

Association des copropriétaires
du complexe immobilier
LES VENELLES 1
Cours Amarante 8
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 841 636



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 04/06/2024
PROCES-VERBAL**

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

47	copropriétaires présents sur 173, totalisant	3.329 /	10.000 quotités	(soit 33%)
42	copropriétaire(s) représenté(s) sur 173, totalisant	2.713 /	10.000 quotités	(soit 27%)
89	copropriétaires présents et représentés sur 173, totalisant	6.042 /	10.000 quotités	(soit 60%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

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 points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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 ET AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Liste récapitulative des travaux prévus par des entreprises extérieures et par les ouvriers
2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété
3. Tableau comparatif sur la cogénération, chaudière et panneaux solaires
4. Rapport du conseil de copropriété
5. Echancier des contrats en cours
6. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
7. Rapport du comité vert
8. Demande de Monsieur de Thiebaut concernant l'achat d'un espace commun
9. Résultat des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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 **ACCEPTE**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Pierre Leplat pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19 heures sous la présidence de Pierre Leplat, assisté(e) ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, La SA Citya Bruxelles – agence d'Uccle - représentée par Laurence Jacobs, gestionnaire-technique et Muriel Piérache, administrateur-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.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JP' and 'MP']

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 décompte des charges	50%	5.713	120	105	97,94%	accepté
5.1.	Décharge au membre du CC	50%	5.890	48	0	99,19%	accepté
5.2.	Décharge au commissaire aux comptes	50%	Sans objet				
5.3.	Décharge syndic	50%	5.895	43	0	99,28%	accepté
6.1.1	Membre CC: Martine Baudin	50%	5.819	110	0	98,14%	accepté
6.1.2	Membre CC: Michel Daelewyn	50%	5.828	110	0	98,15%	accepté
6.1.3	Membre CC: Pierre Leplat	50%	5.828	110	0	98,15%	accepté
6.1.4	Membre CC: Valentine Regniers	50%	5.828	110	0	98,15%	accepté
6.2.1	Comité potager: Pascale Hebert	50%	5.582	356	0	94,00%	accepté
6.2.2	Comité potager: Willy Steegen	50%	5.543	350	0	94,06%	accepté
6.3.1	Comité vert: Madame Baudin	50%	5.852	0	0	100,00%	accepté
6.3.2	Comité vert: Valentin Comte	50%	5.715	0	178	100,00%	accepté
6.4	Choix commissaire aux comptes	67%	5.926	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat CC: choix expert	67%	5.938	0	0	100,00%	accepté
6.6.	Mandat syndic	50%	5.895	43	0	99,28%	accepté
6.7.	Mandat syndic: souscription contrat	50%	5.876	0	0	100,00%	accepté
6.8.	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	5.940	0	0	100,00%	accepté
6.9.	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	5.983	0	0	100,00%	accepté
7.1.	Renouvellement enveloppe 90.000 €	67%	5.896	0	87	100,00%	accepté
7.2	Mandat syndic: dossier prime	50%	5.983	0	0	100,00%	accepté
7.3.1	Réfection complète toitures plates-pente	67%	628	4.817	263	11,53%	refusé
7.3.2	Poursuite réfection toitures plates	67%	5.710	144	0	97,54%	accepté
8.1	Mise à l'étude de l'isolation des façade	50%	1.468	3.996	325	26,87%	refusé
8.2	Achat partie commune	80%	Sans objet				
10.4.2	Apport fonds réserve: 135.000 €	50%	5.983	0	0	100,00%	accepté
10.4.3	Financement: fonds réserve et emprunt	50%	5.810	173	0	97,11%	accepté
10.5	Approbation budget	50%	5.983	0	0	100,00%	accepté

HP B
22

3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. Travaux entrepris et à prévoir par les ouvriers de la copropriété et les entreprises extérieures****1****3.2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété****2****3.3. Tableau comparatif sur la cogénération, les panneaux solaires et la chaudière****3****3.4. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****4****3.5. Echancier des contrats de fournitures régulières****5**

Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
Gaz	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
Electricité	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Suivant les économies projetées sur l'exercice 2023 (01/01/2023 au 31/12/2023), en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **13.274 €** et **131.261 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **144.535 €**.

Le nouveau contrat de fourniture

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

3.6. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

3.7. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)**6**

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	352 500,00	293 171,19	-59 328,81
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000,00	58 779,13	8 779,13
TOTAL	402 500,00	351 950,32	-50 549,68
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-12,56%

Tableau sous réserve des factures définitives de la société Techem en charge du décompte de chauffage et d'eau

3.8. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle.

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-000-00 & 3-600-00, page 7 à 8, du décompte annuel des charges.

3.10. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	79 884,79
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	135 000,24
Emprunt bancaire	70 000,00
Bénéfice cogénération	0,00
Loyers salon de coiffure	10 330,13
Loyers Parking 128	1 624,64
Intérêts de retard	414,36
Total des apports	217 369,37
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant rubrique 3-000-00 décompte charges	-224 719,11
suivant rubrique 3-200-00 décompte charges	-3 954,54
suivant rubrique 3-600-00 décompte charges	-45 715,97
Total des prélèvements sur l'exercice	-274 389,62
Solde à la clôture de l'exercice	22 864,54

4. Rapport et approbation des comptes période du 01/04/2023 au 31/03/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Faute de décompte de décompte de charges, le commissaire aux comptes n'a pas encore été invité à vérifier les comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**ACCEPTE**

La question soumise au vote consiste à approuver les comptes sous réserve de la vérification des comptes du bureau Goffin.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****ACCEPTE****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****SANS OBJET****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****ACCEPTE**

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2. Mandat des membres du comité « potager » – Majorité absolue

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

- [REDACTED] **ACCEPTE**
- [REDACTED] **ACCEPTE**

6.3. Mandat aux membres du comité « vert » de représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec l'administration communale relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations) – Majorité de 2/3

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

- [REDACTED] **ACCEPTE**
- [REDACTED] **ACCEPTE**

Pour rappel, l'adresse mail pour contacter le comité vert, rassemblant les 2 phases, est :
venelles.comites.verts@gmail.com

6.4. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

ACCEPTE

6.5. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **40.000 €**.

6.6. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue

ACCEPTE

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

6.7. 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

ACCEPTE

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

ACCEPTE

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.9. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

ACCEPTE

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

7.1. Travaux d'assainissement (escalier – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) Renouvellement de l'enveloppe de 90.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de copropriété pour l'exercice 2024/2025 et 2025/2026 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2025) – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.2. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE64 1043 4818 2052.

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.3. Réfection des toitures plates et en pentes

Tel que demandé lors de la dernière assemblée générale ce dossier figure à l'ordre du jour.

Dans un premier temps, ce dossier est présenté d'un point de vue financier, en représentant son coût supplémentaire par mois et par appartement.

Il est important de préciser qu'il s'agit d'un estimatif calculé sur base des m² (établi en son temps par un bureau de géomètres) et des prix connus auxquels ont été ajoutés un montant approximatif pour les moyens d'accès.

La question soumise au vote consistera à choisir l'une des 2 options suivantes :

7.3.1. Réfection complète des toitures plates et en pente – Budget estimatif : 3.000.000 € – Majorité de 2/3 REFUSE

Cette option nécessitera l'intervention d'un architecte chargé d'établir le cahier des charges et de faire le suivi des travaux. Le dossier serait ensuite soumis au vote de l'assemblée générale 2025.

Le coût supplémentaire de cette proposition, par mois et par appartement s'élèverait à un montant mensuel de 41.000 € soit de moyenne par appartement un montant de 275 €.

Montant exact repris ci-dessous selon les quotités de chaque appartement pendant 7 ans :

Répartition mensuelle de :		41 000,00 €		entre les appartements :		1 000	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
1	3,42	30	102,50	75	256,25	120	410,00
2	6,83	35	119,58	80	273,33	125	427,08
3	10,25	40	136,67	85	290,42	185	632,08
5	17,08	45	153,75	90	307,50		
8	27,33	50	170,83	95	324,58		
9	30,75	55	187,92	100	341,67		
10	34,17	60	205,00	105	358,75		
20	68,33	65	222,08	110	375,83		
25	85,42	70	239,17	115	392,92		

7.3.2. Poursuite de la réfection des toitures plates tel que réalisé depuis 2015 – Budget 2024-2025 : 100.000 € – Majorité de 2/3 ACCEPTE

7.4. Installation d'un cluster de 32 bornes de recharge dans les parkings - information

Ce dossier est actuellement à l'étude auprès du bureau Equans.

Pour rappel, l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, détermine les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Handwritten signatures and initials: "AR" and "B" with a large checkmark-like symbol.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

7.5. Information sur l'évacuation des vélos abandonnés

Les vélos non réclamés au 31/12/2023 seront transférés aux objets perdus.

8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

8.1. Demande de [REDACTED] : mise à l'étude de l'isolation des façades en prévoyant une finition similaire aux briques actuelles, soit comme initiative individuelle, soit collectivement – Majorité absolue **REFUSE**

8.2. Demande de [REDACTED] : achat d'un espace commun de stockage – Majorité de 4/5 **SANS OBJET**

Les statuts décrivant les parties communes mais aussi les parties privatives, cela nécessiterait une modification des statuts par acte authentique et un permis d'urbanisme dans la mesure où il y a changement de l'affectation urbanistique.

9. Règlement d'ordre intérieur : rappel

9.1. Châssis & portes : respect des coloris RAL des Venelles, du gabarit, le tout en aluminium

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Orange : 2002
- Bordeaux : 3003 (boîtes aux lettres 3004)
- Bleu foncé : 5010
- Bleu clair : 5012
- Brun (balustrade) : 8022

9.2. Interdiction de nettoyer les toitures en ardoises au Karcher ou avec une brosse

9.3. Clôture de haies vives entre les jardins

Il est rappelé que les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises.

9.4. Tente solaire ou screen – travaux privés

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Tente solaire : beige ou orange
- Screen : gris

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Echéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque 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 interpellé 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 privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, 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	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une 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 2022, soit 220.51.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. 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.

10.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 04/06/2019, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 65.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,78 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/02/2025**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 13.597 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 11).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 05/06/2018, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 82 mensualités au taux de 1,55 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/08/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 10.557 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 12).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/05/2027**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 31.225 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 4,68 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la chaudière. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/09/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 15.728,40 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 07/06/2022, il y aura prochainement un emprunt bancaire en cours, portant sur la mise à disposition d'un capital de 120.000 € (voté 135.000 €), remboursable en 60 mensualités au taux de 4,19 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des toitures.

10.4. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

10.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Projection du fonds de réserve pour les prochains exercices		
Solde suivant bilan à la clôture		22.864,54
Apports	Dotation annuelle	135.000,00
	Bénéfice de la cogénération	PM
	Apport emprunt bancaire toiture (AGO 2022)	135.000,00
	Apport emprunt bancaire toiture (AGO 2024)	80.000,00
	Loyers salon de coiffure	10.500,00
	Loyers parkings 128	1.500,00
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	362.000,00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	-90.000,00
	Rénovation toiture AGO 2024	-100.000,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2032	-13.500,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2031	-18.750,00
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	-15.000,00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	-31.225,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	-10.557,00
	Remboursement emprunt bancaire, toitures 2025	-13.800,00
	Total des prélèvements	-292.832,00
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2024-2025		92.032,54

10.4.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue **ACCEPTE**

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 135.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance.

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.

10.4.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue **ACCEPTE**

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve

La proposition soumise au vote s'entend pour la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 80.000 €, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période de 7 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		80 000,00
TAUX D'INTERET (*)		4,00%
DUREE EN ANNEES		7
TAUX MENSUEL		0,33%
DUREE EN MOIS		84
MENSUALITES		1 093,50
ANNUITE		13 122,05

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

Sans apport supplémentaire au fonds de réserve.

10.5. 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

ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.5.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions 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	347 000	347 000	12	28 917	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000	50 000	12	4 166.67	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	397 000	397 000		33 083.33	0.00%
Apport fonds de réserve	135 000	135 000	12	11 250.00	0.00%
TOTAL	532 000	532 000		44 333.33	0.00%

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20.45 heures

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

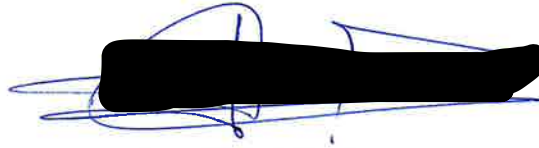
Etabli le 04/06/2024



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1^{ère} quinzaine du mois de juin 2025 et **en principe le mardi 3 juin 2025**

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.

Propriétaires encore présent en fin de séance



LES VENELLES 1

Liste des travaux exécutés par les ouvriers polyvalents & les entreprises extérieures : 2023 à 2024

Interventions réalisées -par des sociétés extérieures

- Pose portes Rf au niveau des locaux poubelles (obligation IBGE) - 8782€
- Modification à la porte de la chaufferie avec ajout d'un ferme porte (obligation IBGE)
- Resserrage des parois au niveau des locaux techniques (obligation IBGE)
- Remplacement de la porte cogénération en RF (obligation IBGE)- 2024€
- Mise en place de grille RF au niv des locaux poubelles-2533€
- Pose des portes RF au niveau des couloirs des caves – 7415€
- AM 21-Réfection étanchéité de la terrasse - 6033€-
- Jeux 54 -Réfection étanchéité de la terrasse – 5774€
- Pose de 2 échelles fixes de sécurité au niveau de la colonne B – 3151€
- Pose des caméras au niveau des garages- (décision AG) – 5799€
- Mise en place de solin à la verrière B
- Jeux 55 Réfection étanchéité de la terrasse - 6398€
- Bleu 10 Recherche la cause d'infiltration - réfection d'une partie de l'étanchéité afin de faire une barrière et mise en place d'un regard pour faciliter l'accès en cas de besoin sous l'escalier + isolation du mur– 4110€
- Intervention au niveau de la verrière salon de coiffure
- Bleu 1 - Réfection complète de l'étanchéité terrasse – 5164€
- Bleu 32 Réfection complète de l'étanchéité terrasse -4812€
- Chaufferie-Réparation de la DEP dans le mur - 536€
- Bleu 30- remplacement de vitrage de la verrière – 498€
- Chaufferie- création d'un socle pour la nvl chaudière – 1089€
- Divers débouchages de colonne de décharge
- Divers travaux de remplacement de vannes d'eau
- Jeux 56 & 60, WS 16, BL 32 colonne A- intervention aux ardoises, remplacement ou modification de certaines DEP, gouttières et entonnoirs -1746€
- Bleu 26 : Réfection béton de la coursive -35354€
- Toiture en pente : réalisation de 2 petits pentes de toiture au niveau de la coursive Jeux en face de la colonne B
- Toiture ascenseur B : Recherche et réfection total et détails de l'étanchéité avec cimentage des murs – 5100€
- Ascenseurs B : réfection de l'étanchéité de la toiture et de certains détails
- Ascenseurs B : suite à une nouvelle infiltration cette fois au niveau de la dalle de sol : tous les détails des remontées de l'étanchéité ont été revus ainsi que la réfection des bétons-415€
- Bleu 27 Recherche cause infiltration chambre avant- réparations et finitions intérieures -2120€
- Bleu 12 - Réfection complète de l'étanchéité terrasse – 6563€
- Bleu 3 : recherche cause infiltration =>intervention en toiture en attente de réfection complète
- Bleu 35 : recherche cause infiltration=>réfection étanchéité terrasse suite à infiltration au niv Bleu 31-6300€
- Bleu 4 : réfection de la terrasse suite à infiltration – 5974.43€
- Garage : étude de la stabilité de la dalle de sol
- Modification de l'évacuation de la chambre de visite
- Changement de dalle de la chambre de visite LT 22

Interventions à prévoir - par des sociétés extérieures en fonction des budgets et urgences

- Réfection complète de la coursive niv 5 depuis la verrière vers l'ascenseur C- terminé
- Réfection complète de la colonne A Béton, peinture...
- Réfection complète d'escaliers suivant l'enveloppe budgétaire et l'urgence
- Mise en place de la sécurité sur les toitures au fur et à mesure de l'état d'avancement de ces travaux
- Gouttière et descente d'eau : continuité du programme de remise en ordre ou de mise en place quant nécessaire
- Réfection totale de toitures en fonction des infiltrations, de l'enveloppe et des travaux à prévoir en urgence
 - Toitures prévues : : les toitures Venelles Bleues 1, 3 et 9 = +/- 250 m² t
 - Pentes de toiture en ardoise au niveau Jeux ou côté WS si possible
- Balustrades & façades : idem que pour les toitures et en fonction des problèmes : prévu 19 WS terminé
- Réfection de l'étanchéité, DEP et avaloirs au niveau coursive devant ascenseur A (non encore exécuté)
- Balustrades & façades : idem que pour les toitures et en fonction des problèmes
- Réfection de la façade du palier vers ascenseur C
- Réfection complète de l'étanchéité terrasse AM 17
- Bleu 12 : réfection au niveau muret de la coursive
- Bleu 6- hydrofugation des murs de façade
- WS 18 :recherche

Interventions réalisées - par les ouvriers polyvalents

- Exercice 2023-2024
- Gros nettoyage du site : escalier, cage d'escalier, sol des couloirs et garage, containers....
- Remise en ordre de l'atelier
- Jeux 27 Recherche d'une nouvelle infiltration au niveau de la chambre arrière
- Bleu 10 : Réfection des décors de la chambre suite à sinistre
- LT côté WS 19 : vérification du tableau électrique
- Jeux 1 : Vider le bac à plantes côté passerelle, le nettoyer et enlever les mousses
Ragréage du joint du solin

Rejointoyage au niveau du mur de façade suite à la présence de fissures côté venelles aux jeux
 Vérification de la DEP côté venelles aux jeux
 Nettoyage de la gouttière côté jardin

- Vérification des locaux techniques et les vider des sacs de gravats
- Bleu 6 : Réfection et rejointoyage des murs au niveau des bacs à plantes et du mur vers ascenseur B
 - Réfection des peintures de la balustrade
- Gestion des encombrants vers les containers
- Nettoyage de la gouttière au niveau de l'appartement colonel B
- Bleu 47 : changer les vannes avant compteur avec l'aide des ouvriers des venelles 2
- Bleu 20 : recherche cause infiltration : ouverture au niveau de la dep, modification, fermeture et mise en place du déshumidificateur.
- Nettoyage du syphon de l'évier de l'atelier
- Agrandissement du bac pour encombrants
- Palier ascenseur B niv Bleu : réfection de la boiserie
- Colonne C : enlèvement des tags et peindre
- Colonne B : enlèvement du salpêtre, des toiles d'araignées
- Vérification de tous les avaloirs de toutes les coursives
- Gestion du plombier suite à une modification au niveau d'une chambre de visite
- LT coté WS 19 : vider le local, supprimer le tableau électrique des anciennes commandes des ascenseurs
- Vider le local sous l'escalier 'Beyrouth'
- Changement des ampoules au niveau des couloirs
- Bleu 33 : recherche cause infiltration dans le living-privatif dû à un non entretien
- Bleu 35 : recherche cause infiltration=> entrepreneur
- Bleu 3 : recherche cause infiltration => couvreur
- Bleu 27 : ouverture du plafonnage suite aux nouvelles infiltrations chambre avant
- Jeux 2 : recherche cause humidité : privatif
- Bleu 12 : démolition du muret
- Jeux 4 : vérification de l'avaloir au niveau de la toiture avec test
- Jeux 39 : recherche cause sinistre SDB=>Chauffagiste
- Recherche cause du bruit dans des appartements au niveau Jeux1,3,5,7...- recherche avec chauffagiste
-
- Mise en place d'un poteau de protection au niveau de la porte e garage -1
- Remplacement de la porte accès entre colonne B et garage
- Couloir cave : réfection des peintures des murs plafonds et porte
- Garage niv 2 : placement de panneaux au niveau des grilles des portes d'accès
- Garage et couloirs caves ajout et ou modifications des éclairages
- Niv 1 escalier côté WS 19 réfection et mise en œuvre d'un cimentage : cimentage
- Bleu 10 : Ouverture des dalles pour recherche cause infiltration
- Jeux 27 : nouvelle recherches - ouverture des dalles pour recherche cause infiltration
- Jeux 13 : recherche cause humidité
- Bleu 10 et 32 : vérification du taux d'humidité après intervention extérieure
- Local poubelle A : création d'un local fermé (obligation IBGE)
- Local poubelle A : modification et ajout de l'éclairage
- Local poubelle A : mise en peinture
- Locaux poubelles : mise en peinture des portes
- Fermeture RF de tous les interstices entre tuyaux et murs dans les locaux techniques (obligation IBGE)
- Garage 157/158 : modification de l'éclairage
- Remplacement de briques de façade au niveau du Jeux 31 (loc Vandervlies)
- Réfection et réparation des béton du bas de la conne A avec mise en peinture
- Réfection des peintures de la cage escalier B ainsi que le début des bétons de la coursive niv Bleu
- Façade et passerelle : réparation des bétons à ht 19/20 Bleu et mise en peinture
- Bleu 37 ouverture et ensuite mise en place de nouvelles dalles
- Jeux 54, enlèvement des dalles et remise en place de nouvelles dalles après réfection
- Nettoyage approfondi des colonnes A & B, des boites aux lettre et toiles d'araignées
- Bleu 1 Démontage de la terrasse en vue de sa réfection complète
- Bleu 12 Démontage de la terrasse en vue de sa réfection complète
- Mise en peinture des nouvelles portes des couloirs caves
- Mise en peinture de toutes les nouvelles portes LT
- Réfection et / ou peinture des couloirs des caves
- Bleu 10 : recherche de la cause d'infiltration – ouverture du mur sous l'escalier
- Purge des colonne chauffages
- Nettoyage des luminaires des garages
- Changement de vannes en haut de colonne chauffage
- Sortie des bacs à sel

- Mise en place de panneaux à la grille porte de garages niv 2 et escalier vers extérieur
- Mise en place de luminaires dans les parties couloirs des accès caves
- Cimentage de la tête de mur de l'escalier garage niv 1
- Confection et mise en place de panneau information dans les locaux poubelles
- LT-ouverture des gaine technique et remplacement des panneaux de fermeture
- Verrière : programme de réfection des peintures
- Bleu 32 recherche de la cause manque de chauffage
- Recherche du pourquoi des problèmes avec l'eau chaude LT17
- Mise en place d'un poteau de protection au niveau de la cellule de la porte de garage niv 1
- Jeux 26 hydrofugation du mur de façade
- Mise en place de panneaux plexi au niveau des entrées de garage et escalier afin de diminuer l'apport de froid
- Pose de panneaux info au niveau des locaux poubelles
- Aide lors des travaux de la réfection de la toiture de la colonne B
- Cimentage de la tête de mur de l'escalier Jeux vers garages niv 2
- Mise en place de la signalisation des caméras

Interventions prévues - par les ouvriers polyvalents ;

- Mise en place des nouveaux cylindres au niveau des nouvelles portes des couloirs caves – **toujours en attente de la commande par soucis d'approvisionnement**
- Jeux : hydrofugation du mur de façade au printemps
- Remplacement du cylindre de la porte de la chaufferie
- Réfection des peintures de plusieurs verrières
- Réfection des peintures de certaines balustrades
- Révisions des panneaux info de l'ascenseur C
- Bleu 26 cimentage avec Polydura du mur suite aux travaux de la coursive
- Bleu : essai d'un produit au niveau des dalles suite aux traces blanches
- Nettoyage de la corniche au niveau Jeux 27
- Bleu 6 prévoir hydrofugation de la façade
- Aménagement et mise en place d'une douche (obligation)
- Création d'une boîte à livres
- Fermeture de toutes les gaines techniques présente dans les locaux techniques + vider ces locaux
- Réfection des portes des LT
- Réfection des bétons à hauteur de la passerelle vers ascenseur C
- Préparation des travaux avant intervention des entreprises extérieures principalement au niveau des escaliers, linteaux-façades et coursives
- Réparation et mise en peinture des murs en béton des escaliers au fur et à mesure des réfections
- Mise en place du programme karcher- pour printemps 2023
- *Les travaux du programme « été » se situent principalement à l'extérieur et portent sur des recherches d'infiltration, d'étanchéité, de réfection de dallage, réfection des pourtours des étanchéités des toitures et de réfection des peintures extérieures*
- *Les travaux du programme « hiver » se situent principalement au niveau des garages et couloirs intérieurs, ils concernent des travaux de peinture, mise en ordre d'électricité, création de locaux, amélioration des couloirs, zone de passage, tout ce qui est commun*
- *Les urgences sont bien entendu prioritaires quelle que soit leur situation ainsi que les recherches d'infiltration au niveau des privés*

LES VENELLES 1

Liste des travaux exécutés par les ouvriers polyvalents

Tâches récurrentes :

- Participation aux réunions hebdomadaires avec le syndic ;
- Rôle de garde ;
- Vérification et mise en ordre quotidienne des locaux containers et souvent plusieurs fois par jour ;
- RÔLE DE POLICE régulièrement ;
- Tri et tassement des recyclables ;
- Gestion des encombrants ;
- Entretien et réparation des conteneurs (roues, couvercles, freins) ;
- Nettoyage de l'ensemble du site, des escaliers, des verrières.... ;
- Passage de la balayeuse au niveau des garages (parties communes ainsi que les couloirs caves) ;
- Nettoyage et entretien des locaux poubelles ;
- Brossage 1x par semaine et nettoyage 1x par mois des sols des 2 étages de garages ;
- Recharger en sel le bac de l'adoucisseur et prévenir le syndic pour une commande ;
- Tournée « ampoules » une fois par semaine ;
- Vérification et entretien des néons dans les garages et boxes ouverts ;
- Remplacement de l'éclairage des coursives et des garages suite à l'usure ou au vandalisme ;
- Dépannage de problèmes techniques au niveau des parties communes (ascenseurs, chauffage, eau chaude, électricité, égouts bouchés, refoulement d'eau, etc....) ;
- Intervention auprès des fournisseurs de la copropriété en cas de pannes ou de problèmes techniques insolubles sur les parties communes (ascenseurs, chauffage, eau chaude, électricité, égouts bouchés, refoulement d'eau, etc.) ;
- Vérification et nettoyage des avaloirs communs (coursives et toitures) ;
- Nettoyage de toutes les gouttières accessibles ;
- Remplacement des ardoises cassées accessibles ;
- Préparation des commandes de matériaux et de marchandises, courses diverses ;
- Réception des marchandises ;
- Distribution des courriers émanant du syndic ;
- Prise de rendez-vous pour les visites d'appartements demandées par le syndic ;
- Affichage avis de coupures diverses (eaux froides, chaude, gaz, chauffage) ;
- Prise de rendez-vous afin d'obtenir les clés diverses pour un appartement ;
- Accueil, assistance et guidage des corps de métier de la copropriété et souvent privatifs également ;
- Repérage des colonnes et des appartements suite à une demande de coupure ;
- Constat des problèmes techniques au niv des parties privatives et communes, photos et rapport au syndic ;
- Constat immédiat de sinistres (photos), information de l'état d'urgence au syndic ;
- Détermination de la cause et réparation si les ouvriers en sont capables ;
- Remplacement des serrures des boîtes aux lettres et réparation des boîtes vandalisées ;
- Remplacement des cylindres divers défectueux de la copropriété ;
- Contrôle et réparation des quincailleries des portes communes (ascenseurs, volet garage, accès garages, locaux techniques) ;
- Relance des installations techniques et réglages à la suite de coupure de courant, chauffage ou autres ;
- Vérification du bon fonctionnement de la chaufferie (températures, pressions, niveau de remplissage) ; appeler Mitec et / ou ISB en cas de problème ;
- Vérification du bon fonctionnement des cogénérateurs ;
- Relevé et transmission des données avec vérification quotidienne des températures eau & chauffage et transmission des données au bureau technique d'étude Mitec ;
- Vérification du niveau des citernes à colza et appel au syndic pour les commandes ;
- Entretien, nettoyage de l'outillage et rangement de l'atelier ;
- Nettoyage au Kärcher des venelles et coursives ;
- Dénéigement des zones communes (escaliers, venelles et coursives) ;
- Cimentage des dalles sur plots qui bougent ;
- (Assister les techniciens de Techem lors de leur passage;) ;
- Guidage de toute personne égarée (visiteur, livreur, Proximus, Electrabel, ambulancier, etc.,...) ;
- Assistance, autant que possible, aux occupants ayant perdu ou oublié leur clé ;
- Assistance autant que possible aux occupants lors d'un problème technique dans leur appartement ;
- Conseil et mise en garde (technique) lors de travaux lourds effectués dans les appartements lorsque les ouvriers en sont avertis ;
- Recherche de plans divers pour des occupants ;
- Ecoute de plaintes diverses ;
- Gestion des clés de barrière et autres ;
- Gestion dans la mesure du possible des charrettes et autres ;
- Manipulation des vannes pied de colonne ;
- Etc.....

INCIDENCE COGENERATION & PANNEAUX SOLAIRES SUR LES CHARGES IMPLIQUEES

	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024
Électricité des parties communes	9 026,57	2 032,52	2 188,15	2 181,38	2 305,43	4 389,55	8 240,97	11 210,73	5 122,36	12 724,48	18 890,44	10 226,12	8 766,32
Consommation de gaz	70 294,50	62 459,00	59 181,85	46 798,97	43 831,22	44 871,85	46 106,01	64 066,05	39 859,45	55 230,76	63 707,30	48 796,48	77 803,96
Livraison de colza	77 363,38	91 166,53	78 107,13	80 563,40	58 011,51	79 866,01	62 459,64	13 202,24	73 317,51	17 137,18	0,00	0,00	0,00
Ligne téléphonique	1 231,99	1 007,15	527,81	672,96	623,75	580,90	662,80	669,80	647,80	712,58	642,62	627,43	805,23
FRAIS CONSOMMATIONS & SERVICES	157 916,44	156 665,20	140 004,94	130 216,71	104 771,91	129 708,31	117 469,42	89 148,82	118 947,12	85 805,00	83 240,36	59 650,03	87 375,51
Frais & travaux divers	18 917,67	2 067,00	8 072,24	875,81	686,27	6 413,25	5 029,38	1 233,63	239,56	51 717,14	131 679,48	97 996,56	0,00
Solde investissement panneaux solaires	21 624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 855,03	0,00	0,00	0,00	0,00
Emprunt bancaire	66 584,59	68 020,52	41 378,86	14 737,20	14 759,20	14 759,20	14 759,20	11 052,90	0,00	0,00	0,00	28 856,47	31 177,96
Travaux cogénération & maintenance	10 287,81	16 807,23	12 180,44	14 030,83	12 015,86	16 129,61	11 171,27	7 036,92	13 553,14	2 833,81	0,00	363,00	5 808,25
Vente électricité cogénération	-3 180,40	-8 158,73	-9 596,26	-8 193,23	-5 405,43	-7 500,13	-6 516,42	-3 070,26	-3 484,69	-1 253,85	-64,97	-16 225,00	0,00
Vente certificats verts	-43 326,00	-72 182,00	-68 211,95	-63 994,00	-61 108,52	-61 328,70	-58 855,30	-23 746,30	-73 255,80	4 006,10	-2 710,40	-12 579,37	0,00
Frais & honoraires divers	6 431,04	605,00	1 754,50	1 603,25	2 117,50	1 143,45	719,95	1 288,65	-2 661,82	810,07	4 544,10	3 587,65	865,56
FRAIS DE CONSERVATION "EXTRAOR"	77 338,71	7 159,02	-14 422,17	-40 940,14	-36 935,12	-30 383,32	-33 691,92	-6 204,46	-53 754,58	58 113,27	133 448,21	101 999,31	37 851,77
TOTAL (1) + (2)	235 255,15	163 824,22	125 582,77	89 276,57	67 836,79	99 324,99	83 777,50	82 944,36	65 192,54	143 918,27	216 688,57	161 649,34	125 227,28

Conseil de Copropriété – Venelles Phase 1

Rapport annuel 2023-2024

En vertu de l'art.577-8/1 §1 ...- *Le conseil [de copropriété], est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, (loi du 2 juin 2020) En d'autres mots, le rôle du Conseil de copropriété est double : contrôler et assister le syndic...Le conseil de copropriété est là d'une part pour vérifier que le syndic exécute correctement ses missions, et d'autre part pour l'aider si nécessaire dans cette tâche.*¹

Depuis l'AG de juin 2023 au cours de laquelle le rapport fut uniquement oral, le Conseil de Copropriété s'est réuni les 28/09, 18/01, 11/04 et 14/05, rencontres complétées par des échanges de mail.

Le Conseil a étudié plusieurs points importants :

- La situation des ouvriers, notamment du fait de l'incapacité de travail longue durée de Rudy, puis des congés maladie de Fred. Solutions de dépannage temporaires avec des firmes de nettoyage, puis finalement engagement d'un nouvel ouvrier, Johny.
- Les modalités de prise en compte de la nécessité de répondre à l'évolution du parc automobile vers des voitures électriques. Diverses possibilités sont étudiées, ainsi que la réglementation en vigueur. La question restée en suspens lors de l'Assemblée de 2023 relative au poids des voitures électriques a reçu réponse : aucun souci.
- Les éventuelles possibilités de mettre sur pied une communauté d'énergie ont été aussi réfléchies, faisant apparaître que le cadre réglementaire est mal adapté aux copropriétés.
- Les conditions de réalisation et du financement de l'isolation de toutes les toitures, y compris celles en pente, avec leur désamiantage.
- Le suivi de l'entretien de la cogénération et les problèmes liés au contrat avec Viessmann.
- Les difficultés liées aux augmentations du prix du gaz.
- La préparation de l'assemblée générale.

Tout ceci n'est qu'un résumé des différents points traités lors de nos réunions et dans les échanges en cours d'année. Le syndic nous tient en effet très régulièrement informés des avancées et/ou retards dans certains travaux, des interpellations reçues, et répond à nos questions.

Nous estimons avoir pu travailler dans les meilleures conditions de collaboration, de clarté dans les échanges, et avoir contrôlé comme la loi nous l'impose le travail de notre syndic.

[Redacted signature block]

¹ Pour une AG des copropriétaires sereine – Claudine Lambermont – Edipro, 3^e éd. 2020 p.120

Liste des contrats

LES VENELLES 1

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
486	ACCES KONE BELGIUM	ENTRETIEN ANNUEL 2 PORTES GARAGE ENTRETIEN ANNUEL 2 PORTES GARAGE	0041361041	01/04/2017	MENSUELLE	2024-03-21 ANNUELLE	689,93
1047	ASCENSEUR LIFTINC	ENTRETIEN DE 2 ASCENSEURS ENTRETIEN DE 2 ASCENSEURS	E3669	01/07/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-10-03 ANNUELLE	2 097,87
2320	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail ouvriers ACCIDENT TRAVAIL OUVRIER POLYVALE	97272246	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-27 ANNUELLE	1 894,07
97	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance tracteur Assurance tracteur 2023	29259290	03/12/2008	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-23 ANNUELLE	243,75
1265	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie et RC CC Assurance incendie et RC CC	201.170.031	03/04/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-25 ANNUELLE	35 718,89
1400	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFERIE 165400 ENTRETIEN CHAUFFERIE	02-10-747	01/06/2010	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-06-27 ANNUELLE	4 771,12
1101	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	CENTRALE DETECTION GAZ CENTRALE DETECTION GAZ	210528A	04/10/2013	MENSUELLE	2023-10-26 ANNUELLE	293,44
1501	CHAUFFAGE SHS +	ENTRETIEN ANNUEL TOURELLES ENTRETIEN ANNUEL TOURELLES	I/08 2010	04/10/2010	ANNUELLE MENSUELLE	2021-02-25 S?	6 614,40
1222	CHAUFFAGE VOO - NEWCO	INTERNET POUR COGENERATION INTERNET POUR COGENERATION		01/04/2014	MENSUELLE	2023-06-01 MENSUELLE	353,88
2694	COGENERATION MITEC - SONON	Contrat de suivi de cogénération Contrat de suivi de cogénération	CSC 407	01/08/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-12-31 ANNUELLE	188,76
2696	COGENERATION VISSMANN SPRL	MAINTENANCE OMNIUM COGENERATIO MAINTENANCE OMNIUM COGENERATIO	12026	12/10/2022	TRIMESTRIELLE TRIMESTRIELLE	2018-10-24 TRIMESTRIELLE	9 206,74
1410	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE CHAUFFERIE ET SUIVI ENER SE/2011/407 CONTROLE CHAUFFERIE ET SUIVI		01/03/2011	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-01-24 TRIMESTRIELLE	5 837,04
1250	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DES 2 ASCE CONTROLES PERIODIQUES DES 2 ASCE	08/104/641/RV	17/04/2008	BI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-11-20 6 MOIS	488,26
1282	DETECTION THE BELGIAN	ENTRETIEN CENTRALE DETECTION INC ENTRETIEN CENTRALE DETECTION INC	3830	15/05/2012	5 ANS MENSUELLE	2023-06-19 ANNUELLE	1 154,66
1603	ECLAIR.SECOURS SOMMERELEC	CONTRÔLE ANNUEL ECLAIRAGES DE SE CONTRÔLE ANNUEL ECLAIRAGES		01/01/1980	MENSUELLE	2022-03-10 ANNUELLE	201,40
1632	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPRETE, AGENCE REGIO	3VERRE AU 10/08/2012 3VERRE AU 10/08/2012	18237	18/04/2011	MENSUELLE	2024-02-06 TRIMESTRIELLE	1 167,40
1430	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPRETE, AGENCE REGIO	8RÉSIDUELS+2 ORGANIQUES+8 PAPIER 8RÉSIDUELS+16 SELECTIFS	18237	12/08/2009	MENSUELLE	2024-03-14 TRIMESTRIELLE	1 742,40

Liste des contrats

LES VENELLES 1

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1256	LOCATION ACP	LOCATION EMPLACEMENT DE PARKING LOCATION EMPLACEMENT DE PARKING	15/09/2004	15/09/2004	TRIMESTRIELLE	MENSUELLE	1 200,00
2020	LOCATION ACP	LOCATION "SALON DE COIFFURE" LOCATION "SALON DE COIFFURE"	OP	01/01/2017	MENSUELLE		7 199,99
1191	MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN	ENTRETIEN TRACTEUR ENTRETIEN TRACTEUR		01/03/2010	TRIMESTRIELLE	2020-12-02 ANNUELLE	313,96
670	PREVENTION PROTIMEX	VERIFICATION LIGNES DE VIE VERIFICATION LIGNES DE VIE		01/01/2018	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-05-20 ANNUELLE	593,61
1251	PREVENTION SICLI	1P6A 1 P6A IMPORTEX +5 FURY +1CO2 + N° 27814 1P6A 1 P6A IMPORTEX		18/04/1991	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2023-06-22 ANNUELLE	210,93
57	PREVENTION SICLI	VERIFICATION 12 DEVIDOIRS VERIFICATION 12 DEVIDOIRS		01/07/2013	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-08-08 ANNUELLE	454,48
610	PREVENTION THE BELGIAN	ENTRETIEN 3 EXTINCTEURS AUTOMATI ENTRETIEN 3 EXTINCTEURS AUTOMATI	2897	01/07/2013	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-04-11 ANNUELLE	151,78
1246	TELEPHONIE PROXIMUS	ABONNEMENT LIGNE TELEPHONIQUE AT 02/772.65.42 ABONNEMENT LIGNE TELEPHONIQUE		01/01/1980	MENSUELLE		240,08
1300	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	147 EF RF LOCATION + RELEVÉ 147 EF RF LOCATION + RELEVÉ	3450	01/04/2020	10 ANS TRIMESTRIELLE	2023-09-04 ANNUELLE	1 814,27
1322	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	145 EC RF LOC + RELEVÉ 145 EC RF LOC + RELEVÉ	3570	01/04/2020	8 ANS TRIMESTRIELLE	2023-09-04 ANNUELLE	1 789,59
1260	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	LOC + RELEVÉ ANNUEL DE 862 CALO RF LOC + RELEVÉ ANNUEL DE 862 CALO RF	10190	01/04/2020	10 ANS TRIMESTRIELLE	2023-04-26 ANNUELLE	6 538,72

ACP Les Venelles - Phase 1 : comparatif des dépenses et budget du nouvel exercice

Compte	Rubrique de répartition	Réalisé 2015/2016	Réalisé 2016/2017	Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Réalisé 2021/2022	Réalisé 2022/2023	Budget 2023/2024	Réalisé 2023/2024	Budget 2024/2025
1 000 00	Salaires concierge & personnel	38 034,04	35 696,45	39 421,66	42 434,82	45 454,26	47 460,73	46 476,97	39 118,30	50 000,00	25 893,06	50 000,00
1 000 02	Lois sociales	50 665,23	56 642,59	47 832,30	48 093,18	56 577,31	54 774,78	54 674,98	48 811,70	50 000,00	27 199,32	50 000,00
1 000 03	Q-P téléphone concierge & atelier	608,15	588,12	692,95	750,13	695,55	649,65	767,39	612,97	750,00	494,65	750,00
1 000 07	Assurance "accident du travail" du personnel	355,93	363,07	369,68	310,46	309,78	309,78	1 652,60	1 824,59	400,00	1 894,07	400,00
1 000 08	Frais et honoraires divers	4 031,56	4 186,67	3 893,32	4 195,29	4 774,51	5 076,99	5 423,67	3 579,96	5 000,00	4 625,28	5 000,00
1 000 09	Remplacement de personnel et conteneurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363,00	0,00	9 001,38	0,00
1 000 00	Frais de personnel	93 694,91	97 476,90	92 209,91	95 783,88	107 811,41	108 271,93	108 995,61	94 310,52	106 150,00	69 107,76	106 150,00
1 100 01	Contrats & frais répétitifs	5 112,05	6 090,09	6 829,79	5 587,90	7 383,71	6 547,50	5 613,30	5 692,08	6 000,00	6 711,74	6 000,00
1 100 03	Téléphone détection incendie	263,43	259,97	274,71	280,91	283,86	290,96	303,09	306,29	250,00	328,59	250,00
1 100 04	Fournitures diverses	8 134,69	7 725,30	7 780,05	7 678,57	8 061,53	6 540,56	7 733,94	3 765,94	8 000,00	1 509,44	8 000,00
1 100 05	Electricité des communs	2 305,43	4 389,55	8 240,97	11 210,73	5 122,36	12 724,48	18 890,44	10 226,12	7 000,00	8 766,32	7 000,00
1 100 06	Eau des communs	1 533,53	1 625,14	864,77	896,41	1 648,72	3 299,77	1 949,67	2 120,32	1 500,00	1 500,00 (*)	1 500,00
1 100 07	Dépannages & réparations	1 747,28	2 085,21	1 104,48	1 880,48	2 830,39	2 428,48	1 726,86	4 438,63	2 500,00	2 187,27	2 500,00
1 100 08	Frais divers	150,00	150,00	150,00	150,00	200,00	50,00	100,00	150,00	250,00	150,00	250,00
1 100 09	Charges locaux communs	1 942,65	2 420,26	351,23	6 315,96	2 821,58	2 961,38	3 134,49	4 775,91	2 000,00	2 998,05	2 000,00
1 100 00	Dépenses courantes	21 189,06	24 745,52	25 596,00	34 000,96	28 352,15	34 843,13	39 451,79	31 475,29	27 500,00	24 151,41	27 500,00
1 200 01	Contrat d'entretien ascenseurs	2 973,43	2 975,80	0,00	1 933,10	1 969,25	2 007,22	2 025,43	2 067,34	3 200,00	2 097,87	3 200,00
1 200 02	Contrôles périodiques légaux	163,42	493,98	165,48	168,80	519,98	175,62	356,52	382,46	250,00	488,26	250,00
1 200 03	Téléphone ascenseurs	258,25	260,37	268,74	277,57	279,11	285,19	296,97	300,10	220,00	328,55	220,00
1 200 07	Dépannages & réparations	69,10	652,70	583,58	498,20	0,00	378,42	355,10	1 157,52	1 300,00	1 109,30	1 300,00
1 200 00	Frais ascenseurs "A-B"	3 464,20	4 382,85	1 017,80	2 877,67	2 768,34	2 846,45	3 034,02	3 907,42	4 970,00	4 023,98	4 970,00
1 210 00	Frais ascenseur "C" (80 %)	1 357,37	332,16	969,07	962,60	1 062,63	1 081,93	1 381,32	1 790,89	1 500,00	1 648,71	1 500,00
1 300 01	Honoraires syndic	30 437,52	30 847,86	31 481,52	32 365,56	33 057,18	33 279,27	33 858,03	36 201,39	36 500,00	39 072,80	40 000,00
1 300 02	Frais administratifs	4 909,47	4 975,65	5 077,80	5 188,62	5 288,82	5 324,34	5 417,01	5 791,95	6 000,00	6 251,33	6 000,00
1 300 00	Frais de gestion	35 346,99	35 823,51	36 559,32	37 554,18	38 346,00	38 603,61	39 275,04	41 993,34	42 500,00	45 324,13	46 000,00
1 600 01	Consommation de gaz	43 831,22	44 871,85	46 106,01	64 066,05	39 859,45	55 230,76	63 707,30	48 796,48	50 000,00	77 803,96	114 400,00
1 600 02	Frais fixes de chauffage	8 894,25	8 639,44	9 281,31	9 161,93	10 211,47	9 327,84	10 662,50	10 662,34	10 500,00	11 439,55	10 500,00
1 600 03	Location et relevés des compteurs	5 981,02	6 200,87	6 348,57	6 651,33	6 612,53	5 654,69	6 296,26	6 538,72	6 500,00	6 500,00 (*)	6 500,00
1 600 04	Consommation d'eau froide	27 112,99	31 296,82	33 981,54	36 429,53	39 969,27	38 328,39	37 573,33	28 242,49	30 200,00	43 001,66	30 200,00
1 600 05	Frais fixes eau froide	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,69	3 506,89	2 630,00	2 630,00 (*)	2 630,00
1 600 06	Frais de relevés eau froide	4 950,25	2 075,54	2 116,73	2 170,45	2 234,92	1 511,90	1 542,13	1 664,86	Voir L603	1 814,27	Voir L603
1 600 07	Eau chaude sanitaire	800,78	800,78	800,78	1 601,56	424,35	2 439,56	651,90	2 133,58	2 500,00	2 040,64	2 500,00
1 600 08	Frais fixes eau chaude	2 171,15	2 215,32	2 259,48	2 316,01	2 384,91	1 491,33	1 521,15	1 642,21	Voir L603	1 789,59	Voir L603
1 600 09	Consommation huile végétale	58 011,51	79 866,01	62 459,64	13 202,24	73 317,51	17 137,18	0,00	0,00	64 400,00	0,00	0,00
1 600 10	Téléphone cogénération	623,75	580,90	662,80	669,80	647,80	712,58	642,62	627,43	650,00	805,23	650,00
1 600 00	Décompte chauffage et eau	155 883,62	180 054,23	167 523,56	139 775,60	179 168,91	135 340,93	126 103,88	103 815,00	167 380,00	147 824,90	167 380,00
										(*) budget en attente du décompte de chauffage		
1 640 00	Consommation gaz cuisine	1 681,79	1 864,50	1 829,37	1 362,60	1 652,60	1 445,74	1 488,10	820,08	2 500,00	1 090,30	2 500,00
1 660 00	Bénéfice cogénération	PM	PM	PM	PM	-14 651,16	0,00	0,00	0,00	PM	0,00	
1. Total frais consommations & services		312 617,94	344 679,67	325 705,03	312 317,49	344 510,88	322 433,72	319 729,76	278 112,54	352 500,00	293 171,19	356 000,00

ACP Les Venelles - Phase 1 : comparatif des dépenses et budget du nouvel exercice

Compte	Rubrique de répartition	Réalisé 2015/2016	Réalisé 2016/2017	Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Réalisé 2021/2022	Réalisé 2022/2023	Budget 2023/2024	Réalisé 2023/2024	Budget 2024/2025
2 000 01	Frais & travaux divers	23 643,23	5 356,60	38 153,82	24 851,58	1 135,28	16 945,46	18 597,38	4 871,47	7 500,00	7 997,80	7 500,00
2 000 03	Frais & intérêts bancaires	-27,17	543,96	449,09	336,45	165,24	289,30	48,00	54,50	PM	465,13	PM
2 000 04	Stocks & fournitures diverses	16 342,68	8 983,99	3 987,29	4 060,67	6 487,87	11 004,28	9 979,15	3 520,91	7 500,00	1 169,65	7 500,00
2 000 07	Assurances : police(s) & sinistre(s)	28 076,03	31 669,03	26 002,13	27 077,95	31 504,36	28 323,88	28 486,11	33 877,34	30 000,00	37 038,75	30 000,00
2 000 08	Frais & honoraires divers	3 657,98	7 817,87	2 327,42	7 338,31	2 643,20	4 837,19	6 562,46	4 933,59	5 000,00	5 073,15	5 000,00
2 000 00	Frais de conservation	71 692,75	54 371,45	70 919,75	63 664,96	41 935,95	61 400,11	63 673,10	47 257,81	50 000,00	51 744,48	50 000,00
2 200 00	Travaux ascenseurs	3 030,09	1 012,78	0,00	619,04	1 321,18	7 165,60	1 142,26	5 900,76	0,00	0,00	0,00
2 210 00	Travaux ascenseur "C" (80%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 400 00	Travaux garage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 600 00	Travaux chauffage	3 454,94	4 435,34	2 572,64	1 226,12	0,00	5 664,82	13 664,13	2 802,83	0,00	7 034,65	0,00
2. Total frais de conservation		78 177,78	59 819,57	73 492,39	65 510,12	43 257,13	74 230,53	78 479,49	55 961,40	50 000,00	58 779,13	50 000,00
3. Total des charges budgétées		390 795,72	404 499,24	399 197,42	377 827,61	387 768,01	396 664,25	398 209,25	334 073,94	402 500,00	351 950,32	406 000,00
3 000 00	Exécution décisions AG	116 340,24	166 747,35	136 986,20	207 154,47	205 958,09	130 040,72	81 939,70	127 795,17	PM	224 719,11	PM
3 200 00	Ascenseurs : exécution décisions AG	0,00	12 590,85	23 548,96	88 330,06	15 818,16	15 840,16	21 630,41	15 840,16	PM	3 954,54	PM
3 600 00	Travaux chauffage svt AG	-36 935,12	-30 383,32	-33 691,92	-13 364,46	-39 103,42	58 113,90	133 679,21	101 999,31	PM	45 715,97	PM
4. Total frais conservation "extraordinaires"		79 405,12	148 954,88	126 843,24	282 120,07	182 672,83	203 994,78	237 249,32	245 634,64	0,00	274 389,62	0,00
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		470 200,84	553 454,12	526 040,66	659 947,68	570 440,84	600 659,03	635 458,57	579 708,58	402 500,00	626 339,94	406 000,00
DOTATION ANNUELLE FONDS DE RESERVE		70 000,00	70 000,80	70 000,80	95 002,39	95 002,32	95 002,32	169 999,31	135 000,19	70 000,00	135 000,24	70 000,00
TOTAL ANNUEL APPELE		540 200,84	623 454,92	596 041,46	754 950,07	665 443,16	695 661,35	805 457,88	714 708,77	472 500,00	761 340,18	476 000,00
Prélèvement sur le fonds de réserve		-79 405,12	-148 954,88	-126 843,24	-282 120,07	-182 672,83	-203 994,78	-237 249,32	-245 634,64	0,00	-274 389,62	0,00
TOTAL ANNUEL REPARTI		460 795,72	474 500,04	469 198,22	472 830,00	482 770,33	491 666,57	568 208,56	469 074,13	472 500,00	486 950,56	476 000,00
5. Provisions mensuelles appelées		-466 579,59	-466 580,81	-480 001,37	-480 005,97	-480 007,20	-480 007,20	-567 002,36	-531 999,63		-531 085,09	
SOLDE CHARGES COMMUNES A REPARTIR		-5 783,87	7 919,23	-10 803,15	-7 175,97	2 763,13	11 659,37	1 206,20	-62 925,50		-44 134,53	
TOTAL DES FRAIS PRIVATIFS		6 966,42	4 768,24	5 882,51	2 135,93	2 838,41	1 974,99	134,30	1 256,10		3 125,46	
RECONCILIATION AVEC SOLDE DECOMPTE		1 182,55	12 687,47	-4 920,64	-5 040,04	5 601,54	13 634,36	1 340,50	-61 669,40		-41 009,07	

* appelé séparément suite à la loi du 12/07/2012

Rapport du Comité Vert - 2022-2024

Rappel de la mission du Comité :

Mandat aux membres du comité vert pour représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec la Commune relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations).

Les membres élus en 2023 pour la Phase 1 : [REDACTED] et [REDACTED]

Au cours de l'année écoulée, les Comités Verts des Phases 1 et 2 ont continué à collaborer étroitement, le Parc qui nous entoure est unique et sans frontière, ainsi qu'avec « Venelles au naturel » qui réunit désormais quelques bénévoles autour de [REDACTED] (responsable du potager). Avec ce petit groupe, une grosse opération de sauvetage des plantations de la Venelle au Palio, prochainement totalement rénovée, a pu être menée. La plupart des plantes et arbustes ont pu être replantés en divers endroits du Parc, leur évitant ainsi d'être purement et simplement jetés et agrémentant des espaces moins bien garnis.

En cas de fortes chaleurs cet été, nous lancerons, comme précédemment, des appels aux bénévoles pour l'arrosage des plates-bandes. Les Comités ont insisté auprès de la Commune pour que l'arrosage des nouveaux arbres soit assuré par les services communaux, les quantités d'eau demandées étant hors de nos possibilités.

En début d'année, nous avons observé que la Commune a planté une dizaine d'arbres, ainsi qu'elle l'avait annoncé lors des abattements de l'an dernier. Nous regrettons toutefois de ne pas en avoir été avertis, de n'avoir eu aucune concertation sur les espèces et les lieux de plantations. Par ailleurs, la finalisation de l'abattage des peupliers du carré aux Platanes n'a pas eu lieu comme il avait été prévu, sans aucune explication.

Le Comité a également rappelé à plusieurs reprises à la Commune son engagement de nettoyer la Venelle aux Jeux et le Cours Amarante, voiries publiques jamais reprises dans les opérations annuelles de nettoyages des voiries. Nous pouvons dire qu'enfin nous avons été entendus : le nettoyage a eu lieu la semaine du 15 avril. Il paraîtrait que la Commune investit dans un matériel ad hoc pour assurer plus régulièrement ce nettoyage.

L'an dernier il fut rappelé que l'espace entre les avaloirs et les façades, est une zone privative que chaque habitant devrait nettoyer, comme faisaient nos mères et grands-mères, régulièrement : ce sont nos trottoirs ! De ce point de vue... il n'y a guère de progrès.

A notre demande, la Commune a fourni un tuyau pour faciliter l'arrosage des bacs de plantes de la Venelle aux Jeux (entre les numéros 22 et 62) organisé chaque été par les riverains, sur base d'un tour de rôle.

Un rappel à la Commune des engagements pris lors des élections précédentes a permis de voir finaliser la rénovation de la salle communautaire, y compris l'isolation du plafond. L'étape suivante à lancer : la rénovation de la cuisine qui en a bien besoin. A ce sujet, avant les élections précédentes, nous avons organisé une réunion afin que soient exprimés les souhaits les plus urgents de notre copropriété vis-à-vis de la Commune, nous avons envoyés les 4 priorités retenues, la plupart ont été réalisées... avec quelques rappels (passerelle, salle, accès Parmentier), sont toutefois en suspens : la sécurisation de l'escalier au bout d'Amarante, et l'aménagement de la Placette. Nous veillerons à relancer ces demandes.

Que vous dire d'autre ? Il n'est pas de tout repos d'être dans les Comités Verts ! Il faut composer avec les avis de chacun, qui individuellement peuvent se justifier, et la dimension collective dans l'esprit de notre habitat, ceci sans oublier que le Parc est public et appartient donc à tous les Sanpétrusiens. Nous nous efforçons de toujours privilégier le respect du collectif et de l'environnement.

N'oubliez pas que nous ne sommes que des intermédiaires, pas les gestionnaires du Parc.

[REDACTED] et [REDACTED]

PIERACHE Muriel

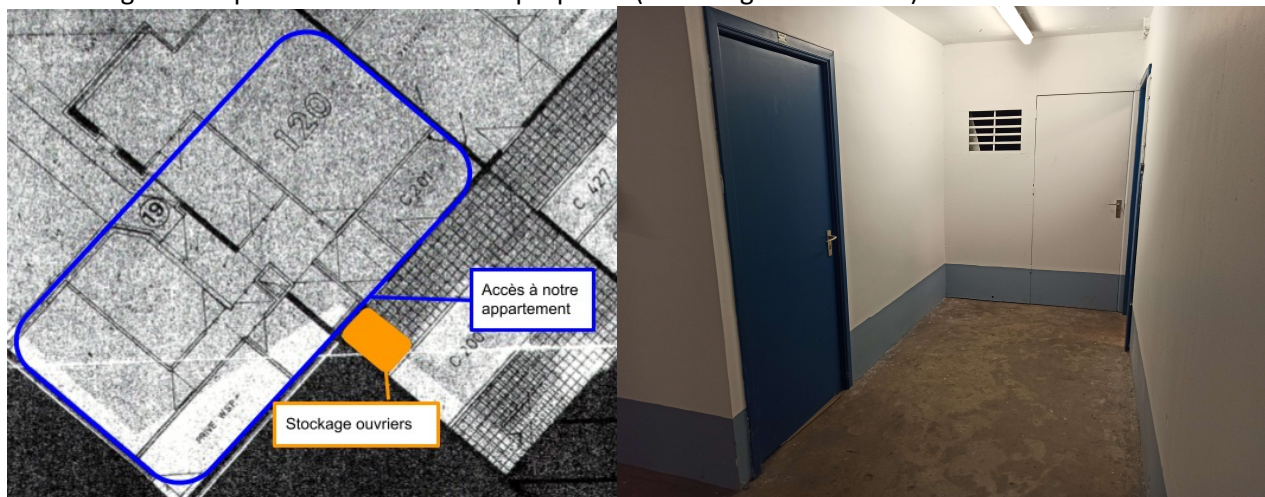
De: [redacted]
Envoyé: vendredi 8 mars 2024 08:46
À: [redacted]
Objet: Proposition prochaine AG - [redacted]

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Avec indicateur

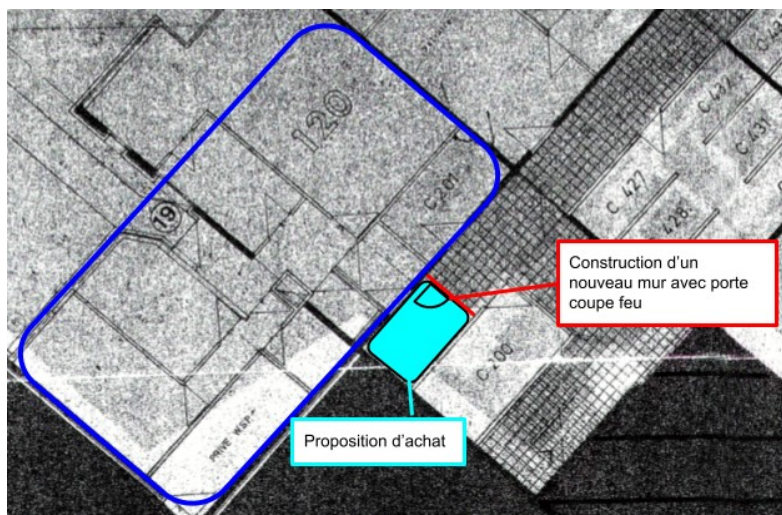
Bonjour Madame [redacted] bonjour [redacted]

Étant à la recherche d'une cave avec mon épouse depuis plus d'un an, nous aimerions profiter de la prochaine assemblée générale pour présenter à la copropriété la proposition suivante:

Derrière notre appartement, il y a un bout de couloir qui donne accès à notre accès aux garages ainsi qu'à un local de stockage utilisé par les ouvriers de la copropriété (voir images ci-dessous).



Nous souhaiterions proposer le rachat de cet espace et construire un mur (incluant une porte coupe feu). Cette proposition incluerait également le rachat de l'ancien local électrique actuellement utilisé comme espace de stockage par la copropriété.



- Pouvez-vous nous indiquer si cela est envisageable ?

Cordialement,

[Redacted signature] et [Redacted signature]

Nom																				
	10.4.3																			
8.2																				
8.1																				
7.3.2																				
7.3.1																				
7.1.																				
6.6.																				
6.3.2																				
6.2.2																				
6.2.1																				
6.1.4																				
6.1.3																				
6.1.2																				
6.1.1																				
5.3.																				
5.1.																				
4.2																				