

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



Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27 OCTOBRE 2020 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par des précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale. Un exemplaire dudit bulletin de vote restera annexé à la minute du procès-verbal.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

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

1. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du 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

Extrait de l'article 577-6 § 5 : L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Extrait de l'article 577-8 § 4 9° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Article 577-6 § 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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

La parole sera laissée aux membres du conseil.

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

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	11 000.00	10 852.72	-147.28
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 750.00	4 291.02	-2 458.98
TOTAL	17 750.00	15 143.74	-2 606.26
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-14.68%

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		1 909.90
DIMEX - remplacement dévidoirs	661.19	
SAS COMPANY - Remplacement blocs secours	578.79	
RENOV'HOME - travaux divers garages	669.92	
TOTAL		1 909.90

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 TRAVAUX SVT DECISIONS AG		
3 000 00 Travaux		1 486.12
OKDO - réfection bandeau terrasse	1 486.12	
TOTAL		1 486.12

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	4 129.51
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	9 000.00
Intérêts annuels du livret	1.77
Total des apports	9 001.77
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	1 486.12
Total des prélèvements sur l'exercice	1 486.12
Solde à la clôture de l'exercice	11 645.16

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2019 au 30/06/2020)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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**

6. Elections & mandats

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

Article 577-8/1 :

- § 1er Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. 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.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 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.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.
- Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : 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.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

7.1. Mise en place de conteneurs à puce pour le traitement des déchets ménagers résiduels et organiques – Etat du dossier

Il sera expliqué qu'à ce jour, la commune a décidé de reporter l'obligation pour la copropriété. La création d'un nouveau local poubelles suivant leurs exigences n'est pas envisageable.

7.2. Remplacement du système de parlophonie/vidéophonie au niveau de l'entrée n°21 (à étendre éventuellement au niveau de l'entrée n°19) suivant un budget déterminé en séance à 10% près – majorité des 2/3

8. Comptabilité du nouvel exercice

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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 577-5 § 3 1° : On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

8.1.1. 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
15 204.24 €	5%	760.21 €
Arrondi à :		760 €

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.

8.1.2. 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.

8.1.3. 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 **5.640 €** 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.

8.2. 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..

8.3. 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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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	11 000	11 100	4	2 775	0.91%
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 750	7 250	4	1 812.50	7.41%
Frais "privatifs"	500	500	4	125.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	18 250	18 850		4 712.50	3.29%
Apport fonds de réserve	9 000	6 400	4	1 600.00	-28.89%
TOTAL	27 250	25 250		6 312.50	-7.34%

Etabli le 12/10/2020


Charlotte QUEVIT
Le syndic

ACP ROUGES-GORGES - RECAPITULATIF DES DÉPENSES DES PÉRIODES ÉCOULÉES ET BUDGET 2020-2021

POSTE	2016-2017	2017-2018	2018-2019	Budget 2019-2020	2019-2020	Budget 2020-2021
Dépenses courantes	1 146.82 €	453.36 €	543.51 €	750.00 €	1 392.72 €	750.00 €
Frais ascenseurs	1 204.91 €	1 241.50 €	166.57 €	1 500.00 €	1 181.47 €	1 500.00 €
Frais de gestion	2 892.01 €	3 188.64 €	3 312.12 €	3 500.00 €	3 414.84 €	3 600.00 €
Frais eau	3 048.40 €	4 074.35 €	5 002.24 €	4 000.00 €	4 065.27 €	4 250.00 €
Frais garage	180.97 €	51.22 €	688.58 €	500.00 €	72.42 €	200.00 €
Frais jardins	600.00 €	600.00 €	726.00 €	750.00 €	726.00 €	800.00 €
Frais "occupants" suivant l'usage	9 073.11 €	9 609.07 €	10 439.02 €	11 000.00 €	10 852.72 €	11 100.00 €
Entretien et réparations	658.61 €	3 110.59 €	2 594.92 €	4 000.00 €	2 068.44 €	4 000.00 €
Assurance	2 102.95 €	2 150.65 €	2 025.91 €	2 250.00 €	2 101.58 €	2 500.00 €
Sinistres (franchises+non. Indemn.)	398.48 €	0.00 €	0.00 €	250.00 €	0.00 €	500.00 €
Divers	0.00 €	135.09 €	72.90 €	250.00 €	121.00 €	250.00 €
Frais "propriétaires" suivant l'usage	3 160.04 €	5 396.33 €	4 693.73 €	6 750.00 €	4 291.02 €	7 250.00 €
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES	12 233.15 €	15 005.40 €	15 132.75 €	17 750.00 €	15 143.74 €	18 350.00 €
Frais privatifs "occupants"	0.00 €	95.37 €	41.13 €	250.00 €	60.50 €	250.00 €
Frais privatifs "propriétaires"	260.00 €	273.43 €	212.00 €	250.00 €	0.00 €	250.00 €
Frais privatifs	260.00 €	368.80 €	253.13 €	500.00 €	60.50 €	500.00 €
TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES	12 493.15 €	15 374.20 €	15 385.88 €	18 250.00 €	15 204.24 €	18 850.00 €
Travaux garages	0.00 €	350.81 €	206.70 €		0.00 €	
Entretien corniches	1 102.40 €	0.00 €	0.00 €		0.00 €	
Rempl. Couvre-murs descente garage	10 805.32 €	0.00 €	0.00 €		0.00 €	
Travaux extérieur	0.00 €	6 360.00 €	6 556.10 €		1 486.12 €	
Autres honoraires de bilan	0.00 €	256.58 €	3 440.23 €		0.00 €	
Mise en conformité ascenseur	0.00 €	3 948.50 €	0.00 €		0.00 €	
Frais "propriétaires" extraordinaires	11 907.72 €	10 915.89 €	10 203.03 €		1 486.12 €	
Prélèvement et remboursement fds réserve	-23 767.72 €	-23 465.08 €	-27 896.33 €		-19 736.12 €	
Prélèvements sur les fonds	-23 767.72 €	-23 465.08 €	-27 896.33 €		-19 736.12 €	
Total des charges	€ 633.15	€ 2 825.01	-€ 2 307.42		-€ 3 045.76	