

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27/03/2023

Nous avons l'honneur de vous convoquer à l'Assemblée Générale ordinaire des copropriétaires qui se tiendra de manière hybride c'est-à-dire à la fois dans nos bureaux et, pour ceux qui le souhaitent, via un lien Zoom pour participer à l'AG à distance.

LIEU : Soit : Bureau Collin Ave prince de Liège 91 5100 Jambes
Soit via le lien zoom :
DATE : 27/03/2023 à 16h30

Les documents relatifs à cette réunion sont consultables chez le syndic, pendant les heures de bureaux et sur rendez-vous. S'il vous est impossible d'assister à cette réunion, merci de vous faire représenter par toute personne de votre choix à l'exception du syndic au moyen de la procuration ci annexée.

Il est très important qu'un maximum de propriétaires soient présents ou représentés.

ORDRE DU JOUR :

Point 1	Désignation du Président de séance, vérification et signature du registre des présences L'AG doit être présidée par un copropriétaire.
Point 2	Exercice écoulé : 01/01/2022 au 31/12/2022 2.1 Rapport du Conseil de Copropriété et du Commissaire aux comptes. Voir en annexe le Bilan et le tableau comparatif des charges. Le syndic fera l'évaluation de certains contrats de fournitures. Les documents comptables sont consultables chez le syndic, pendant les heures de bureaux et sur rendez-vous. 2.2 Approbation des comptes et bilan et Quitus. <i>Nous insistons pour que toutes les questions concernant la comptabilité soient formulées au syndic 5 jours avant l'assemblée. Seule l'approbation des comptes sera traitée lors de l'assemblée générale.</i> 2.3 Décharges pour les missions effectuées sur l'exercice * A : Au Conseil de Copropriété * B : Au Commissaire aux comptes * C : Au Syndic
Point 3	Exercice en cours 3.1. Présentation et vote du budget courant prévisionnel pour l'exercice en cours. 3.2. Fixation des provisions trimestrielles pour les 4 prochains trimestres. 3.3. Augmentation du fonds de roulement.
Point 4	Election des Membres du Conseil de Copropriété, du Commissaire aux comptes
Point 5	Renouvellement du mandat du syndic sprl Bureau Ph. COLLIN Le mandat de la SPRL vient à échéance. Monsieur HALLIEZ, gérant de la SPRL, sollicite la reconduction du mandat de syndic pour une période de maximum 3 ans dans les mêmes conditions financières soit la somme de 234,27 €/mois, indexée au 01 janvier sur base de l'indice santé de décembre de chaque année.
Point 6	Décisions nécessitant une majorité qualifiée 6.1. Travaux démoissage toiture / Panneaux solaires 6.2. Travaux de conformité incendie 6.3. Ascenseur : éclairage + nettoyage 6.4. Divers : Lettrage porte d'entrée / Pompes vides cave / Coin poubelles / Nettoyage commun / Syndic
Point 7	Fonds de réserve * Fixation du montant en fonction du budget à moyen terme

Nous espérons donc vous rencontrer nombreux à cette Assemblée et vous prions de recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
J.P. HALLIEZ, 501.96



Pour le Bureau Ph. COLLIN SPRL, syndic
Céline HALLIEZ, 514.998

ACP LES COTEAUX
N° BCE : 877.646.003

A.G. DU 27/03/2023

PROCURATION pour l'AG du 27/03/2023

Copropriétaire de la résidence en rubrique pour Millièmes, déclare donner par la présente
pouvoir à Mr / Mme.....(à remplir impérativement - Le syndic ne peut vous représenter)

Ou dans le cas où il ne peut en faire usage, donne pouvoir à.....

- A l'effet de me représenter à l'assemblée générale des copropriétaires qui se tiendra le 27/03/2023 et de la seconde assemblée, avec le même ordre du jour, si la première assemblée ne réunissait pas les présences requises pour délibérer valablement*
- Avec l'ordre du jour qui m'a été communiqué pour prendre part aux délibérations et aux votes sur tous les points inscrits à l'ordre du jour, approuver et signer tous actes et procès-verbaux et en général faire tout ce qui est nécessaire et utile à l'exécution du présent mandat.
La présente procuration est générale c'est-à-dire valable pour tous les points prévus à l'ordre du jour.

Fait àle

Signature précédée de la mention manuscrite < Bon pour Pouvoir >

A renvoyer au Bureau Collin ou au mandataire.

Résidence Les COTEAUX
Chée de Dinant 84 à 5000 Namur

Bilan au 31/12/2022

ACTIF		PASSIF	
Compte courant	849,77	Fonds de roulement	1.987,32
Compte épargne	6.849,10		
A recevoir :		Fonds de réserve au 31/12/2021	4.796,32
		Intérêts compte dépôts	0,00
Décompte copropriétaires à récupérer	4.783,38	Dotations	3.000,00
Avance aux fournisseurs	0,00	Location caves	200,00
		Variation stock clés	0,00
		Travaux	0,00
		Fonds de réserve au 31/12/2022	7.996,32
Report eau	499,09	Avance propriétaire	2.762,60
		Facture fournisseur à recevoir	234,90
		Fournisseurs	0,00
		Arrondis	0,20
	12.981,34		12.981,34

RESIDENCE LES COTEAUX

TABLEAU COMPARATIF DES CHARGES ANNUELLES

CHARGES ORDINAIRES		2018	2019	2020	2021	2022	BUDGET 2023
MAINTENANCE							
Abord * Entretien		0,00	0,00	0,00	0,00	310,00	341,00
Ascenseur * Maintenance annuelle		1.002,84	1.009,46	1.035,41	1.044,31	1.085,02	1.193,52
Ascenseur * Travaux d'entretien		0,00	415,35	1.181,61	0,00	526,06	578,67
Assurance * Globale bâtiment		1.875,20	1.957,49	1.981,68	2.049,43	2.569,78	2.826,76
Franchise dégâts sur sinistre		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Chauffage * Travaux d'Entretien		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Contrôles matériel * Ascenseur		448,00	458,05	237,62	242,38	510,25	300,00
Contrôles matériel * Incendie		0,00	206,31	206,31	206,31	206,31	226,94
Divers * Petits travaux		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egouttage * Travaux d'entretien		0,00	0,00	0,00	169,60	0,00	0,00
Elect. * Consommation totale bâtiment		543,05	786,71	792,98	970,41	1.441,92	2.200,00
Elect. * Travaux d'entretien		167,25	264,51	367,93	98,20	0,00	0,00
Gestion * Frais d'administration		61,74	51,36	52,20	28,68	66,66	73,33
Gestion * Frais d'assemblée générale		50,00	50,00	50,00	0,00	50,00	55,00
Gestion * Frais de ports banque		4,50	0,00	0,00	0,00	20,00	30,00
Gestion * Frais de procédure		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestion * Frais de téléphone		16,09	20,85	21,12	21,06	22,29	24,52
Gestion * Frais de timbres postaux		57,76	80,88	82,34	71,22	115,88	127,47
Gestion * Honoraires du Syndic		2.400,00	2.400,00	2.400,00	2.415,36	2.541,12	2.795,23
Gestion * Intérêts bancaires		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Occupation domaine publique		0,00	223,74	0,00	137,00	0,00	0,00
Menuiserie * Trav d'entretien		0,00	0,00	0,00	442,44	0,00	0,00
Nettoyage * Etrene du personnel		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Nettoyage * Salaires		2.455,80	2.455,80	2.287,45	2.455,80	2.461,93	2.708,12
Peinture * Travaux d'entretien		0,00	0,00	152,46	0,00	0,00	0,00
Plomberie * Petits travaux		0,00	0,00	60,32	0,00	0,00	0,00
Quincaillerie * Travaux d'entretien		0,00	246,95	74,20	141,21	173,25	190,58
TOTAL : CHARGES ORDINAIRES		9.082,23	10.627,46	10.983,63	10.493,41	12.100,47	13.671,13
POUR 1 MILLIEME ET PAR MOIS		0,0757	0,0886	0,0915	0,0874	0,1008	0,1139

Pour connaître +/- VOS charges, par MOIS, vous devez multipliez VOS quotités par le prix unitaire d' 1 millième repris ci-dessus.

Ex.: pour un lot de 770/10000 par Mois =

Ex.: pour un lot de 770/10000 par An =

58,28	68,19	70,48	67,33	77,64
699,33	818,31	845,74	807,99	931,74

Dont +/- 20% à charge du Propriétaire et +/- 80% à la charge du Locataire

POUR LA CONSOMMATION "EAU" et TRAVAUX IMPORTANTS : VOIR TABLEAUX AU VERSO

RESIDENCE LES COTEAUX

TABLEAU COMPARATIF DES CHARGES ANNUELLES (Suite)

						2023
						Budget
	2018	2019	2020	2021	2022	
CONSOMMATION EAU						
Eau * Consommation totale bâtiment	4.227,04	5.198,94	6.694,59	6.269,05	5.532,75	6.500,00
TOTAL : EAU	4.227,04	5.198,94	6.694,59	6.269,05	5.532,75	6.500,00
Par LOT et par MOIS	27,10	33,33	42,91	40,19	35,47	

CHARGES EXTRAORDINAIRES						Budget
Sinistre * Payement travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Sinistre * Remboursement des travaux	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux payés par le fonds de réserve	0,00	3.699,40	19.692,98	8.307,94	0,00	
Intérêts carnet dépôt	0,00	-1,28	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Ascenseur	2.436,94	353,78	2.811,83	0,00	0,00	
Travaux * Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Egouttage	0,00	0,00	0,00	1.109,77	0,00	
Travaux * Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Maçonnerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Menuiserie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Peinture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Plomberie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Quincaillerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Signalisation	0,00	0,00	151,25	605,00	0,00	
Travaux * Toiture	1.280,48	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Vidéophones	0,00	0,00	2.317,68	0,00	0,00	
TOTAL : CHARGES EXTRAORDINAIRES	3.717,42	4.051,90	24.973,74	10.022,71	0,00	0,00

TOTAL GENERAL (sans les travaux)	13.309,27	15.826,40	17.678,22	16.762,46	17.633,22	20.171,13
TOTAL GENERAL (avec les travaux)	17.026,69	19.878,30	42.651,96	26.785,17	17.633,22	20.171,13

POUR LES FRAIS GENERAUX DE MAINTENANCE : VOIR TABLEAU AU RECTO



BUREAU PH. COLLIN
Avenue Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES
Email : info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968 505.182 514.998
Num. BCE : 0458.036.968

Date édition : 07/03/2023

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0047 - LES COTEAUX
Numéro BCE : 877.646.003
Exercice : du 01/01/2022 au 31/12/2022
Lot concerné : APPARTEMENT - A1+Ca1+G1

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
61105 - ABORDS * ENTRETIEN (L - 100%)	310.00	1187 / 10000.00	365 / 365	36.80	36.80
61145 - ASCENSEUR * CONTRAT DE MAINTENANCE (L - 100%)	1 085.02	1187 / 10000.00	365 / 365	128.79	128.79
61147 - ASCENSEUR * DÉPANNAGE ET RÉPARATIONS (L - 100%)	526.06	1187 / 10000.00	365 / 365	62.44	62.44
61165 - ASSURANCE * ABANDON RECOURS OCCUPANTS (L - 50%)	2 569.78	1187 / 10000.00	365 / 365	305.03	152.52
61381 - CONTRÔLE SÉCURITÉ ASCENSEUR (L - 100%)	510.25	1187 / 10000.00	365 / 365	60.57	60.57
61501 - EAU * CONSOMMATION TOTALE BÂTIMENT (L - 100%)	4 991.75	-	-	528.06	528.06
61505 - EAU DES COMMUNS (L - 100%)	541.00	1187 / 10000.00	365 / 365	64.22	64.22
61541 - ELECTRICITÉ DES COMMUNS * CONSOMMATION (L - 100%)	1 441.92	1187 / 10000.00	365 / 365	171.16	171.16
61703 - 1703 GESTION FRAIS D'ADMINISTRATION (L - 50%)	66.66	1187 / 10000.00	365 / 365	7.91	3.96
61704 - GESTION * FRAIS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	50.00	1187 / 10000.00	365 / 365	5.94	0.00
61705 - GESTION * FRAIS BANCAIRES (L - 50%)	20.00	1187 / 10000.00	365 / 365	2.37	1.19
61708 - GESTION * FRAIS DE TÉLÉPHONE (L - 50%)	22.29	1187 / 10000.00	365 / 365	2.65	1.32
61711 - GESTION * TIMBRES POSTAUX (L - 50%)	115.88	1187 / 10000.00	365 / 365	13.75	6.88
61712 - GESTION * HONORAIRES SYNDIC (L - 50%)	2 541.12	1187 / 10000.00	365 / 365	301.63	150.82
61821 - MATÉRIEL INCENDIE * MAINTENANCE PÉRIODIQUE (L - 100%)	206.31	1187 / 10000.00	365 / 365	24.49	24.49
62056 - NETTOYAGE * SALAIRES (L - 100%)	2 461.93	1187 / 10000.00	365 / 365	292.23	292.23
62241 - QUINCAILLERIE * RÉPARATIONS SERRURES (L - 100%)	173.25	1187 / 10000.00	365 / 365	20.56	20.56
FOND DE RÉSERVE	3 200.00	-	-	356.10	-
TOTAL	20 833.22			2 384.70	1 706.01



BUREAU PH. COLLIN

Avenue Prince de Liège 91/11
5100 JAMBES
Email : info@bureau-collin.be
Num. IPI : 501.968 505.182 514.998
Num. BCE : 0458.036.968

Date édition : 07/03/2023

Copropriété : 0047 - LES COTEAUX

Numéro
BCE : 877.646.003

Période : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Lot
concerné : APPARTEMENT - A1+Ca1+G1

Occupation : du 01/01/2022 au 31/12/2022

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2022	459.00	
Paiement / Encaissement solde			
Encaissement solde	02/05/2022		459.00
Provisions / Appels de fonds			
Provisions (P) (01/2022);	02/02/2022		451.05
Provisions (P) (04/2022); Dotation au fonds de réserve (décision A.G. du 29/03/22) 1 de 3;	27/06/2022		498.60
Provisions (P) (07/2022);	01/09/2022		498.60
Provisions (P) (10/2022);	05/10/2022		498.60
Fonds de réserve			
Provisions (P) (04/2022); Dotation au fonds de réserve (décision A.G. du 29/03/22) 1 de 3;	27/06/2022		118.70
Dotation au fonds de réserve (décision A.G. du 29/03/22) 2 de 3;	01/09/2022		118.70
Dotation au fonds de réserve (décision A.G. du 29/03/22) 3 de 3;	05/10/2022		118.70
Répartition charges exercice 2022	31/12/2022	2 384.70	
Totaux :-		2 843.70	2 761.95
SOLDE (€) :-			-81.75

Veuillez virer votre solde débiteur de **81.75 €** dans les 20 jours sur le compte de la copropriété

BELFIUS BE97 0682 4209 4849

avec pour mention votre référence client : **+++704/6596/65331+++**

S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 02/529.63.00
caloribel@techem.be - www.caloribel.be

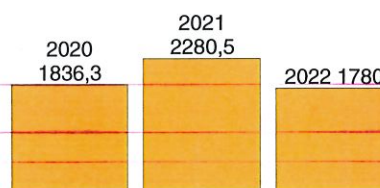
Concerne :	Immeuble :	95152	CHEE DE DINANT	84
	Code appartement :	20 A1	5000 NAMUR	
	Appartement :	A1		
Date du décompte		3/02/2023		
Relevé effectué le		30/11/2022		

Nous avons le plaisir de vous faire parvenir votre décompte.
Les données à caractère personnel des occupants traitées par Caloribel à l'occasion des relevés ou décomptes le sont conformément aux réglementations applicables et aux instructions reçues du responsable de traitement concerné qui, selon les cas, est normalement le syndic ou le propriétaire de l'immeuble concerné.
Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout renseignement éventuel.

Vos dévoués,
Techem Caloribel

Vos frais en pourcentage	EUR
Frais eau	512,87
Facture Caloribel	15,19
Total dépenses	528,06

Degrés-jour



Les degrés jours sont un indicateur des rigueurs climatiques.
Plus le chiffre est élevé, plus il a fait froid.

Unités relevées

2020 (Prix unit.)

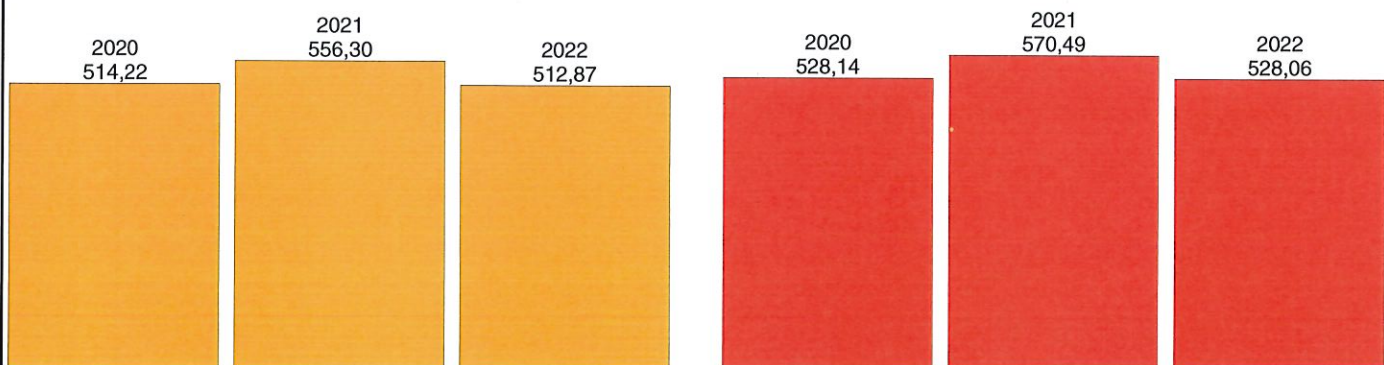
2021 (Prix unit.)

2022 (Prix unit.)

Evolution des consommations sur 24 mois

Frais eau froide

Dépenses



DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
1. EAU SANITAIRE				
Nombre d'hectolitres consommés eau froide	8.778,00		948,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,541000		0,541000	
=> Valeur de l'eau froide		4.748,90		512,87
Total des frais d'eau		4.748,90		512,87
2. FACTURE TECHEM				
Nombre de relevés intermédiaires	1			
Prix unitaire	25,00			
=> Valeur des relevés intermédiaires		25,00		
Montant de la tva		5,25		
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	14		1	
Prix unitaire	15,1855		15,1855	
=> Valeur du contrat		212,60		15,19
Total de la facture Techem		242,85		15,19
3. TOTAL GÉNÉRAL				
Total des dépenses		4.991,75		528,06
A payer				528,06



Date Relevé : 30/11/2022	Date Décompte : 3/02/2023	Période de chauffage : 1/12/2021 30/11/2022
Code Immeuble : 95152	CHEE DE DINANT 84 5000 NAMUR	Appartement N° 20 Code 20 Type A Identific A1

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS



COMPTEURS D'EAU

N°	Code	Situation	Type	Ancien Index	Nouvel index	Volume	Total	Obs
1	72625604	Cuisine	compteur eau froide	1964,0	2912,0	hl	948,0	

Total Eau Froide (hl)

948,0