

Procès verbal de l'assemblée générale
Des co-propriétaires du 45 avenue du Paepedelle
Tenue ce samedi 24 Fevrier 2024 au domicile de Mme Viatour

Présents :

Madame Viatour (syndic)
Monsieur Marco Gobbers
Madame Martine Gobbers
Monsieur Michel Gobbers
Monsieur Eric Gobbers
Monsieur et Madame Marc Vander Haegen

Absent :

Madame Gobbers (mère)

L'entièreté des copropriétaires étant présents ou représentés l'assemblée peut valablement délibérer

Agenda

1. Approbation des comptes de l'année 2023 et des années précédentes.
2. renouvellement du mandat de syndic
3. Vérification des couvertures et franchises des contrats incendie et responsabilité syndic
4. Vérification des obligations de sécurité du local chaudière
5. Proposition d'isolation de la toiture et de la réparation d'une descente d'eau.
6. Installation gratuite de la fibre dans l'immeuble par Proximus

1. Approbation des comptes 2023 et années précédentes.

Les comptes de l'année 2023 sont revus avec l'explication des répartitions de charges. A la fin de l'exercice le compte courant avait un solde de 14205€ y compris la réserve . Le solde des charges à régulariser pour l'exercice était de 104,54 à recevoir de Mme Viatour, 97,42€ à recevoir de Mr Vander haegen et 163,12€ à rembourser à Mme Gobbers.
Les comptes de 2023 et des exercices précédents sont approuvés à l'unanimité.

2. Renouvellement du mandat de syndic

Madame Viatour indique qu'elle reste disponible pour la correspondance fournisseurs et les paiements, mais ne souhaite pas renouveler son mandat et propose de nommer Mr Marc Vander Haegen comme syndic. Avec l'assentiment des autres copropriétaires Monsieur Vander haegen est choisi comme syndic. Monsieur Vander haegen fera la mise à jour auprès de la banque carrefour des entreprises . Madame Viatour continuera à être la signataire pour toutes les transactions bancaires.

3. Verification des couvertures et franchises des contrats d'assurance.

Monsieur Marco Gobbers recommande de clarifier les risques couverts, les franchises et couvertures des contrats d'incendie et de responsabilité civile du syndic.. Mme Viatour prendra contact avec le courtier et clarifiera ces points.

4. Verification des obligations de sécurité du local chaudière.

Monsieur Michel Gobbers se porte volontaire pour vérifier nos obligations relatives à la sécurité

du local chaudière (une porte coupe feu, ...) Dans l'intervalle chaque copropriétaire mettra à leur niveau un détecteur de fumée dans les paliers de la cage d'escalier .

5. Proposition d'isolation de la toiture et de la réparation d'une descente d'eau.

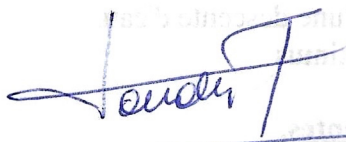
Un rappel a été fait du dossier préparé l'année précédente pour le projet d'isolation de la toiture . Les primes Renolution sont toujours disponibles pour ce type d'isolation. L'ensemble des copropriétaires sont d'accord pour demander une mise à jour du devis de la société Gotoit pour les travaux d'isolation de la toiture et séparément pour la réparation de la descente d'eau. Mr Michel Gobbers vérifiera si les primes sont toujours d'application au cas où les travaux sont exécutés dans l'année et le budget régional épuisé.

6. Installation gratuite de la fibre dans l'immeuble par Proximus

La documentation fournie par Proximus est examinée et le document d'accord fourni par Proximus est signé par l'ensemble des copropriétaires . Madame Viatour enverra le document par mail à la société Proximus.

Tous les points à l'agenda ayant été traités, la séance est levée vers 12h30.

Fait à Wezembeek, le 25 février 2024.


syndicé

Samedi 23 Décembre 2023

Bonjour Mesdames Houyoux et Gobbers

Ci-joint le décompte pour l'année 2022-2023 ainsi que la réconciliation du compte bancaire .
Les charges pour l'année 01/11/2022-31/10/2023 se montent à 1838,84 € , réparties suivant
acte de base. La répartition de l'eau est faite sur base des relevés compteurs. Les charges
comprennent un dépannage de l'électricité des communs de 63,60€. l'autre augmentation des frais
concerne la prime d'assurance (+104,71€)

Après déduction des avances mensuelles courantes de chaque co-proprétaire , les soldes à régler
pour l'année écoulée se résument comme suit :

1. à recevoir de Mme Viatour
Déficit des avances courantes par rapport aux dépenses actuelles 2023 104,54€
2. à rembourser à Mme Gobbers
Excédent avances courantes par rapport aux dépenses actuelles 2023 163,12€
3. à recevoir de M Vander haegen
Déficit des avances courantes par rapport aux dépenses actuelles 2023 97,42€

Le solde du compte bancaire passe de 13113,43€ à 14313,43€ soit la contribution annuelle de
1200€ au compte de réserve avec la répartition suivante :

Mme Viatour	2871,59€ (20%)
Mme Gobbers	5743,12€ (40%)
M Vander haegen	5744,52€ (40%)
Delta reporté	- 45,80€
45,80€	

Total : 14313,43€

Je vous propose à Mme Gobbers et à Vous de revoir les documents ci-joints et de convenir d'une
date de réunion de copropriété .

Outre l'approbation des comptes , j e souhaiterais inclure aux points de l'agenda l'isolation de la
toiture et le remplacement éventuel de la coupole fixe si nécessaire.

Bien amicalement,

Marc Vander haegen

Analyse des mouvements du compte bancaire Extraits année 1/11/2022- 31/10/2023

<u>extrait bancaire</u>	Viatour	van Huffel	Vd Haegen	Frais	solde
solde au 31/10/2021					13234,94
Extrait 11et12/2021					
Avances	100	200	200		
Electrabel				-9,7	
Vivaqua acompte semest					
solde décomptes 2020-2021					
assurance syndic					
solde décomptes /2019					
frais bancaires					
Assurance					
sous-total	100	200	200	-9,7	490,3
Extrait 1et2/2023					13725,24
Avances	100	200	200		
Electrabel				-19,4	
Vivaqua décompte annuel au 10/10/22					-83,35
solde décomptes 2021-2022	28,1	-227,83	29,34		
remboursement prime énergie viatour					-100,00
divers defoumy electricité				-63,6	
frais bancaires				-11,25	
Assurance				-1073,17	
sous-total	128,1	-27,83	229,34	-1167,42	-837,81
Extrait 3et4et5/2022					12704,08
Avances	150	300	300		
Electrabel				-22,11	
Vivaqua acompte semest					
solde décomptes 2021					
assurance syndic				-50,9	
divers					
frais bancaires				-11,25	
Assurance					
sous-total	150	300	300	-84,26	665,74
Extrait 6-7-8/2022					13369,82
Avances	150	300	300		
Electrabel				-28,29	
IBDE acompte semest				-346	
solde décomptes					
assurance syndic					
rembt Engie					
frais bancaires				-11,25	
Assurance					
sous-total	150	300	300	-385,54	364,46
Extrait 9-10/2022					13734,28
Avances	100	200	200		
Electrabel				-18	
IBDE acompte semest					
solde décomptes					
assurance syndic					
frais bancaires				-11,25	
Assurance					
sous-total	100	200	200	-29,25	470,75
					14205,03

Total des mouvements de l'année	628,10	972,17	1229,34	-1676,17	
remboursement Viatour prime énergie					
extourne décompte eau provisionné en 22					
décompte eau 23 à provisionner				-162,67	
Total	628,1	972,17	1229,34	-1838,84	

charges de l'exercice

Electrabel	-97,5
vivaqua	-508,67
assurance syndic	-50,9
frais bancaires	-45
Assurance immeuble	-1073,17
dépannage communs électricité defoumy	-63,60
	-1838,84

Décompte année 01/11/2022 - 31/10/2023

	Viatour	Gobbers	Vd Haegen	total
electricité	19,50	39,00	39,00	97,5
vivaqua	198,51	24,81	285,35	508,67
assurance syndic	10,18	20,36	20,36	50,90
frais bancaires	9,00	18,00	18,00	45,00
assurance	214,63	429,27	429,268	1073,17
dépannage communs électricité defourmy	12,72	25,44	25,44	63,60
Total des frais	464,54	556,88	817,42	1838,84
Paielements (avances 2022 - 2023)	360,00	720,00	720,00	1800,00
solde de l'exercice	-104,54	+163,12	-97,42	- 38,84
Avances compte de réserve	240,00	480,00	480,00	1200,00

Réconciliation position cash avec cumuls individuels

	Viatour	Gobbers	vdHaegen	delta	
solde à avoir au 16/10/2014	-883,38	-1405,03	-1768,09	-54,2	-4110,7
Mouvements 2015					
avances courantes 2015	-360	-720	-720		-1800,00
avances fonds de réserve 2015	-240	-480	-480		-1200,00
frais courants 2015	762,14	482,67	783,58		2028,39
dépenses investissement 2015	0	0	0		0,00
(compl)/rembours avance courante 2015	-402,14	237,33	-63,58		-228,39
(compl)/rembours cpte réserve 2015	0	0	0		0,00
solde à avoir au 27/10/2015	-1123,38	-1885,03	-2248,09	-54,20	-5310,7
Mouvements 2016					
avances courantes 2016	-300,00	-720,00	-720,00		-1740,00
avances fonds de réserve 2016	-200,00	-480,00	-480,00		-1160,00
frais courants 2016	459,09	442,68	641,80		1543,57
dépenses investissement 2016	0,00	0,00	0,00		0,00
(compl)/rembours avance courante 2016	-159,09	277,32	78,2		196,43
(compl)/rembours cpte réserve 2016	-40,00				-40,00
correction trop versé Gobbers 13/7/2016		-361,66			-361,66
solde à avoir au 27/10/2016	-1363,38	-2726,69	-2728,09	-54,20	-6872,36
Mouvements 2017					
avances courantes 2017	-360	-720	-720		-1800,00
avances fonds de réserve 2017	-240	-480	-480		-1200,00
frais courants 2017	466,61	514,30	631,12		1612,03
dépenses investissement 2017	0,00	0,00	0,00		0,00
(compl)/rembours avance courante 2017	-106,61	205,7	88,88		187,97
(compl)/rembours cpte réserve 2017					0,00
solde à avoir au 27/10/2017	-1603,38	-3206,69	-3208,09	-54,20	-8072,36
Mouvements 2018					
avances courantes 2018	-330	-720	-720		-1770,00
avances fonds de réserve 2018	-220	-480	-480		-1180,00
frais courants 2018	520,30	514,25	775,32		1809,87
dépenses investissement 2018	0	0	0		0
complément remb frais courants	-160,30	205,75	-55,32		-9,87
avances manquantes	-50,00				-50,00
solde à avoir au 27/10/2018	-1843,38	-3686,69	-3688,09	-54,20	-9272,36
Mouvements 2019					
avances courantes 2019	-360	-720	-720		-1800,00
avances fonds de réserve 2019	-240	-480	-480		-1200,00
Frais courants 2019	802,37	801,36	1070,17		2673,90
dépenses investissement 2019	0	0	0		0
solde année courante à régler	-202,37	398,64	129,83		326,1
solde à avoir au 27/10/2019	-1843,38	-3686,69	-3688,09	-54,20	-9272,36
Mouvements 2020					
avances courantes 2020	-360	-720	-720		-1800,00
avances fonds de réserve 2020	-240	-480	-480		-1200,00
Frais courants 2020	486,68	490,92	714,23		1691,83
soldes année courante à régler	-126,68	229,08	5,77		108,17
solde à avoir au 27/10/2020	-2083,38	-4166,69	-4168,09	-54,2	-10472,36
Mouvements 2021					
avances courantes 2021	-360	-720	-720		-1800,00
avances fonds de réserve 2021	-240	-480	-480		-1200,00
Frais courants 2021	389,98	498,32	731,68		1619,98
soldes année courante à régler	-29,98	221,68	-11,68		180,02
extourne de 341,07 pris en frais et payé	-68,21	-136,43	-136,43		-341,07
solde à avoir au 18/10/2021	-2391,59	-4783,12	-4784,52	-54,20	-12013,43
Mouvements 2022					
avances courantes 2022	-360,00	-720,00	-720,00		-1800,00
avances fonds de réserve 2022	-240,00	-480,00	-480,00		-1200,00
décompte charges 2022	388,10	492,17	749,34		1629,61
à rembourser prime énergie Viatour				100	100,00
rembours solde frais 2022 à régler	-28,10	227,83	-29,34		170,39
solde à avoir au 18/10/2022	-2631,59	-5263,12	-5264,52	45,80	-13113,43
Mouvements 2023					
avances courantes 2023	-360	-720	-720		-1800
avances fonds de réserve 2023	-240	-480	-480		-1200
décompte charges 2023	464,54	556,88	817,42		1838,84
remboursement solde frais 2023 à recevoir	-104,54	163,12	-97,42		-38,84
solde à avoir au 18/10/2023	-2871,59	-5743,12	-5744,52	45,80	-14313,43