

LA GERANCE SRL  
AVENUE DE LA CROIX ROUGE, 24  
B-1420 BRAINE L'ALLEUD  
TÉL. 02/387 10 04  
info@lagerance.be

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 13/05/2024 À 17:00**

**0080 - RÉSIDENCE MARIE & ANNE (0649.507.842)  
RUE DES HIRONDELLES 18 ET RUE DE L'ABBAYE 32  
1420 BRAINE-L ALLEUD**

Lieu de l'assemblée : dans les bureaux de L.A. Gérance srl  
Avenue de la Croix Rouge, 24  
1420 Braine l'Alleud

## Procès verbal

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

9 copropriétaires sur 14 totalisant 647,00 / 1 000,00 quotités sont présents ou valablement représentés ainsi qu'en fait foi la feuille de présence.

La séance est déclarée ouverte à 17:00 après signature de la feuille de présence.

### LISTE DES RÉOLUTIONS

#### 1. NOMINATION DU PRÉSIDENT ET D'UN SECRÉTAIRE

Présidente : Madame Crama

Secrétaire : Madame Van Lancker, représentant L.A. Gérance srl

#### 2. RAPPORT DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ.

Monsieur Oppitz lit son rapport en séance. Celui-ci est joint au présent procès-verbal.

Monsieur De Ridder informe, par ailleurs, les copropriétaires que plusieurs plants de haie de charme au niveau du jardin de son appartement sont morts et qu'un des poteaux de la clôture s'est désolidarisée. Après discussion, l'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur le remplacement des plants de haie de charme et la refixation du poteau pour un montant maximum de 500 € htva. Mandat est donné au conseil du copropriété pour le choix du fournisseur.

#### 3. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES - APPROBATION DES COMPTES.

Monsieur Crama a procédé à la vérification des comptes de la copropriété du dernier exercice comptable. Il lit en séance son rapport qui est joint au présent procès-verbal.

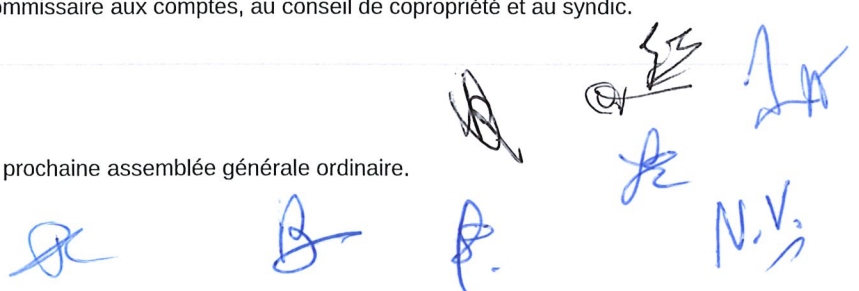
L'assemblée générale, à l'unanimité, approuve les comptes pour la période du 1er mars 2023 au 29 février 2024.

#### 4. DÉCHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES, AU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ ET AU SYNDIC.

L'assemblée générale, à l'unanimité, donne décharge au commissaire aux comptes, au conseil de copropriété et au syndic.

#### 5. RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC.

Le mandat du syndic est reconduit, à l'unanimité, jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.



## 6. NOMINATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIÉTÉ - NOMINATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES.

Sont élus, à l'unanimité, comme assesseurs : Monsieur Oppitz, Madame Dufour et Monsieur De Ridder

Commissaire aux comptes : Monsieur Crama

## 7. TRAVAUX ÉVENTUELS À PRÉVOIR À L'IMMEUBLE - DÉCISION - FINANCEMENT.

Il n'y a pas de travaux à prévoir à l'immeuble cette année.

## 8. LISTING DES CONTRATS DE FOURNITURES RÉGULIÈRES.

La liste des contrats en cours et des fournisseurs habituels de l'immeuble a été transmise aux copropriétaires avec la convocation à la présente assemblée générale.

L'assemblée générale donne mandat au conseil de copropriété et au syndic pour souscrire de nouveaux contrats si des opportunités se présentent en dehors de la période de l'assemblée générale.

## 9. BUDGETS PRÉVISIONNELS DES DÉPENSES COURANTES ET DES FRAIS EXTRAORDINAIRES PRÉVISIBLES - RÉVISION ÉVENTUELLE DES PROVISIONS DE CHARGES ET DU FONDS DE RÉSERVE.

Sur base du budget établi pour l'exercice 2024, il apparaît que les demandes de provisions sont légèrement insuffisantes pour couvrir les dépenses courantes de l'immeuble. L'assemblée générale décide, à l'unanimité, de poursuivre les appels de provisions sur base de 24.000 € pour le nouvel exercice.

L'assemblée générale, à l'unanimité, décide d'augmenter les appels du fonds de réserve à concurrence de 1.500 € pour l'exercice en cours.

## 10. MODIFICATION DE LA QUINZAINE DE TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE (ARTICLE A.1.4 DU RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR).

Compte tenu des congés scolaires actuels (les vacances de Pâques tombant durant la 1ère quinzaine du mois de mai), il est proposé à l'assemblée générale de déplacer la quinzaine prévue pour la tenue de l'assemblée générale annuelle.

Après discussion, l'assemblée générale décide, à l'unanimité, de déplacer la quinzaine de la tenue de l'assemblée générale à la deuxième quinzaine du mois d'avril.

## 11. DÉTERMINATION DU MONTANT DES MARCHÉS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (ARTICLE 43, POINT C, 2° - 1°, D - PAGE 45 DE L'ACTE DE BASE)

L'assemblée générale, à l'unanimité, fixe le montant à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 5.000 €.

A collection of handwritten signatures in black and blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are of various styles, some appearing to be initials or full names, and are scattered across the lower right quadrant.

## 12. RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR - ADAPTATION DE CELUI-CI À LA NOUVELLE LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ.

Madame Van Lancker informe l'assemblée générale que le Règlement d'ordre intérieur a été adapté conformément à la nouvelle loi sur la copropriété.

Il est précisé que les copropriétaires devront en transmettre une copie à leurs locataires et que tout le monde devra s'y conformer.

Tenant compte des décisions à prendre ci-dessous, le Règlement d'ordre intérieur sera envoyé à tous avec le procès-verbal de la présente assemblée générale.

### - Proposition de modifier l'article B.2.2, point d relatif aux travaux dans les lots privatifs.

Il est proposé à l'assemblée de supprimer le paragraphe de l'article qui précise qu'il est interdit à un propriétaire ou un locataire de supprimer des radiateurs dans son lot privatif ou de les remplacer par un calibre différent étant donné que chaque appartement dispose de sa chaudière privative.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur la suppression de ce paragraphe.

### - Proposition de modifier l'article B.2.3, point g relatif aux emplacements de parking.

L'article précise en son premier paragraphe que les emplacements de garage ne peuvent être affectés qu'à usage privé et uniquement pour les occupants de l'immeuble, à l'exclusion de tous véhicules commerciaux ou industriels et de tous garages publics.

Il est proposé de le modifier par : "Les emplacements de parking dans le garage commun ne peuvent être affectés qu'à usage privé et ne peuvent être rendus publics".

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur la modification de ce paragraphe.

### - Proposition de modifier l'article B.2.5 relatif à la tranquillité.

L'article précise en outre que les travaux générateurs de bruit (démolitions, forages, percussions, raclage de revêtement de sol, arrachage de papiers muraux, et cætera,..) doivent être effectués en semaine entre huit et dix-huit heures, samedi, dimanche et jours fériés exclus.

Il est proposé de supprimer le samedi.

L'assemblée générale, à l'unanimité, marque accord sur la suppression du samedi et de ce fait autorise les travaux générateurs de bruit du lundi au samedi entre huit et dix-huit heures jours fériés exclus.

## 13. LECTURE ET SIGNATURE DU PROCÈS-VERBAL.

Après lecture, le procès-verbal est signé par les copropriétaires.

Plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18:20.



## Rapport du Conseil de copropriété

**Assemblée Générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence Marie et Anne le 13/05/2024, 17 heures en les bureaux du Syndic.  
Avenue de la Croix Rouge 24, 1420 Braine-l'Alleud.**

L'assemblée générale du 16 mai 2023 a procédé à l'élection du conseil de copropriété :  
Assesseurs : Mme Dufour et Mme Crama, M. Oppitz.

La vie commune dans la résidence Marie & Anne a été calme cette année. Le conseil a fonctionné de façon informelle au rythme des rencontres fortuites de ses membres.

En relation avec L.A. gérance Syndic, le conseil s'est occupé de :  
Des jardins, pelouses et haies. De l'éclairage du garage.

Au plaisir de nous retrouver entre copropriétaire

Louis Oppitz

Le 21 avril 2024

Rapport de vérification des comptes de clôture  
Exercice comptable mars 2023 – fév. 2024

Vérificateur aux comptes : Nicolas Crama, copropriétaire.

J'ai procédé en mars 2024, par internet et dans les locaux de L.A. Gérance, à la vérification des comptes de la copropriété, en présence de Madame De Block, comptable.

Les différents fichiers et classeurs, contenant toutes les factures relatives à la gestion de la copropriété ont été mis à ma disposition pour inspection et contrôle.

J'ai contrôlé par coups de sonde différentes factures et leur affectation aux principaux postes du plan comptable tels que repris dans les tableaux de clôture, envoyés par la suite à chaque copropriétaire :

- « Charges communes et frais privatifs » (*facturier*), reprenant le suivi des charges, facture par facture ;
- « Décompte individuel propriétaire », reprenant les mêmes informations avec l'affectation « propriétaire/occupant » ;
- « Comptes fournisseurs » et « Charges à reporter ».
- et enfin, le « Bilan après répartition au 29/02/2024 ».

Depuis l'exercice précédent, les clés de répartition employées sont inchangées et conformes au tableau figurant en annexe au rapport du géomètre-expert Fabrice De Vos, daté du 15/02/2018, tel que joint au modificatif n° 3 de l'acte de base.

Par sondages et recoupements, j'ai pu constater l'exactitude des chiffres repris dans les différents tableaux et je propose par conséquent aux copropriétaires d'approuver définitivement les comptes de l'exercice 2023-2024.

Le montant total des charges communes (y compris les fonds de roulement et de réserve) s'élève à 26 413.87 €, en augmentation de 11.9% par rapport à 2022-2023, contre un total budgété de 23 590 €, soit un dépassement de 12.0 % : la part totale incombant aux propriétaires est de 7 165.29 € ↔ 6 515 € au budget (+10%), celle à charge des occupants, de son côté, augmente de 9%, à savoir 17 048.58 € ↔ 15 646.14 € l'an passé, ce qui correspond à l'estimation budgétaire.

Les postes les plus importants à charge des occupants sont :

- Nettoyage des communs (5286.26 € ↔ 5037.54 €) : soit une augmentation de 4.9%.
- Contrat d'entretien des ascenseurs (5178.08 € ↔ 4392.30 €,  $\Delta$  +17.9%) ; ce montant comprend une facture de 261 € pour un dépannage en dehors des heures ouvrables, sur un ascenseur qui fonctionnait normalement !
- Honoraires du syndic (4543.52 € ↔ 4117.44 €,  $\Delta$  +10.3%), affectés pour moitié aux propriétaires et aux occupants : cette augmentation avait été budgétée et est conforme au taux d'inflation subi en 2023 ;
- Entretien des protections incendie (2090.74 € ↔ 1273.63 €,  $\Delta$  +64.2%), suite à deux interventions en mars 2023 (exécution du contrat d'entretien normal) et en avril (contrôle des extincteurs, des dévidoirs, etc.) ;
- Electricité des parties communes (1184.53 € ↔ 1372.82 €,  $\Delta$  -13.7%) : en 2023, les prix de l'électricité sont retombés à des niveaux normaux et le taux de TVA a été réduit à 6% de juillet 2023 à février 2024.

---

Du côté des charges « propriétaires », le poste des assurances (incendie et protection juridique) est le principal à signaler : 3 121.39 € et 750.51 € (+10.8%), ainsi que l'augmentation décidée l'an dernier du fonds de roulement (+1000 €) porté à 6 000 €.

J'ai également contrôlé l'état des comptes courant (699.30 €) et d'épargne (5400 €).

Le bilan au 29/02/2024 présente un total de 11 203.69 €. avec au passif 6 000 € de fonds de roulement, 5 412 € de fonds de réserve. A signaler la diminution des dettes propriétaires à l'actif par rapport à l'exercice précédent (962.58 € ↔ 1926.61 €)

---

Mention finale :

J'ai exercé ce contrôle de bonne foi et dans la confiance de l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble ; compte tenu des commentaires ci-dessus, je propose d'approuver ce décompte pour l'exercice 2023-2024 et je suis prêt à répondre à vos questions.

Je remercie le personnel de L.A. Gérance pour sa collaboration et l'ensemble des copropriétaires pour leur confiance : comme d'usage, je remets mon mandat à disposition de l'assemblée.



Nicolas Crama.