.00	-3 850.20	0.00	-138 000.00

Solde théorique à la clôture 2023	-4 284.42	13 704.61	13 867.18	13 609.24	36 896.61
--	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

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

Et de la souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. 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.

MONTANT A EMPRUNTER	70 000.00
TAUX D'INTERET (*)	3.00%
DUREE EN ANNEES	5
TAUX MENSUEL	0.25%
DUREE EN MOIS	60
MENSUALITES	1 257.81
ANNUITE	15 093.70

(*) 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

8.4. 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.

8.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

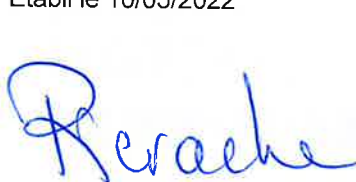
Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice 2022			
Frais "locataires" svt l'usage	137 650	137 650	4	34 412.50	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	55 000	55 000	4	13 750.00	0.00%
Frais "privatifs"	50 000	50 000	4	12 500.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	242 650	242 650		60 662.50	0.00%
Apport fonds de réserve	50 000	50 000	4	12 500.00	0.00%
TOTAL	292 650	292 650		73 162.50	0.00%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 16 heures

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

Propriétaire	4.2	5.3	6.1.1	6.1.2	7.1	7.2	7.3.1	7.3.2	7.3.3	7.3.4	8.3	8.4
BIESWAL Indivision							A	A				
DE MEES-CALICIS Consorts			A	A								
du JARDIN Indivision	A	A			A	A		A	A	A		A
GRODENT-MARCHANT Consorts						C		C		C		
MAES Marc						A					A	
REYCHLER-CLAEYS Indivision											C	

Etabli le 10/05/2022



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 1er et le 15 du mois de mai et, en principe **le 9 mai 2023**.

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

