

Association des copropriétaires
de la résidence LA LICORNE
Avenue de l'Indépendance Belge 120
1081 - BRUXELLES
N° BCE : **0836 318 459**



C/O Lamy Belgium sa
Agence Basilix
515 Av. Charles Quint
1082 - BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20/10/2015 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »

Le présent ordre du jour a été fixé par le syndic lors de la réunion tenue le 17/09/2015 avec le conseil de copropriété.

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. Rapport du commissaire aux comptes
2. Devis de la firme IVSD pour sécurisation porte d'entrée de l'immeuble
3. Devis de la firme TECHEM CALORIBEL pour le placement de calorimètres électroniques

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, qui doit être copropriétaire

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

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. Echancier 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.

- Chauffage : **A-THERM** – contrat annuel avec échéance annuelle au 16/9
- Assurance : **AG INSURANCE** police n° 1748054 (courtier EUROBROKERS) – contrat annuel – échéance annuelle au 31/12.
- Electricité : **LAMPIRIS** – prochaine échéance le 31/10/2014.
- Ascenseur : **LIFTINC** – contrat annuel – prochaine échéance annuelle au 1/1 (contrôle par SGS)
- Nettoyage ; **JD CLEANING** – contrat à durée indéterminée avec préavis d'1 mois.

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

3.2. 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.

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	32 050.00	27 183.70	-4 866.30
Frais "propriétaires" svt l'usage	4 950.00	8 024.74	3 074.74
TOTAL	37 000.00	35 208.44	-1 791.56
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-4.84%

3.4. 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 "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		2 811.63
Recherches de fuites	620.93	
Réparations façade avant	1 187.20	
Changement descente eaux pluviales	1 003.50	
TOTAL		2 811.63

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.5. 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.

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	13 754.75
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	5 000.00
Intérêts annuels du livret	85.28
Total des apports	5 085.28
Prélèvements sur l'exercice	
	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	0.00
Solde à la clôture de l'exercice	18 840.03

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2014 au 30/06/2015)**4.1. Rapport du commissaire aux comptes**

VOIR ANNEXE 1

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 577-7 § 1^{er} 1° c) ou 577-8/1 : 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, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. A cet effet, il 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 sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des $\frac{3}{4}$ des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Monsieur Mendicino se présente.

6.2. Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), 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, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Monsieur Hubin ne renouvelant pas sa candidature pour un nouveau mandat, un autre copropriétaire est invité à se présenter pour lui succéder. A défaut, un expert-comptable devra être choisi par la copropriété.

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges (577-8 § 4 13°) – Majorité de 3/4

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts 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, § 1^{er}, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-7 § 1^{er} 1° c) : Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité de trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **60.000 €** (AGO 7/10/2010).

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue

Le vote portera sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

Extrait de l'article 577-8 § 1er : 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.

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz de mazout, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

Extrait de l'article 577-8 § 1er : 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.

7. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 2 juin 2010

8. Information sur des travaux obligatoires, conservatoires ou encore d'entretien courant à entreprendre

8.1. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation

1. BASE LEGALE Directive européenne PEB 2002/91/EC => ordonnance PEB 7 juin 2007

Exigences énergétiques et environnementales.

Pour garantir ces exigences => actes de contrôle par des professionnels agréés par IBGE
 Détail repris dans "arrêté chauffage" **3 juin 2010 (MB 9 juillet 2010)**.

2. CHAMP D'APPLICATION

Installation + de **20 kW**, au **gasoil** ou **gaz**, à **eau chaude** chauffante (fluide de transport).
 (n.b. boiler au gaz chauffant en direct l'eau sanitaire PAS dans PEB CHAUFF).

3. SYSTEME DE CHAUFFAGE

Dénom.	Nombre de chaudières	P totale
Type 1	1 seule chaudière	100 kW
Type 2	1 seule chaudière	+ de 100 kW
	plusieurs chaudières	+ de 20 kW

4. LE RESPONSABLE DES INSTALLATIONS TECHNIQUES (RIT)

RIT = titulaire du permis d'environnement ou leur propriétaire des installations (si pas de PE)

RIT = seul responsable vis-à-vis de Bruxelles-Environnement

5. LES ACTES

Dénom.	Objet	Quand
RECEPTION	Contrôle conformité	Nouvelle chaudière ou déplacée, nouveau brûleur, nouvelle centrale d'air,
CONTROLE PERIODIQUE	Nettoyage chaudières et cheminées, réglage combustion, vérification diverses Fourniture d'une attestation	GASOIL 1 x / an GAZ 1 x / 3 ans
DIAGNOSTIC	Utilisation d'un logiciel obligatoire, fourniture d'un rapport de conseils	1x/ 15 ans

Nouveau = aussi remplacement

6. LES PROFESSIONNELS AGREES

Dénom.	Acteur
RECEPTION / DIAGNOSTIC	chauffagiste agréé (Type 1) conseiller chauffage PEB (Type 2)
CONTROLE PERIODIQUE	technicien chaudière agréé L / G1 / G2 (*)

* L = gasoil, G1 = gaz atmosphérique ou brûleur prémix G2 = gaz pulsé

7. LES 16 EXIGENCES : (NOUVEAU, NOUVELLE = AUSSI REMPLACEMENT)

EXIGENCE	CONDITION D'APPLICATION	REMARQUE
1. les orifices de mesure de combustion 2. la combustion et les émissions des chaudières en fonctionnement 4. la modulation de la puissance des brûleurs de chaudière 5. le tirage de la cheminée 6. la ventilation du local de chauffe 7. l'étanchéité du système d'évacuation des gaz de combustion et d'amenée d'air	Nouvelle chaudière ou brûleur Contrôle périodique	Attirer l'attention des installateurs et bureaux d'études concernés
3. le dimensionnement des chaudières en puissance calorifique	Nouvelle chaudière	Méthode libre pour l'instant
8. le calorifugeage des conduits et accessoires	Nouvelle chaudière ou partie neuve de tuyauterie	Situation existantes = calorifuge des tuyaux dans zones non chauffées + sur accessoires
9. le partitionnement de la distribution de chaleur et d'air	Partie neuve du circuit	Contenu voir présentation détaillée
10. la régulation du système de chauffage	Nouvelle chaudière ou nouvelle régulation	Contenu voir présentation détaillée
11. la tenue d'un carnet de bord	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée
12. le comptage énergétique sur les chaudières	OBLIGATOIRE + de 100 kW	Compteur combustible <500kW Ajout intégrateur sur eau ≥ 500kW
13. le comptage électrique sur les ventilateurs	OBLIGATOIRE + de 10.000 m³/h	et contenant élément de chauffage à eau chaude
14. la récupération de chaleur sur l'air extrait	Nouvelle centrale d'air + 5.000 m³/h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
15. la variation du débit d'air neuf selon l'occupation réelle	Nouvelle centrale d'air + 5.000 m³/h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
16. la tenue d'une comptabilité énergétique	OBLIGATOIRE	Contenu voir présentation détaillée

8. REMARQUES IMPORTANTES

CARNET DE BORD	Lorsqu'il y a un PE : le carnet de bord doit contenir copie de l'extrait « conditions d'exploitation » ou « conditions techniques spécifiques » du permis d'environnement.								
MISE EN CONFORMITE	Délai 5 MOIS (+ 7 mois si justificatif pour orifices de combustion et ventilation)								
AMENDES	Jusqu'à 25.000,00 €								
DIAGNOSTIC	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Age chaudière au 01-01-2011</th> <th>Diagnostic avant</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11 – 20</td> <td>01-01-2014</td> </tr> <tr> <td>+20 – 25</td> <td>01-07-2013</td> </tr> <tr> <td>+ 25</td> <td>01-01-2013</td> </tr> </tbody> </table>	Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant	11 – 20	01-01-2014	+20 – 25	01-07-2013	+ 25	01-01-2013
Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant								
11 – 20	01-01-2014								
+20 – 25	01-07-2013								
+ 25	01-01-2013								

8.2. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

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

9.1. Action(s) en justice intentée(s) ou à tenter par ou contre l'association des copropriétaires (article 577-9 § 1er) – Ratification

Article 577-9 § 1^{er} : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 577-5, § 3, l'association des copropriétaires a le droit d'agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit. Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais. Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

9.2. Placement d'un système de fermeture magnétique (sécurisation) avec ouverture par badge pour un montant maximal de 2347,97 euros HTVA (à 10% près) par la firme IV&SD – Majorité $\frac{3}{4}$

VOIR ANNEXE 1

9.3. Placement de calorimètres électroniques par la firme TECHEM CALORIBEL, selon le principe de la location des appareils, pour le prix de euros / an / répartiteur – Majorité $\frac{3}{4}$

VOIR ANNEXE 2

9.4. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privés – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.5. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de $\frac{3}{4}$

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants.

1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

Compte tenu de l'absence de lien de droit avec les locataires, le syndic n'est pas autorisé à récupérer ces montants auprès de ces derniers.

Le seul responsable de la déduction desdites charges ou provisions est le propriétaire.

2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1^{er} rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3^{ème} rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	9,08 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	24,50 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	37,38 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1 ^{ère} année et par année suivante entamée	163,22 €

10. Ordre intérieur (rappel)

10.1. Canalisations/évacuations

Nous vous rappelons qu'il est interdit de jeter dans les WC et lavabos les graisses, tampons, serviettes,... les frais de débouchage peuvent être évités en respectant cela.

10.2. Conseil de copropriété

Les membres du conseil ne sont pas concierges et collaborent bénévolement avec le syndic. Nous vous remercions, en cas de problème, de vous tourner directement vers le syndic.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – 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.

Article 577-11 § 5 2° : 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.

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour fixer l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours à **5000 €**.

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

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour un financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		18 840.03
Apports	Provisions	5 000.00 (*)
Total des apports		5 000.00
Prélèvements	Sécurisation porte	2 488.85 (*)
Total des prélèvements		2 488.85
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		21 351.18

(*) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

11.3. Budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°)

11.3.1. Approbation du budget – 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.

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé	Budget
		2014-2015	2015-2016
1-000-00	Nettoyage des parties communes	4 717.56	4 800.00
1-100-00	Dépenses courantes	1 712.80	1 800.00
1-200-00	Frais ascenseurs	1 637.85	1 650.00
1-300-00	Frais de gestion	7 811.16	7 900.00
1-600-00	Frais de chauffage et eau	11 304.33	14 400.00

1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES

27 183.70

30 550.00

2-000-01	Travaux divers	2 811.63	1 750.00
2-000-03	intérêts banque	-9.66	0.00
2-000-07	Assurance	4 199.12	4 200.00
2-000-08	Frais et honoraires divers	1 023.65	500.00

2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES	8024.74	6 450.00
--	----------------	-----------------

TOTAL DES DEPENSES COURANTES	35 208.44	37 000.00
-------------------------------------	------------------	------------------

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 mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Coût à la quotité (1)
Frais "locataires" svt l'usage	30 550	12	2 546	1 000	2.5458 €
Frais "propriétaires" svt l'usage	6 450	12	537.50	1 000	0.5375 €
Total des dépenses "ordinaires"	37 000		3 083.33		3.0833 €
Apport fonds de réserve	5 000	12	416.67	1 000	0.4167 € (2)
TOTAL	42 000		3 500.00		3.5000 €

(1) il s'agit donc d'une estimation qui, lors de la clôture annuelle des charges, sera revue en fonction des consommations individuelles et du mode de répartition des charges appliqué à la comptabilité de la copropriété.

(2) sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

Etabli le 21/09/2015

Antoine GEERAERD
Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence Basilix - tél:02/465.38.85