Association des copropriétaires
de la résidence
ROUGES GORGES
Rue des Déportés 17-19-21
1332 - GENVAL
N° BCE : **0874.729.073**

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 4 DECEMBRE 2019 A 8h15 DANS LA SALLE DU RESTAURANT MAMACITA

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

6	copropriétaires présents sur 10, totalisant	654 /	1.000 quotités	(soit 65%)
3	copropriétaire(s) représenté(s) sur 10, totalisant	286 /	1.000 quotités	(soit 29%)
9	**copropriétaires présents et représentés sur 10, totalisant**	**940 /**	**1.000 quotités**	**(soit 94%)**

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 19/11/2019.

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.

Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :

§ 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.
Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

§ 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

§ 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et **du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus**.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire

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

2. Désignation du secrétaire

C'est sans aucune opposition que l'assemblée Générale accepte la désignation du syndic comme secrétaire.

La séance est ouverte à 8.20 heures sous la présidence de Monsieur GERARD, assisté du Syndic la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Madame QUEVIT, 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	50,00%	0	940	0	0,00%	**refusé**
5.1	Déchare membres CC	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
5.3	Décharge au syndic	50,00%	0	940	0	0,00%	**refusé**
6.1.1	Membre CC : Mme RUSS-RIGA	50,00%	**sans objet**				
6.1.2	Membre CC : Mr ou Mme GERARD	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
6.2.1	Com. aux comptes : Mr VAN OVERSTRAETEN	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
6.3	Mandat CC : choix experts	66,67%	940	0	0	100,00%	**accepté**
6.4	Mandat Syndic : LAMY BELGIUM/NEXITY	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
6.4.1	Mandat Syndic : gestion contrats	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
6.4.2	Mandat Syndic : marché énergie	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.1.1	Mise en conformité statut	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.1.2	Approbation clauses arriérés charges	66,67%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.1.3	Mandat CC : choix notaire	66,67%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.1.4	Etablissement R.O.I légal	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.3	Travaux peinture poutre et garde-corps	66,67%	940	0	0	100,00%	**accepté**
8.4	Réfection bandeau terrasse appart B05	66,67%	940	0	0	100,00%	**accepté**
10.1.2	Non constitution fonds de réserve	80,00%	0	940	0	0,00%	**refusé**
10.1.3	Fonds de réserve complémentaire	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
10.2	Financement décisions AG : fds réserve	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
10.3	Approbation budget	50,00%	940	0	0	100,00%	**accepté**
11	Membre CC : Mr VAN OVERSTRAETEN	50,00%	940	0	0	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. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

La parole est laissée aux membres du conseil.

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

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

3.3. 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.

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

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	8 950.00	10 439.02	1 489.02
Frais "propriétaires" svt l'usage	8 450.00	4 693.73	-3 756.27
TOTAL	**17 400.00**	**15 132.75**	**-2 267.25**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-13.03%**

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement des postes suivants

Ascenseur	1 300.00	166.57	-1 133.43
Frais eau	3 000.00	5 002.24	2 002.24

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler 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**		**206.70**
	PORTOMATIC - rempl. Récepteur porte commune	206.70	

3.6. 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 DECISION DE l'AG**		
3 000 00	**Travaux divers**		**9 996.33**
	BMO - travaux lucarnes et auvent	2 925.60	
	INGETEC - peinture châssis	3 630.50	
	Nettoyage bilan	3 440.23	
	TOTAL		**9 996.33**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**5 125.10**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	9 000.00
Intérêts annuels du livret	0.74
Total des apports	**9 000.74**
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	9 996.33
Total des prélèvements sur l'exercice	**9 996.33**
Solde à la clôture de l'exercice	**4 129.51**

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2018 au 30/06/2019)

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

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur VAN OVERSTRAETEN, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence il préconiserait l'approbation des comptes. Toutefois, ce dernier tient à souligner les deux points suivants :

- les factures sont trop régulièrement payées en retard
- le fait que la gestionnaire principale de l'immeuble a été en congé de maternité durant près de 5 mois et qu'il considère que l'immeuble a été sans représentant durant cette période. Il sera demandé une diminution des honoraires du syndic.

L'assemblée signale que les comptes ne peuvent être approuvés que sous réserve qu'une Note de Crédit correspondant à 600,- € soit octroyée pour le manque de gestion durant les 5 derniers mois.

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

L'assemblée signale que la décharge au syndic ne peut être donnée que sous réserve qu'une Note de Crédit correspondant à 600,- € soit octroyée pour le manque de gestion durant les 5 derniers mois.

6. Elections & mandats

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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété – Madame RUSS-RIGA - Majorité absolue

Madame RUSS ne souhaite pas se représenter. Ce point est sans objet.
Monsieur VAN OVERSTRAETEN se porte candidat. Pour se faire l'assemblée est amenée à utiliser le point 11 sur le bulletin de vote.

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété – Mr ou Mme GERARD - Majorité absolue

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

Sous réserve de candidature(s) reçues à la suite de la convocation de la présente réunion, se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Mr VAN OVERSTRAETEN - Majorité absolue

6.3. 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 **15.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium-Nexity / Agence de WOLUWE – Majorité absolue

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

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

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

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

1. **Opérateurs de service d'utilité publique agréés :** moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimaliser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes.
2. **Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges :** intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété (ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)
3. **Règlement d'ordre intérieur :** transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux :** possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signé les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations

d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.

5. **Règlement d'ordre intérieur :** ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
   a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
   b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
   c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

   Le syndic aura également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communiquera cette information à la prochaine réunion.
6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires :** les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire » :** la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5ème
8. **Récupération des charges :** le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevé d'un droit d'usufruit :** lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG :** chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.
12. **Absence de syndic :** à défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique :** suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG :** lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.
    Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.
16. **Procuration** : sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.
17. **Majorité qualifiée :** la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.
18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire :** les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s) :** la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquième des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble :** possibilité de décider à la majorité des quatre cinquième des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une

mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.

22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété :** lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.
23. **Unanimité :** lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou de plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.
24. **Contrat de syndic** : les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.
25. **Travaux extraordinaires :** le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement :** devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic :** au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.
28. **Conseil de copropriété** : dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes :** l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
32. **Equilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot** : cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG** : cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Privilège accordé aux copropriétés** : l'article 27 de la loi hypothécaire a été complété afin d'accorder aux associations de copropriétaires un privilège immobilier « sur le lot dans un immeuble ou groupe d'immeuble bâtis pour les charges dues relativement à ce lot » . le nouveau texte légal précise que « ce privilège est limité aux charges de l'exercice en cours et de l'exercice précédent
36. **Du caractère impératif :** les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.
37. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1er janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.

Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.
La modification de l'article 577-8, § 1er, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.
Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1er, dernière phrase. Nonobstant l'article 577-4, § 1er, 2°, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.
Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.
L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1°, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cing ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

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

8.1. Décisions à prendre à l'égard 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

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.
A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.
Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.
Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.
Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.
Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...
Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.
Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.
En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.
Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.
A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.
Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.
Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

8.1.1. Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.
Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.
La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».
L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.
Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Une réduction de 15 % sur ces tarifs sera appliquée si la mise en conformité des statuts a été effectuée à la suite des modifications législatives de 2010.

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2019

Points importants

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic
Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 350 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).
Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

Dans le cadre de notre devoir de conseil, en notre qualité de syndic, nous recommandons vivement à l'assemblée générale de privilégier la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur. A cet égard, mis-à-part l'approbation des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, les sous-points « 2 » et « 4 » reproduits ci-après constituent seulement des alternatives non-recommandées à l'absence de vote positif sur le présent point.

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

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisions ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avions mise au point.
La modification apportée à l'article 577 – 4 oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.
A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**
Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.
Cette clause est reproduite ci-après :
Paiement des charges

Échéance - Rappels
Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.
Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.
Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).
A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.
Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.
Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.
Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions
Tout retard de paiement entraîne la débition, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)
Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	**16.00 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**31.99 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**53.32 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**176.00 €**
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 2018, soit 186,84.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait **à 900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	**176.00 €**
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		**Suivant tarif en vigueur**

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

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Lamy ne pourront évidemment pas être garantis.

8.1.4. Obligation d'établir un règlement d'ordre intérieur reprenant un volet « légal » - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale refuserait la mise en conformité des statuts (sous-point « 1 » précédent), le syndic aura alors l'obligation d'établir le volet « légal » du règlement d'ordre intérieur.
A cet égard, le projet que nous avons établi contient des précisions qui ne résultent pas directement de l'article 577 du Code civil, notamment au niveau du fonctionnement du conseil de copropriété, que nous avons intégré dans cette partie étant donné qu'il s'agit également d'un organe de la copropriété au même titre que l'assemblée générale ou que le commissaire aux comptes.
En conséquence, ce projet devra donc être soumis à l'approbation d'une assemblée générale ultérieure.

Les honoraires et frais administratifs complémentaires demandés par le syndic pour répondre à cette nouvelle obligation légale sont forfaitisés à 500 € hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).
Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Il est bien entendu que, si la copropriété opte pour cette solution, le syndic décline toute responsabilité relative aux complications administratives éventuelles dues au fait que les statuts n'auront pas été mis en conformité ainsi qu'aux tensions que cela pourrait susciter entre les personnes qui se réfèreraient aux dispositions légales et d'autres qui invoqueraient celles des statuts devenus obsolètes.

8.2. Mise en place de conteneurs à puce pour le traitement des déchets ménagers résiduels et organiques – présentation du projet et confirmation de la mise en place du système en copropriété et non individuel

Il semblerait qu'il existe une dérogation pour les copropriétés. Le Syndic participera à la réunion d'information qui sera organisée le 11 décembre prochain. Un courrier d'information sera envoyé à tous les copropriétaires afin de les informer de ce qui sera mis en place.

8.3. Confirmation de l'accord de principe pour procéder à la en peinture des garde-corps et des poutres des terrasses suivant un budget de 1.500,- € HTVA à 10% près – mandat au conseil de copropriété pour valider le fournisseur qui procédera aux travaux – majorité des 2/3

Conformément à la demande de copropriétaires, ce point est inscrit à l'ordre du jour afin de confirmer les travaux et la dépense.

8.4. Réfection des pierres formant le bandeau de la terrasse de l'appartement B05 – validation du devis en séance et confirmation du budget de 1.200,- € HTVA – majorité des 2/3

Présentation du problème et des travaux à réaliser suivant la proposition de la firme OKDO. L'assemblée marque accord sur le devis.

8.5. Autres travaux/interventions d'aménagement à réaliser au sein de l'immeuble

Il sera présenté en séance les diverses demandes de copropriétaires.
Les travaux suivant sont demandés :

- Nettoyage corniches
- Remplacement taque garage
- Remise en fonction de l'électricité extérieure

9. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

9.1. Information sur l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1er mai 2011) ou le louer (à partir du 1er novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

9.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

10.1.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
15 385.88 €	5%	769.29 €
	Arrondi à :	769 €

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 l'assemblée générale ordinaire.

10.1.2. Non-constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème

Ce point de l'ordre du jour répond à l'hypothèse, fortement déconseillée mais prévue par la loi, où la copropriété ne souhaiterait pas constituer de fonds de réserve.
Si tel devait toutefois être l'objectif de la copropriété, les copropriétaires doivent alors répondre « POUR » à la question posée, à savoir « être pour la non-constitution du fonds de réserve obligatoire ».
Dans le cas contraire, c'est-à-dire le maintien du fonds de réserve obligatoire, il faut donc répondre « CONTRE » sa non-constitution.

10.1.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de compléter la dotation annuelle « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de **5.631 €** afin de fixer la dotation totale à **6.400 €**.
Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».
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 l'assemblée générale ordinaire.

10.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve..

10.3. 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.

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 provisions	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	8.950	11.000	4	2.750	22,91%
Frais "propriétaires" svt l'usage	8.450	6.750	4	1.687,50	-20,12%
Frais "privatifs"	500	500	4	125,00	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	**17.900**	**18.250**		**4.562,50**	**1,96%**
Apport fonds de réserve	**8.500**	**6.400**	**4**	**1.600,00**	**-24,71%**
TOTAL	**26.400**	**24.650**		**6.162,50**	**-6,63%**

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 9h30

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

Propriétaire	4.2	5.3	10.1.2
DE JONGHE d'ARDOYE Sybille	C	C	C
GERARD - MOULIN	C	C	C
LAHOU	C	C	C
MANTIONE - VERBEKE	C	C	C
PERLOT Michèle	C	C	C
PIRET Dominique	C	C	C
RUSS - RIGA	C	C	C
VAN OVERSTRAETEN	C	C	C
WILLIAMSON	C	C	C

Etabli le 4 décembre 2019

Le Syndic
Kamy Belgium sa – Agence de Woluwé

Monsieur GERARD
Président de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra courant de la seconde quinzaine du mois d'octobre
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.

RECAPITULATIF DES DÉPENSES DES PÉRIODES ÉCOULÉES ET BUDGET 2019-2020

POSTE	2015-2016	2016-2017	2017-2018	Budget 2018-2019	2018-2019	Budget 2019-2020
Dépenses courantes	501.14 €	1 146.82 €	453.36 €	550.00 €	543.51 €	750.00 €
Frais ascenseurs	1 134.52 €	1 204.91 €	1 241.50 €	1 300.00 €	166.57 €	1 500.00 €
Frais de gestion	3 137.46 €	2 892.01 €	3 188.64 €	3 250.00 €	3 312.12 €	3 500.00 €
Frais eau	2 405.24 €	3 048.40 €	4 074.35 €	3 000.00 €	5 002.24 €	4 000.00 €
Fras garage	56.93 €	180.97 €	51.22 €	200.00 €	688.58 €	500.00 €
Frais jardins	450.00 €	600.00 €	600.00 €	650.00 €	726.00 €	750.00 €
Frais "occupants" suivant l'usage	**7 685.29 €**	**9 073.11 €**	**9 609.07 €**	**8 950.00 €**	**10 439.02 €**	**11 000.00 €**
Entretien et réparations	0.00 €	658.61 €	3 110.59 €	5 500.00 €	2 594.92 €	4 000.00 €
Assurance	2 090.13 €	2 102.95 €	2 150.65 €	2 200.00 €	2 025.91 €	2 250.00 €
Sinistres (franchises+non. Indemn.)	0.00 €	398.48 €	0.00 €	500.00 €	0.00 €	250.00 €
Divers	363.00 €	0.00 €	135.09 €	250.00 €	72.90 €	250.00 €
Frais "propriétaires" suivant l'usage	**2 453.13 €**	**3 160.04 €**	**5 396.33 €**	**8 450.00 €**	**4 693.73 €**	**6 750.00 €**
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES	**10 138.42 €**	**12 233.15 €**	**15 005.40 €**	**17 400.00 €**	**15 132.75 €**	**17 750.00 €**
Frais privatifs "occupants"	2 405.24 €	0.00 €	95.37 €	250.00 €	41.13 €	250.00 €
Frais privatifs "propriétaires"	240.00 €	260.00 €	273.43 €	250.00 €	212.00 €	250.00 €
Frais privatifs	**2 645.24 €**	**260.00 €**	**368.80 €**	**500.00 €**	**253.13 €**	**500.00 €**
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES	**12 783.66 €**	**12 493.15 €**	**15 374.20 €**	**17 900.00 €**	**15 385.88 €**	**18 250.00 €**
Travaux garages	0.00 €	0.00 €	350.81 €		206.70 €	
Entretien corniches	0.00 €	1 102.40 €	0.00 €		0.00 €	
Rempl. Couvre-murs descente garage	3 052.21 €	10 805.32 €	0.00 €		0.00 €	
Travaux extérieur	0.00 €	0.00 €	6 360.00 €		6 556.10 €	
Autres honoraires de bilan	0.00 €	0.00 €	256.58 €		3 440.23 €	
Mise en conformité ascenseur	0.00 €	0.00 €	3 948.50 €		0.00 €	
Frais "propriétaires" extraordinaires	**3 052.21 €**	**11 907.72 €**	**10 915.89 €**		**10 203.03 €**	
Prélèvement et remboursement fds réserve	-17 457.45 €	-23 767.72 €	-23 465.08 €		-27 896.33 €	
Prélèvements sur les fonds	**-17 457.45 €**	**-23 767.72 €**	**-23 465.08 €**		**-27 896.33 €**	
Total des charges	**-€ 1 621.58**	**€ 633.15**	**€ 2 825.01**		**-€ 2 307.42**	