

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**

**ASSEMBLEE GENERALE ORGANISEE PAR CONSULTATION ECRITE
PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES A LA SUITE DE LA RECEPTION DES BULLETINS DE VOTE**

Conformément à la procédure de consultation écrite communiquée aux copropriétaires le **26.01.2022**, chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer **par écrit dans un délai de 3 semaines après la date d'envoi de la convocation, soit pour le 16.02.2022 au plus tard.**

Suivant le nombre de bulletins reçu, **8** copropriétaires sur **10** ont répondu dans le délai requis, qui représentent ensemble **872** quotes-parts sur les **1.000** que compte l'immeuble.

Le double quorum exigé par la loi est donc atteint.

Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé à l'original du présent procès-verbal.

Pour répondre à l'obligation de l'article 55 de l'Arrêté Royal du 20/12/2020 instaurant un assouplissement temporaire de l'unanimité pour pouvoir consulter par écrit les copropriétaires, *« le syndic indique également dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte. »*

Noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte		
DE JONGHE d'ARDOYE	GERARD-MOULIN	LAHOU
MANTIONE-VERBEKE	PIRET	RUSS-RIGA
VAN OVERSTRAETEN	WILLIAMSON	

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	
2.2	Approbation des comptes 30.06.2021	50.00%	872			100.00%	accepté
3.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50.00%	872			100.00%	accepté
3.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50.00%	872			100.00%	accepté
3.3	Décharge au Syndic Lamy	50.00%	872			100.00%	accepté
4.1.1	Membre du CC = Mme Russ Riga	50.00%	872			100.00%	accepté
4.1.2	Membre du CC = Mme Gerard	50.00%	817			100.00%	accepté
4.1.2	Membre du CC = Mr Van Overstraeten	50.00%	872			100.00%	accepté
4.2.1	Commissaire aux comptes = Mr Piret	50.00%	872			100.00%	accepté
4.3	Mandat CC choix expert cahiers des charges	66.67%	817		55	100.00%	accepté
4.4.1	Nomination Syndic Siwel	50.00%	872			100.00%	accepté
4.4.2	Mandat CC signer contrat nouveau syndic	66.67%	872			100.00%	accepté
4.5.1	Mandat Syndic / CC contrats récurrents	50.00%	872			100.00%	accepté
5.1	Traitement déchets ménagers organiques	66.67%	800		72	100.00%	accepté
5.2	Nettoyage corniches avant et arrières	66.67%	872			100.00%	accepté
6.1	Alimentation fonds réserve 2021-2022	50.00%	817	55		93.69%	accepté
6.2	Financement travaux via fonds réserve	50.00%	872			100.00%	accepté
6.3	Approbation budget 2021-2022	50.00%	872			100.00%	accepté

Reproduction de l'ordre du jour :**1. Rapport sur l'exercice écoulé****1.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****1.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation**

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

Contrôle ascenseur	OCB
Ascensoriste	Ascenseur Rensonnet
Assurance	ELITIS
Courtier	CRAB
Electricité	Luminus
Entretien dévidoirs	Dimex
Jardinier	Eric Services
Eau	INBW
Adoucisseur	Ecowater

1.3. 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.

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

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	11 100.00	11 880.68	780.68
Frais "propriétaires" svt l'usage	7 250.00	4 470.25	-2 779.75
TOTAL	18 350.00	16 350.93	-1 999.07
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-10.89%

1.5. Frais de conservation et travaux à épingle 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		1 606.98
Remplacement extincteur	570.30	
Remplacement blocs de secour	1 036.68	
2 400 TRAVAUX GARAGE(S)		660.91
Réparation porte de garage	660.91	
TOTAL		2 267.89

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

1.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	11 645.16
Apports sur l'exercice	
Intérêt banque	99.39
Total des apports	99.39
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	11 744.55

2. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/07/2020 au 30/06/2021)

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

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

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

3.1 Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

3.2 Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

3.3 Décharge au syndic – Majorité absolue

4. Elections & mandats

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

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

4.1.1 Madame RUSS-RIGA - Majorité absolue

4.1.2 Mr ou Mme GERARD - Majorité absolue

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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

4.2.1 Mr VAN OVERSTRAETEN - Majorité absolue

4.3. 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 €**.

4.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé

Par courrier recommandé adressé à tous les copropriétaires, le syndic Lamy a fait savoir renoncer à son mandat. Le contrat qui le lie à la copropriété prévoit un préavis de 3 mois

Eu égard au fait que la société Lamy n'était pas candidate au renouvellement de son mandat, il a été convenu en accord avec le Conseil de Copropriété que le mandat de Lamy prendra fin avant l'échéance prévue du préavis, soit le 28 février 2022

Le nouveau syndic SIWEL prendra donc ses fonctions le 1er mars 2022

4.4.1. Nomination d'un nouveau syndic SIWEL ESTATE - Majorité absolue

Par e-mail du 26 janvier 2022, le Conseil de Copropriété a proposé la société Siwel Estate sise rue Philippe Baucq 88 à 1040 Bruxelles représentée par Charlotte Quevit et Céline Berghmans
Le nouveau syndic SIWEL prendra donc ses fonctions le 1er mars 2022

4.4.2. Mandat au conseil de copropriété pour la signature du contrat avec le nouveau syndic – Majorité 2/3

4.5. 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

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

5.1 Mise en place d'une solution pour le traitement des déchets ménagers résiduels et organiques – Mandat au conseil de copropriété - Majorité de 2/3

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.

5.2 Nettoyage des corniches avant et arrière de l'immeuble - Majorité de 2/3

6. Comptabilité du nouvel exercice

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 6400 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse ou à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 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
16 350.93 €	5%	817.55 €
Arrondi à :		818 €

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 la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.2 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..

6.3 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.

6.3.1 Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	11 881	12 400	4	3 100	4.37%
Frais "propriétaires" svt l'usage	3 809	6 250	4	1 562.50	64.07%
Total des dépenses "ordinaires"	15 690	18 650		4 662.50	18.87%
Apport fonds de réserve	0	0			
TOTAL	15 690	18 650		4 662.50	18.87%

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 la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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.

Propriétaire	2.2	3.1	3.2	3.3	4.1.1	4.1.2	4.2.1	4.3	4.4.1	4.4.2	4.5	5.1	5.2	6.1	6.2	6.3
LAHOU								A						C		
WILLIAMSON												A				

Etabli le 17.02.2022

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55



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 :

durant la 2ème 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.