

ACP LES COTEAUX
N° BCE : 0877.646.003
Chée de Dinant 84 à 5000 NAMUR

Jambes le 27/02/2024

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 20/03/2024

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 : 20/03/2024 à 16h -

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 : 01/01/2023 au 31/12/2023 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. Dossier arriéré de charges : mandater un avocat pour le suivi. 2.2 Approbation des comptes généraux, des décomptes individuels, du 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.
Point 4	Election des Membres du Conseil de Copropriété, du Commissaire aux comptes A élire 3 membres et 1 commissaire aux comptes interne ou externe. Sans candidature il sera proposé d'élire, s'ils acceptent, les membres du conseil de copropriété actuel.
Point 5	Décisions nécessitant une majorité qualifiée (Majorité simple 1/2- Majorité des 2/3 -Majorité des 4/5) 5.1. Refixation latte corniches. 5.2. Demande de pour changement de cave commune. 5.3. Réinstallation de l'indemnité déménagement (Proposition de 50€ par mouvement) 5.4. Contrat jardinier. 5.5. Demande de changement couleurs pilastres + châssis 5.6. Divers : Adaptation prestations de nettoyage – Soucis électriques – Schéma hydraulique
Point 6	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, 501.968



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

ACP LES COTEAUX
N° BCE : 0877.646.003

A.G. DU 20/03/2024

PROCURATION pour l'AG du 20/03/2024

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 20/03/2024 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.

RESIDENCE LES COTEAUX

TABLEAU COMPARATIF DES CHARGES ANNUELLES

CHARGES ORDINAIRES		2019	2020	2021	2022	2023	BUDGET 2024
MAINTENANCE							
Abord * Entretien		0,00	0,00	0,00	310,00	744,15	1.488,30
Ascenseur * Maintenance annuelle		1.009,46	1.035,41	1.044,31	1.085,02	1.186,90	1.305,59
Ascenseur * Travaux d'entretien		415,35	1.181,61	0,00	526,06	0,00	0,00
Assurance * Globale bâtiment		1.957,49	1.981,68	2.049,43	2.569,78	2.792,23	3.071,45
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		458,05	237,62	242,38	510,25	282,79	300,00
Contrôles matériel * Incendie		206,31	206,31	206,31	206,31	0,00	216,30
Divers * Petits travaux		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Egouttage * Travaux d'entretien		0,00	0,00	169,60	0,00	381,15	419,27
Elect. * Consommation totale bâtiment		786,71	792,98	970,41	1.441,92	1.620,10	1.701,11
Elect. * Travaux d'entretien		264,51	367,93	98,20	0,00	0,00	0,00
Gestion * Frais d'administration		51,36	52,20	28,68	66,66	60,00	66,00
Gestion * Frais d'assemblée générale		50,00	50,00	0,00	50,00	50,00	55,00
Gestion * Frais de ports banque		0,00	0,00	0,00	20,00	280,00	280,00
Gestion* Frais de procédure		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gestion * Frais de téléphone		20,85	21,12	21,06	22,29	17,67	19,44
Gestion * Frais de timbres postaux		80,88	82,34	71,22	115,88	142,90	157,19
Gestion * Honoraires du Syndic		2.400,00	2.400,00	2.415,36	2.541,12	2.811,24	3.092,36
Gestion * Intérêts bancaires		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Occupation domaine publique		223,74	0,00	137,00	0,00	145,00	159,50
Menuiserie * Trav d'entretien		0,00	0,00	442,44	0,00	0,00	0,00
Nettoyage * Evacuation déchets		0,00	0,00	0,00	0,00	181,50	199,65
Nettoyage * Salaires		2.455,80	2.287,45	2.455,80	2.461,93	2.622,88	2.885,17
Peinture * Travaux d'entretien		0,00	152,46	0,00	0,00	0,00	0,00
Plomberie * Petits travaux		0,00	60,32	0,00	0,00	0,00	0,00
Quincaillerie * Travaux d'entretien		246,95	74,20	141,21	173,25	0,00	0,00
TOTAL : CHARGES ORDINAIRES		10.627,46	10.983,63	10.493,41	12.100,47	13.318,51	15.416,32
POUR 1 MILLIEME ET PAR MOIS		0,0886	0,0915	0,0874	0,1008	0,1110	0,1285

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 =	68,19	70,48	67,33	77,64	85,46
Ex.: pour un lot de 770/10000 par An =	818,31	845,74	807,99	931,74	1.025,53

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)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 Budget
CONSOMMATION EAU						
Eau * Consommation totale bâtiment	5.198,94	6.694,59	6.269,05	5.532,75	5.341,70	6.000,00
TOTAL : EAU	5.198,94	6.694,59	6.269,05	5.532,75	5.341,70	6.000,00
Par LOT et par MOIS	33,33	42,91	40,19	35,47	34,24	

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	3.699,40	19.692,98	8.307,94	0,00	4.994,30	
Intérêts carnet dépôt	-1,28	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Ascenseur	353,78	2.811,83	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Egouttage	0,00	0,00	1.109,77	0,00	0,00	
Travaux * Electricité	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Matériel incendie	0,00	0,00	0,00	0,00	1.071,27	
Travaux * Menuiserie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Peinture	0,00	0,00	0,00	0,00	911,60	
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	151,25	605,00	0,00	575,33	
Travaux * Toiture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Travaux * Vidéophones	0,00	2.317,68	0,00	0,00	0,00	
TOTAL : CHARGES EXTRAORDINAIRES	4.051,90	24.973,74	10.022,71	0,00	7.552,50	0,00

TOTAL GENERAL (sans les travaux)	15.826,40	17.678,22	16.762,46	17.633,22	18.660,21	21.416,32
TOTAL GENERAL (avec les travaux)	19.878,30	42.651,96	26.785,17	17.633,22	26.212,71	21.416,32

POUR LES FRAIS GENERAUX DE MAINTENANCE : VOIR TABLEAU AU RECTO

Résidence Les COTEAUX
Chée de Dinant 84 à 5000 Namur

Bilan au 31/12/2023

ACTIF		PASSIF	
Compte courant	492,40	Fonds de roulement	5.000,00
Compte épargne	7.172,65		
A recevoir :		Fonds de réserve au 31/12/2022	7.996,32
		Intérêts compte dépôts	23,55
Décompte copropriétaires à récupérer	5.239,27	Dotations	4.000,00
Avance aux fournisseurs	0,00	Location caves	200,00
		Variation stock clés	0,00
		Travaux	-4.994,30
Report eau	3.119,06	Fonds de réserve au 31/12/2023	7.225,57
		Avance propriétaire	3.594,97
		Facture fournisseur à recevoir	72,60
		Fournisseurs	130,00
		Arrondis	0,24
	16.023,38		16.023,38

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 : 27/02/2024

DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0047 - LES COTEAUX
Numéro BCE : 877.646.003
Exercice : du 01/01/2023 au 31/12/2023
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%)	744.15	1187 / 10000.00	365 / 365	88.33	88.33
61145 - ASCENSEUR * CONTRAT DE MAINTENANCE (L - 100%)	1 186.90	1187 / 10000.00	365 / 365	140.89	140.89
61165 - ASSURANCE * ABANDON RECOURS OCCUPANTS (L - 50%)	2 792.23	1187 / 10000.00	365 / 365	331.44	165.72
61381 - CONTRÔLE SÉCURITÉ ASCENSEUR (L - 100%)	282.79	1187 / 10000.00	365 / 365	33.57	33.57
61463 - OCCUPATION DOMAINE PUBLIC PARKING (L - 100%)	145.00	1187 / 10000.00	365 / 365	17.21	17.21
61501 - EAU * CONSOMMATION TOTALE BÂTIMENT (L - 100%)	4 750.94	-	-	545.90	545.90
61505 - EAU DES COMMUNS (L - 100%)	590.76	1187 / 10000.00	365 / 365	70.12	70.12
61521 - EGOUTTAGE ET DÉCHARGES * TRAVAUX D'ENTRETIEN (L - 100%)	381.15	1187 / 10000.00	365 / 365	45.24	45.24
61541 - ELECTRICITÉ DES COMMUNS * CONSOMMATION (L - 100%)	1 620.10	1187 / 10000.00	365 / 365	192.31	192.31
61703 - 1703 GESTION FRAIS D'ADMINISTRATION (L - 50%)	60.00	1187 / 10000.00	365 / 365	7.12	3.56
61704 - GESTION * FRAIS D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	50.00	1187 / 10000.00	365 / 365	5.94	0.00
61705 - GESTION * FRAIS BANCAIRES	280.00	1187 / 10000.00	365 / 365	33.24	0.00
61708 - GESTION * FRAIS DE TÉLÉPHONE (L - 50%)	17.67	1187 / 10000.00	365 / 365	2.10	1.05
61711 - GESTION * TIMBRES POSTAUX (L - 50%)	142.90	1187 / 10000.00	365 / 365	16.96	8.48
61712 - GESTION * HONORAIRES SYNDIC (L - 50%)	2 811.24	1187 / 10000.00	365 / 365	333.69	166.85
62056 - NETTOYAGE * SALAIRES (L - 100%)	2 622.88	1187 / 10000.00	365 / 365	311.34	311.34
62057 - NETTOYAGE * INTERVENTION SPÉCIALE (L - 100%)	181.50	1187 / 10000.00	365 / 365	21.54	21.54
62521 - TRAVAUX * MATÉRIEL INCENDIE	1 071.27	1187 / 10000.00	365 / 365	127.16	0.00
62523 - TRAVAUX * PEINTURE	911.60	1187 / 2639.00	365 / 365	410.03	0.00
62529 - TRAVAUX * SIGNALISATION	575.33	1187 / 10000.00	365 / 365	68.29	0.00

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.	Part Occup.
FOND DE RÉSERVE	4 000.00	-	-	474.80	-
FOND DE ROULEMENT	3 012.68	-	-	357.60	-
TOTAL	28 231.09			3 634.82	1 812.11

Détail des écritures en nos livres

Opération	Date d'opération	Débit (€)	Crédit (€)
Solde reporté	01/01/2023	81.75	
Païement / Encaissement solde			
Encaissement solde	27/03/2023		81.75
Provisions / Appels de fonds			
Provisions (P) (01/2023);	01/02/2023		498.60
Provisions (P) (04/2023);	03/04/2023		593.55
Provisions (P) (07/2023);	01/08/2023		593.55
Provisions (P) (10/2023);	02/11/2023		593.55
Fonds de réserve			
Dotation au fonds de RESERVE (décision A.G. 27/03/23) 1 de 2;	03/04/2023		237.40
Dotation au fonds de RESERVE (décision A.G. 27/03/23) 2 de 2;	01/09/2023		237.40
Fond de roulement			
Dotation au fonds de ROULEMENT (décision A.G. 27/03/23) 1 de 2;	03/04/2023		178.80
Dotation au fonds de ROULEMENT (décision A.G. 27/03/23) 2 de 2;	09/08/2023		178.80
Répartition charges exercice 2023	31/12/2023	3 634.82	
Totaux :-		3 716.57	3 193.40
SOLDE (€) :-		- 523.17	

Veuillez virer votre solde débiteur de **523.17 €** 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.techem.com/be

Concerne :	Immeuble	:	95152	CHEE DE DINANT	84
	Code appartement	:	20 A1	5000 NAMUR	
	Appartement	:	A1		
Date du décompte			10/01/2024		
Relevé effectué le			30/11/2023		

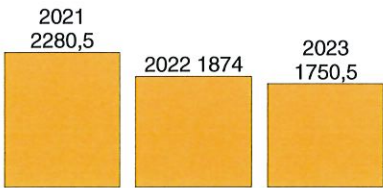
990

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	529,50
Facture Caloribel	16,40
Total dépenses	545,90

Degrés-jour



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

Unités relevées

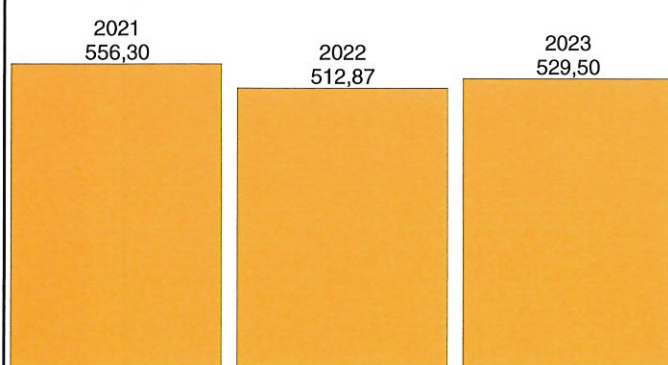
2021 (Prix unit.)

2022 (Prix unit.)

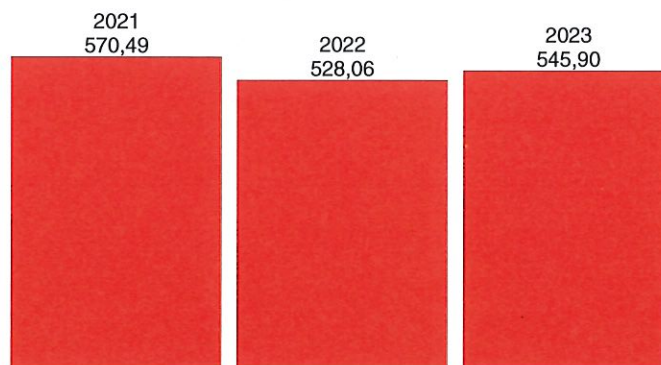
2023 (Prix unit.)

Evolution des consommations sur 24 mois

Frais eau froide



Dépenses



Date Relevé :	30/11/2023
Date Décompte :	10/01/2024
Période de chauffage :	1/12/2022 30/11/2023

Code Immeuble :	95152
CHEE DE DINANT	84
5000 NAMUR	
Appartement N°	20
Code	20
Type A	Identific A1

Codification gérant
Appartement: A1

DECOMPTÉ INDIVIDUEL APPARTEMENT

(1)voir verso

Description	IMMEUBLE	EUR	APPARTEMENT	EUR
1. EAU SANITAIRE				
Nombre d'hectolitres consommés eau froide	8.133,00		968,00	
Prix d'un hl d'eau froide	0,547000		0,547000	
=> Valeur de l'eau froide		4.448,75		529,50
Total des frais d'eau		4.448,75		529,50

2. FACTURE TECHEM

Nombre de relevés intermédiaires	2			
Prix unitaire	30,00			
=> Valeur des relevés intermédiaires		60,00		
Montant de la tva		12,60		
Contrat de location des compteurs d'eau froide / nombre	14		1	
Prix unitaire	16,3955		16,3955	
=> Valeur du contrat		229,54		16,40
Total de la facture Techem		302,14		16,40

3. TOTAL GÉNÉRAL

Total des dépenses		4.750,89		545,90
A payer				545,90

Date Relevé	30/11/2023	Date Décompte : 10/01/2024	Période de chauffage : 1/12/2022 30/11/2023
Code Immeuble : 95152	CHEE DE DINANT 84 5000 NAMUR	Appartement N° 20 Type A	Code 20 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	2912,0	3880,0	hl	968,0	

Total Eau Froide (hl)
968,0