



**A.G.E.P.I. SPRL**

*Gestion de copropriétés – Gestion privative*

*Avenue des Cattleyas 3 bte 1*

*1150 – WOLUWE SAINT PIERRE*

*Tél. 02/772 33 13 – Fax 02/762 52 12 - info@agepi.be*

Bruxelles, le 9 novembre 2022

**PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 9 NOVEMBRE 2022  
TENUE DANS LA SALLE DE REUNION DE L'HOTEL EUROSTAR MONTGOMERY**

**Association des copropriétaires de l'immeuble en copropriété  
située à 1150 - BRUXELLES, rue François Gay 308, 310 et 312**

**BCE n° 0831 239 025**

Tous les copropriétaires de l'immeuble en copropriété ont été régulièrement convoqués par le Syndic à l'Assemblée Générale ordinaire du 9 novembre 2022.

**1. OUVERTURE DE SEANCE ET CONSTAT DES PRESENCES**

La séance est ouverte à 18 heures 05. La bienvenue est souhaitée aux copropriétaires que l'on remercie de leur présence.

**Présences**

**Dispositions légales (article 3.87 §5 du nouveau Code Civil) :** Pour être valable, l'Assemblée doit réunir plus de la moitié des propriétaires possédant ensemble au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes. L'Assemblée est également valablement constituée si elle réunit 75 % des quotes-parts.

Il est constaté, sur base de la liste de présences signée, que sur 23 copropriétaires, 20 sont présents ou représentés, totalisant ensemble 8 628/10 000èmes, soit un quorum de présence de 86,96 % des propriétaires et de 86,28 % des quotités.

Le quorum requis par les dispositions de l'article du Code Civil étant atteint, l'Assemblée peut valablement délibérer sur les points de l'ordre du jour.

**Désignation du secrétaire de séance**

Le secrétariat est assuré par la société AGEPI sprl, Syndic de l'immeuble, valablement représentée par Madame Carine MARCHAND, gérante et Agent immobilier agréé IPI n° 504249.

**2. DESIGNATION DU(DE LA) PRESIDENT(E) DE SEANCE**

**Dispositions légales (Art. 3.87 § 5 du nouveau Code Civil) :** L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

Les membres de l'Assemblée conviennent de désigner Monsieur FERNANDEZ pour assurer la présidence de la séance.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **3. CONSTAT D'APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 3 NOVEMBRE 2021**

**Dispositions légales** (Art. 3.92 § 3 du nouveau Code Civil) : Tout copropriétaire peut demander au juge d'annuler ou de réformer une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale. Cette action doit être intentée dans un délai de quatre mois à compter de la date à laquelle l'assemblée a eu lieu.

Le Syndic rappelle que les contestations éventuelles doivent être notifiées par écrit dans un délai de 4 mois à partir de la date de l'Assemblée Générale (prise de connaissance des décisions).

Il précise n'avoir reçu aucune remarque à l'égard du procès-verbal de la dernière Assemblée Générale.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate l'approbation du procès-verbal de l'Assemblée Générale ordinaire du 3 novembre 2021 sans remarques ni réserve.**

### **4. RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

Il est précisé que la vérification des comptes a été effectuée par Monsieur BILLWATSCH en vertu du mandat conféré par la dernière Assemblée Générale ordinaire du 3 novembre 2021.

Monsieur BILLWATSCH a examiné les comptes du dernier exercice. Il a déclaré n'avoir aucune remarque particulière à formuler à l'égard des comptes du dernier exercice. Il donne en séance lecture du rapport qu'il a établi et qui est joint au présent compte-rendu.

Les copropriétaires expriment alors leurs remerciements à Monsieur BILLWATSCH pour le travail accompli dans le cadre de la vérification des comptes.

### **5. APPROBATION DES COMPTES POUR LA PERIODE DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2021 AU 30 JUIN 2022**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, approuve les comptes de l'exercice couvrant la période du 1<sup>er</sup> juillet 2021 au 30 juin 2022.**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### **6. DECHARGE AU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Avec les remerciements des copropriétaires, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Commissaire aux Comptes.**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### **7. DECHARGE AU SYNDIC**

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de donner décharge au Syndic pour sa gestion comptable, administrative et technique durant l'exercice écoulé.**

Votes contre : /

Abstention(s) : /

### **8. SITUATION DES ACTIONS EN JUSTICE IMPLIQUANT LA COPROPRIETE**

**Dispositions légales** (Art. 3.92 du nouveau Code Civil) : L'association des copropriétaires a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant. Nonobstant l'article 3.86, l'association des copropriétaires a le droit d'agir conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de tous les droits relatifs à l'exercice, à la reconnaissance ou la négation de droits réels ou personnels sur les parties communes, ou relatifs à la gestion de celles-ci. Elle est réputée avoir la qualité et l'intérêt requis pour la défense de ce droit.

Le syndic est habilité à introduire toute demande urgente ou conservatoire en ce qui concerne les parties communes, à charge d'en obtenir ratification par l'assemblée générale dans les plus brefs délais.

Le syndic informe sans délai les copropriétaires individuels et les autres personnes ayant le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale des actions intentées par ou contre l'association des copropriétaires.

Il est indiqué qu'il n'y a plus aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété et que ce point est par conséquent sans objet.

L'Assemblée prend acte de l'absence de procédure judiciaire en cours.

## **9. CONFIRMATION/RECONDUCTION DES MANDATS AUX MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du conseil de copropriété (octroyés par l'Assemblée Générale du 15 novembre 2010) pour :

- choisir l'expert (les experts) pour l'élaboration des cahiers des charges
- dispenser le Syndic d'avoir recours aux services d'un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrats dépassant 15 000,- € si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise disproportionnée par rapport à la nature et/ou au coût des travaux

Conformément à la législation, ces mandats expirent lors de chaque Assemblée Générale (mandat annuel). Il est proposé aux copropriétaires de les reconduire (ou éventuellement les modifier).

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de confirmer les mandats aux membres du Conseil de Copropriété.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **10. TRAVAUX REALISES AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

### **10.1. REMPLACEMENT DU SYSTEME DE VIDEOPARLOPHONIE A L'ENTREE 308**

Les travaux ont été réalisés en mai 2022 par la société TD TECH pour un coût de 2 012,94 € TVAC pour la partie commune. Les postes intérieurs étant privatifs ; ils ont été comptabilisés en frais privatifs dans les décomptes de charges.

Le Syndic attend encore l'indemnité de la part de la compagnie d'assurances qui doit prendre en charge tout ou partie de la facture de la société TD-TECH pour l'installation commune sachant que les travaux ont été requis étant donné l'infiltration qui était survenue dans l'appartement de C1 (entrée 312) de Monsieur VAN ROODEN ayant endommagé l'installation de vidéoparlophonie dans le hall d'entrée.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

### **10.2. TRAVAUX REALISES PAR LA SERRURERIE SYMULAK**

Il est indiqué que les travaux suivants ont été réalisés par la Serrurerie SYMULAK

- Remplacement du cylindre de la porte entre les garages et les caves :  
Ces travaux ont été réalisés en janvier 2022 pour un coût de 332,84 € TVAC
- Remplacement du cylindre d'accès à la toiture :  
Ces travaux ont été réalisés en mai 2022 pour un coût de 218,87 € TVAC

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

### **10.3. REMPLACEMENT DU FLOTTEUR D'UNE DES POMPES**

Les travaux de remplacement du flotteur d'une des pompes ont été réalisés en décembre 2021 par la société WILO (non compris dans le contrat d'entretien) pour un coût de 163,37 € TVAC.

Les membres de l'Assemblée prennent acte des précisions fournies en séance.

## **11. SOLUTIONS PMR : REALISATION DE RAMPES ADAPTEES DEVANT L'IMMEUBLE**

Pour rappel, La mission d'études a été confiée au bureau d'architectes ID CITE pour élaborer les plans, le cahier des charges et la demande de permis auprès de l'administration communale. Le cahier des charges a été soumis à différents fournisseurs qui ont remis une offre de prix. Le budget le plus concurrentiel est celui de la société RENOV HOME CONCEPT. En principe, des primes peuvent être obtenues pour ce type de réalisation.

Monsieur et Madame DUSSART ont demandé à diverses reprises d'accélérer le dossier afin de réaliser les travaux rapidement. Pour rappel, la décision pour la réalisation des travaux a déjà été prise. Il reste à choisir le fournisseur.

Monsieur et Madame DUSSART ont adressé un mail au Syndic en demandant qu'il soit acté au procès-verbal de la présente Assemblée générale le fait qu'ils attirent une nouvelle fois l'attention de l'assemblée générale des copropriétaires sur :

- l'inconfort de leur situation actuelle et sur les risques d'accidents physiques et sanitaires qu'elle engendre
- l'urgence d'entreprendre dès à présent l'installation des rampes afin d'éviter tout accident

Le Syndic signale qu'un délégué du bureau ID CITE a été convié à participer à la présente Assemblée générale pour présenter le dossier et répondre aux questions de la copropriété.

Il est indiqué que les offres ont été communiquées par mail à l'ensemble des copropriétaires.

- 1) RENOV HOME CONCEPT, pour un budget de 44.408,70 € TVAC dont 19 580,- € TVAC pour les travaux de drainage (point 12 de l'ordre du jour);
- 2) VIP CONSTRUCT, pour un budget de 49.019,70 € TVAC dont 23 680,- € TVAC pour les travaux de drainage (point 12 de l'ordre du jour);
- 3) La société GBS, pour un budget de 53.731,40 € TVAC dont 25 385,- € TVAC pour les travaux de drainage (point 12 de l'ordre du jour);

alors que le budget qui avait été voté par la dernière Assemblée générale pour les travaux de réalisation des rampes adaptées aux personnes à mobilité réduite (P.M.R.) oscillait entre 13 000,- € et 17 000,- € hors TVA par rampe (par entrée).

En optant pour le devis de la société RENOV HOME CONCEPT, le budget pour les travaux des rampes (exclusion faite des travaux de drainage) s'élèvent à 24 828,70 € TVAC pour les 2 entrées.

A ce montant, il faut ajouter les honoraires de l'architecte pour le suivi de chantier.

Il faut également savoir qu'en principe, ces travaux permettent d'obtenir une prime d'environ 7 500,- €.

Le bureau ID-CITE a, à diverses reprises, indiqué que les travaux de rampe étaient indissociables de ceux de drainage pour remédier aux infiltrations dans l'appartement de Madame QUINET (point 12 de l'ordre du jour). Les travaux n'ont donc pas pu être commandés puisque l'Assemblée Générale devait se prononcer sur les travaux proposés au point 12 ci-après. Le bureau ID-CITE a toutefois contacté la société RENOV HOME CONCEPT qui a indiqué qu'elle pourrait débuter les travaux rapidement.

Il est également précisé que le permis d'urbanisme ne sera octroyé que moyennant un engagement ferme de la copropriété de faire procéder à une étude de sol (point 15 de l'ordre du jour).

Selon les informations obtenues de l'architecte du bureau ID-CITE, les travaux devraient pouvoir être entrepris d'ici 3 semaines environ.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés,**

- prend acte des précisions fournies en séance
- rappelle que lors de la dernière Assemblée générale, la décision de principe pour la réalisation des rampes dites « PMR » avait déjà été prise et le budget alloué pour ces travaux oscillait entre 13 et 17 000,- € hors TVA par rampe (par entrée)
- décide de faire le choix de la société RENOV HOME CONCEPT dont le coût des travaux est fixé à près de 25 000,- € TVAC pour les 2 rampes et de confier le suivi de chantier au bureau ID-CITE.
- Insiste pour que les travaux soient entrepris rapidement
- Décide d'imputer le coût de ces travaux au fonds de réserve
- Invite le Syndic à introduire une demande de prime après la réalisation des travaux

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **12. INFILTRATIONS DANS L'APPARTEMENT DE MADAME QUINET (ENTREE 310) (point lié au point 11 ci-avant)**

Comme indiqué dans la convocation, Madame QUINET, propriétaire de l'appartement B0 à l'entrée 310, a signalé des infiltrations présentes depuis plusieurs années.

Des travaux avaient à l'époque été réalisés par la firme CHAUDREL qui avait facturé des travaux d'étanchéité en façade avant pour un coût de 3 922,- € TVAC (27/02/2015).

Madame QUINET signale que les travaux qui avaient été entrepris à l'époque visait à remédier à des infiltrations dans sa chambre principale mais aussi chez Madame EGRET (entrée 312 - rez-de-chaussée). Elle précise que la situation s'est étendue à la petite chambre qui est inutilisable en l'état étant donné les traces de moisissures.

Lors de l'examen de la situation pour les rampes en novembre 2021, le problème a été signalé aux délégués du bureau d'architecture ID-CITE qui, après examen des photos transmises par le Syndic, ont établi un diagnostic et obtenu des devis (inclus dans le comparatif des offres pour les rampes PMR). Il s'agit du poste « drainage » dans le comparatif des offres transmis à tous les copropriétaires en annexe de la convocation.

Selon la confirmation du bureau d'architecture, les travaux d'étanchéité sont indissociables des travaux de réalisation de la rampe à l'entrée 310 pour éviter de démolir partiellement la rampe dans le cadre des travaux d'étanchéité.

Il est rappelé que les budgets ont été communiquées par mail à l'ensemble des copropriétaires.

- 1) RENOV HOME CONCEPT : budget 19 580,- € TVAC pour les travaux de drainage (extrait du devis pour les travaux des points 11 et 12 de l'ordre du jour);
- 2) VIP CONSTRUCT : budget 23 680,- € TVAC pour les travaux de drainage (extrait du devis pour les travaux des points 11 et 12 de l'ordre du jour);
- 3) La société GBS : budget 25 385,- € TVAC pour les travaux de drainage (extrait du devis pour les travaux des points 11 et 12 de l'ordre du jour).

Il est alors proposé aux copropriétaires de délibérer sur l'exécution des travaux de drainage par la société RENOV HOME CONCEPT pour un budget de quelque 20 000,- € TVAC sachant que les travaux seront suivis par le bureau ID-CITE.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder aux travaux visant à mettre un terme aux infiltrations d'eau dans l'appartement de Madame QUINET sur base de la proposition de la firme RENOV HOME CONCEPT pour un coût de 19 580,- € TVAC.**

Les travaux seront suivis par le bureau ID-CITE.

Les travaux seront entrepris dès que possible (en même temps que ceux de réalisation des rampes PMR).

Le coût de ces travaux sera imputé au fonds de réserve.

Il est indiqué que la cave qui se trouve sous la petite chambre dans l'appartement de Madame QUINET appartient apparemment à Monsieur BONNIE qui est invité à signaler s'il y a des problèmes d'infiltrations dans sa cave.

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **13. TRAVAUX DE REFECTON DE L'ETANCHEITE ET ISOLATION DES TOITURES**

Conformément à la résolution adoptée lors de la dernière Assemblée Générale, une étude a été réalisée par le bureau d'architecture ID-CITE qui a dressé le cahier des charges et la consultation d'entreprise spécialisée.

Au moment de l'envoi de la présente convocation, une seule offre a été obtenue auprès de la société VIMAR.

Le tableau comparatif des offres établi par le bureau ID-CITE a été transmis au Syndic ce lundi 7 novembre 2022. Ce dernier l'a ensuite fait suivre par mail à l'ensemble des copropriétaires disposant d'une adresse mail. Une version corrigée a été transmise ce jour pour corriger l'erreur figurant dans l'offre de la firme VIMAR.

Le délégué de la société ID-CITE est invité à :

- Présenter et commenter le tableau comparatif des offres
- Informer les copropriétaires sur les primes qui peuvent être obtenues pour ce type de travaux
- Répondre aux questions des copropriétaires

Monsieur VAN ASSCHE, architecte et responsable de la société ID-CITE commente le tableau comparatif des offres reçues :

- Toiture BERNARD : total (base) : 235 696,39 € TVAC
- VIMAR : total (base) : 257 755,67 €
- REBETON : total (base) : 310 072,89 € TVA

Il souligne les difficultés rencontrées pour obtenir des offres de prix engageantes étant donné la volatilité du marché depuis un certain temps déjà.

Il indique que les offres sont comparatives car toutes les entreprises ont remis prix sur base d'un tableau identique incluant le cahier des charges avec métré.

Monsieur VAN ASSCHE commente la nature des travaux préconisés en précisant qu'ils sont couverts par une garantie décennale.

Les travaux consistent en :

- L'enlèvement de ce qui existe (étanchéité et isolation par-dessus)
- Nouveau pare-vapeur
- Nouvelle isolation (14 cm)
- Nouvelle étanchéité

Il signale qu'il y aura aussi des réparations de bétons car les sondages ont montré qu'il y avait des parties endommagées.

Il indique que ces travaux permettent à la copropriété d'obtenir des primes (sur les échafaudages, les travaux d'isolation, les honoraires de l'architecte,...) mais qu'il est difficile d'estimer au préalable le montant des primes qui pourraient être obtenues.

Il est indiqué que la copropriété n'est pas à l'abris de mauvaises surprises en cours de chantier même si des sondages ont été réalisés à divers endroits. L'architecte propose de tenir compte d'un budget de précaution de 5 % (environ 10 - 12 000,- €).

L'architecte signale que les prix sont très récents. Les entrepreneurs appliquent en général une clause d'indexation. En cas de commande, un contrat d'entreprise pourrait être signé pour bloquer les prix même pour une exécution au printemps 2023 voire plus tard.

Pour répondre à une question, il est indiqué que la durée des travaux est prévue pour environ 5 mois.

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de :

- Faire procéder aux travaux de rénovation des étanchéités des toitures et terrasses penthouses avec isolation
- De confier les travaux à la société TOITURE BERNARD pour un coût total de 235 696,39 € TVAC
- De confier le suivi de chantier à la société ID-CITE (honoraires : 5,5 %)
- De conclure le contrat d'entreprise rapidement en demandant au fournisseur de bloquer le prix aussi longtemps que possible sachant que les travaux devraient être entrepris après les congés du bâtiment 2023
- D'inviter le syndic à introduire une demande de prime après le paiement du solde du coût des travaux.

Votes contre : /

Abstention(s) : /

#### **14. PROBLEMATIQUE DES CONDUITS DE CHEMINEES ET DU REMPLACEMENT DES CHAUDIERES INDIVIDUELLES (PAR DES CHAUDIERES A CONDENSATION)**

Il est rappelé la décision prise lors de la dernière Assemblée Générale visant à confier l'étude de rénovation au bureau DEPLASSE.

Il est précisé que les copropriétaires avaient opté pour la solution d'un remplacement progressif des chaudières. Il s'est avéré qu'après une visite sur place dans tous les appartements, Monsieur MASSART, pour le bureau DEPLASSE avait confirmé que cette solution n'était pas faisable. Il faut donc nécessairement opter pour un remplacement simultané des chaudières individuelles lors des travaux de tubage des conduits de cheminées. Une communication a été faite en ce sens à l'ensemble des copropriétaires en mars 2022.

L'étude de rénovation accompagnées des pièces justificatives, de la documentation pour les chaudières et à propos des primes a été communiquée par mail à l'ensemble des copropriétaires disposant d'une adresse mail dès réception par le Syndic ce 8 novembre 2022.

Monsieur MASSART, délégué du bureau DEPLASSE, a été convié à participer à la présente Assemblée Générale pour présenter les résultats de son étude et commenter les offres de prix.

Il est précisé que 4 entreprises spécialisées ont été consultées par le bureau d'études :

- CLOSE Maintenance
- DECUBBER Entreprise
- CHAUFFAGE ELAERTS
- OMNITHERM Maintenance

Trois des quatre fournisseurs consultés ont répondu à l'appel d'offres : DECUBBER Entreprise, CHAUFFAGE ELAERTS et OMNITHERM Maintenance. La société CLOSE Maintenance a décliné.

Après avoir analysé le rapport du bureau d'études, il est précisé ce qui suit :

- Le projet de rénovation des conduits de cheminées porte sur la réalisation dans les 4 shunts de fumée collectifs dédiés aux colonnes d'appartements 10A, 10B, 12C et 12D de tubages collectifs au moyen d'éléments en acier inoxydable rigide simple paroi de dia. 130 mm compatibles avec le fonctionnement de chaudières étanches à condensation.  
A la page 2 de 25 du rapport se trouve un schéma de conception de rénovation.
- La réalisation, dans le ramon du shunt de gaz brûlés collectif (6<sup>ème</sup> raccordement) d'un tubage individuel de dia. 80 mm dédié au lot 10B04 en inox rigide simple paroi, le débouché individuel 10B04 devant être coordonné au débouché collectif GB310B
- La réalisation dans les boisseaux maçonnés, de tubages individuels de dia. 80 mm dédiés aux duplex 8E00 et 8E01 au moyen de flexibles en polypropylène avec leurs accessoires coordonnés :
- Le remplacement de 21 chaudières à simple service (production de chauffage sans production d'eau chaude sanitaire) par des chaudières étanches à condensation à simple service également.

Pour mémoire, les lots 12D00 (BEAUCLAIR) et 12D05 (Mr et Mme SCHIRATTI) fonctionnant déjà sur des sorties murales individuelles, sont hors entreprise (non concernés par les investissements étant donné la configuration privative de leurs installations).

Les pieds de conduits seront équipés de regards pour le nettoyage et, dans le cas de la copropriété, qui se trouveront dans les communs. Une fois par an, il faudra faire l'entretien des pieds de conduits.

Les prix des entreprises consultées sont les suivants pour les travaux de tubage des conduits :

DECUBBER : 39 125,- € hors TVA, soit 41 472,50 € TVAC  
ELAERTS : 39 479,- € hors TVA, soit 41 847,74 € TVAC  
OMNITHERM : 45 130,- € hors TVA, soit 47 837,80 € TVAC

En ce qui concerne les chaudières, les propositions sont les suivantes :

	Decubber	Elaerts	Omnitherm
<b>moyenne gamme "colleger"</b>	<b>marque</b> Buderus <b>type</b> GB 072-24 <b>puissance</b> 24 kW <b>plage de modulation</b> de 6,6 à 22,5 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> RC 200 <b>capacité vase intégré</b> 12 litres <b>module connecté</b> supplément	<b>marque</b> Vaillant <b>type</b> EcoTecPlus VC 306 <b>puissance</b> 30 kW <b>plage de modulation</b> de 5,8 à 30 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> VRT 380 <b>capacité vase intégré</b> 10 litres <b>module connecté</b> supplément	<b>marque</b> Vaillant <b>type</b> EcoTecPlus VC 306 <b>puissance</b> 30 kW <b>plage de modulation</b> de 5,8 à 30 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> VRT 350 ou 380 <b>capacité vase intégré</b> 10 litres <b>module connecté</b> supplément
<b>moyenne gamme "individuel"</b>	<b>marque</b> Buderus <b>type</b> GB 072-24 <b>puissance</b> 24 kW <b>plage de modulation</b> de 6,6 à 22,5 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> RC 200 <b>capacité vase intégré</b> 12 litres <b>module connecté</b> supplément	<b>marque</b> Elaerts <b>type</b> cf. mai Elaerts du 01/11/22	<b>marque</b> Vaillant <b>type</b> EcoTecPlus VC 206 <b>puissance</b> 20 kW <b>plage de modulation</b> de 3,8 à 20,0 kW <b>type de brûleur</b> l gaz <b>module de régulation</b> VRT 350 ou 380 <b>capacité vase intégré</b> 10 litres <b>module connecté</b> supplément
<b>entrée de gamme</b>	<b>marque</b> Buderus <b>type</b> GB 062-24 <b>puissance</b> 23 kW <b>plage de modulation</b> de 7,6 à 22,8 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> RC 200 <b>capacité vase intégré</b> 7 litres <b>module connecté</b> supplément	<b>marque</b> Vaillant <b>type</b> EcoTecPro VC 246 <b>puissance</b> 23 kW <b>plage de modulation</b> de 7,5 à 23 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> VRT 380 <b>capacité vase intégré</b> 10 litres <b>module connecté</b> supplément	<b>marque</b> Vaillant <b>type</b> EcoTecPro VC 246 <b>puissance</b> 23 kW <b>plage de modulation</b> de 7,5 à 23 kW <b>type de brûleur</b> l gaze <b>module de régulation</b> VRT 350 ou 380 <b>capacité vase intégré</b> 10 litres <b>module connecté</b> supplément

Pour les chaudières de moyenne gamme, les prix pour les 21 chaudières sont les suivants :

1. DECUBBER pour un montant de 73.185 € hors TVA Buderus GB 072-24 avec RC 200, soit au prix unitaire de 3 485,- € hors TVA
2. OMNITHERM pour un montant de 76.065 € hors TVA \* Vaillant EcoTecPlus VC 206 avec VRT 380 Vaillant EcoTecPlus VC 306 avec VRT 380, soit au prix unitaire de 3 622,14 € hors TVA.
3. ELAERTS pour un montant de 80.325 € hors TVA\*\* Vaillant EcoTecPlus VC 306 avec VRT 380, soit au prix unitaire de 3 825,- € hors TVA.

\* une moins-value de 50 €/unité est à considérer pour la fourniture/pose d'un module VRT 350 (OMNITHERM)

\*\* total à adapter en cas de prix confirmé par ELA pour la Vaillant VC 206.

Pour les chaudières d'entrée de gamme, les prix pour les 21 chaudières sont les suivants :

1. DECUBBER pour un montant de 64.785 € hors TVA Buderus GB 062-24 avec RC 200
2. OMNITHERM pour un montant de 68.250 € hors TVA Vaillant EcoTecPro VC 246 avec VRT 380
3. ELAERTS pour un montant de 72.240 € hors TVA Vaillant EcoTecPro VC 246 avec VRT 380

Le Syndic attire l'attention des copropriétaires sur le point suivant figurant dans le rapport du bureau DEPLASSE :

la durée de validité limitée des différentes offres :

- DECUBBER : fin 2022 pour le lot 1 / fin 02.2023 pour le lot 2 (chaudières)
- ELAERTS : 60 jours pour les lots 1 et 2
- OMNITHERM : fin 2022 pour les lots 1 et Lot 2.

Il est indiqué que le remplacement des chaudières ne passera pas par une commande du Syndic. Chaque copropriétaire devra choisir sa chaudière sur base d'une proposition de choix à formuler par le fournisseur.

Pour répondre à une question, l'expert conclut son rapport en soulignant que l'offre de la société DECUBBER est la plus concurrentielle en recommandant d'attribuer le marché à cette entreprise.

Il est ensuite abordé la question des primes qui peuvent être obtenues pour ces travaux :

- Prime Energie, également appelées « C » ou « Chaleur » jusqu'en 2021 suivant 3 catégories prédefinies de la manière suivante :

- catégorie I catégorie par défaut ou personne physique ne souhaitant pas justifier de ses revenus, personnes morales
- catégorie II revenu annuel (= revenu imposable globalement) compris entre 37.600 € et 75.100 €, associations de copropriétaires possédant un n° d'entreprise
- catégorie III revenu annuel (= revenu imposable globalement) inférieur à 37.600 €

Les demandes sont exclusivement à introduire électroniquement sur le site de IRISBOX dans un délai maximum de 12 mois à dater de la facture de solde (établie entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 31 décembre 2022). Il est indiqué qu'à ce jour, il n'est pas exclu que les primes ne soient pas reconduites pour l'année 2023.

- **Prime J3 - Tubage de cheminée collective**

L'intervention dans le coût de la rénovation des conduits de fumée collectifs s'élève à **35 % des coûts éligibles sur les factures**. Les copropriétaires éligibles, à titre personnel, à la catégorie III (taux de 40 %) conservent la possibilité d'obtenir un complément de prime au prorata de leurs quotités.

- **Prime J1 - Chaudière individuelle ou collective ≤ 100 kW**

Le montant de la prime pour une chaudière à usage mixte (production de chauffage et d'eau chaude sanitaire) ou simple (chauffage uniquement) s'élève à :

- catégorie I : 700 € jusqu'à 40 kW puis 5€/kW supplémentaire
- catégorie II : 800 € jusqu'à 40 kW puis 5€/kW supplémentaire
- catégorie III : 1.200 € jusqu'à 40 kW puis 5€/kW supplémentaire

- **Prime J6 - Régulation thermique**

	cat. I	cat. II	cat. III
thermostat*	40 €	70 €	100 €
	cat. I	cat. II	cat. III
thermostat*	40 €	70 €	100 €
régulation*	40 €	70 €	100 €
vanne	15 €	25 €	40 €

ation de régulation avec sonde extérieure ou pour des

L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de :

- Faire procéder aux travaux de tubage sur base de la proposition de la société DECUBBER pour un coût total de 41 472.50,- € TVAC sachant que les travaux seront, si possible, programmés au printemps 2023
- Confier le suivi de chantier à Monsieur MASSART du bureau DEPLASSE (dont les honoraires s'élèvent à 10 % du coût des travaux)
- Imputer le coût de ces travaux au fonds de réserve qui sera alimenté en conséquence (point 19 de l'ordre du jour)
- Prévoir le remplacement simultané des 21 chaudières individuelles (frais privatifs)  
Pour ce faire, le fournisseur fera une proposition qui sera relayée par le Syndic avec un formulaire à compléter pour faire le choix de la chaudière privative (investissement privatif). Chaque propriétaire recevra une facture d'acompte et une facture de solde directement de la part du fournisseur.

Les travaux seront entrepris au printemps 2023.

Votes contre : /  
Abstention(s) : /

**15. CÉSSION D'UNE PARTIE DU TERRAIN A L'ADMINISTRATION COMMUNALE ENTRE LA RUE FRANCOIS GAY ET LA RUE MARCEL BUTS**

Il est fait un bref historique de ce dossier.

Pour rappel, l'Administration communale sollicite une étude de sol au préalable avant de passer l'acte authentique actant la cession au profit de la commune. Elle a également indiqué que le permis pour les travaux de rampes (PMR) ne serait officiellement accordé qu'après engagement ferme de la copropriété de réaliser cette étude de sol pour permettre à la commune de finaliser l'acte de transfert de propriété de la partie du terrain qui aurait dû être cédée à la commune par le promoteur SOGERIM.

Le Syndic rappelle les budgets pour cette étude de sol sur base des devis en sa possession :  
société ESHER : 4 550,- € HTVA 21 %  
société GEOLYS : 3 862 € HTVA 21 %  
Il est précisé qu'il s'agit de devis non actualisés.

Pour information, des primes sont en principe octroyées lorsque les résultats de l'analyse de sol attestent d'une non-pollution du sol (85 % du coût de l'étude).

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de faire procéder à l'étude de sol sur base de la proposition de la société GEOLYS (dont le budget sera actualisé avant la confirmation de commande).**

**Le coût de cette étude sera imputé au fonds de réserve qui sera alimenté en conséquence.**

**Le Syndic introduira une demande de prime en fonction des résultats de l'étude de sol.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **16. TRAVAUX A PROGRAMMER / DEMANDES DE COPROPRIETAIRES / SUGGESTIONS**

### **16.1. ECLAIRAGES AUX ENTREES**

Le Syndic a enregistré une proposition de la part d'une propriétaire qui suggère de supprimer certaines lampes au niveau des entrées 310 et 312 ou de réduire la durée d'éclairage (pendant la nuit) sans nuire à l'esthétique du bâtiment au vu de la conjoncture actuelle et du prix de l'énergie.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à la prochaine Assemblée générale.**

**Il est toutefois demandé au Syndic d'examiner la question sur place afin de réduire le fonctionnement des éclairages qui actuellement fonctionnent également en journée alors que ce n'est pas indispensable. Il sera vérifié si la cellule crépusculaire n'est pas couverte par des plantations. Si l'éclairage est permanent, il sera examiné la faisabilité d'installer des commandes horlogiques ou détecteurs de présences pour ne commander l'éclairage que lorsqu'il y a du passage.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **16.2. RENOVATION DES COMMUNS**

Il est proposé de reporter la question à l'ordre du jour de la (ou d'une) prochaine Assemblée Générale.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

### **16.3. INSTALLATION DES PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES**

Cette suggestion a été faite par un membre du Conseil de Copropriété.

Il est indiqué que ce projet est à étudier par un bureau d'études après les travaux de rénovation des toitures.

Madame LANQUART a profité de la présence de l'architecte pour lui demander s'il n'est pas préférable de faire installer des panneaux photovoltaïques lors des travaux de rénovation de la toiture pour éviter la multiplication des études.

Il est indiqué que la mission du bureau d'architecture ID-CITE était limitée à l'étude de la rénovation de la toiture. Monsieur VAN ASSCHE du bureau ID-CITE a indiqué que la toiture ne doit pas être spécialement adaptée (sur le plan de la stabilité ou du renfort éventuel) pour les panneaux photovoltaïques qui ne sont pas très lourds et sachant qu'ils sont en principe lestés.

Le Syndic signale avoir suggéré de faire appel à un bureau d'études car ses services ne sont pas spécialisés en la matière et qu'il ne suffit pas de contacter des fournisseurs de panneaux photovoltaïques.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reporter la question à l'ordre du jour d'une prochaine Assemblée Générale (après les travaux de toiture) afin d'envisager un projet d'installation de panneaux photovoltaïques.**

**Votes contre : /**

**Abstention(s) : /**

#### **16.4. AUTRES PROPOSITIONS**

Il sera laissé à l'initiative des copropriétaires de soumettre d'éventuels projets d'embellissements ou autres à soumettre à une prochaine Assemblée Générale.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, constate qu'aucune autre proposition n'est faite en séance pour des projets futurs d'embellissements ou autres à étudier pour une prochaine Assemblée Générale.**

#### **17. ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL DE COPROPRIETE**

**Dispositions légales (Art. 3.90 du nouveau Code Civil) :** Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, composé des seuls copropriétaires, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.89 § 3. A cet effet, il peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des  $\frac{3}{4}$  des voix sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Le conseil de copropriété adressera aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an (double emploi avec paragraphe précédent).

Il est rappelé que lors de la dernière Assemblée Générale, le Conseil de Copropriété élu était composé de :

Monsieur FERNANDEZ  
Madame MANTELL  
Monsieur VAN ROODEN

Un appel à candidatures est lancé en séance pour inviter d'autres propriétaires à rejoindre le conseil de copropriété.

Madame MULLER et Madame QUINET sont plébiscitées et acceptent de se présenter aux suffrages.

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire le Conseil de Copropriété composé comme suit :**

Monsieur FERNANDEZ  
Madame MANTELL  
Monsieur VAN ROODEN  
Madame MULLER  
Madame QUINET

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## **18. DESIGNATION DU COMMISSAIRE AUX COMPTES**

**Dispositions légales (Art. 3.91 du nouveau Code Civil) :** L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaire ou non, dont les obligations et les compétences sont déterminées par le règlement de copropriété.

Monsieur BILLWATSCH rappelle qu'il a accepté cette mission étant donné qu'aucun copropriétaire ne souhaitait assurer cette fonction de Commissaire aux Comptes. Il déclare ne pas souhaiter se représenter aux suffrages.

Un appel à candidatures est lancé en séance. La candidature de Monsieur FERNANDEZ est déposée.

**En le remerciant, l'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide d'élire Monsieur FERNANDEZ à la fonction de Commissaire aux Comptes.**

**Votes contre :** /

**Abstention(s) :** /

## **19. ALIMENTATION DU FONDS DE RESERVE**

Le Syndic rappelle qu'à la date du 30 juin 2022 (clôture annuelle des comptes), la copropriété disposait d'un fonds de réserve s'élevant à 65 691,34 €, tandis qu'à la date du 30 septembre 2022, le montant du fonds de réserve s'élevait à 70 691,34 € compte tenu de l'appel de fonds de 10 000,- € comptabilisé au 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

Il est indiqué que les budgets des travaux décidés et/ou confirmés au cours de la présente Assemblée Générale sont les suivants :

- Rampes PMR	25 000,- €
- Drainage	20 000,- €
- Tubages conduits de cheminée	42 000,- €
- Honoraires expert	4 000,- €
- Toiture et isolation	236 000,- €
- Honoraires architecte	13 000,- €
- Budget de précaution (toiture)	10 000,- €

Soit au total 350 000,- €

Compte tenu du solde disponible au fonds de réserve (70 691,34 €), il reste 280 000,- € à financer.

Il est alors proposé de faire un appel exceptionnel de 85 000,- € en novembre 2022 et ensuite 4 appels de fonds de 48 500,- €.

**L'Assemblée décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve comme suit jusqu'à la prochaine Assemblée Générale ordinaire :**

- Appel exceptionnel de 85 000,- € comptabilisé en novembre 2022
- 4T2022 : 48 500,- €
- 1T2023 : 48 500,- €
- 2T2023 : 48 500,- €
- 3T2023 : 48 500,- €

**Vote(s) contre :** /

**Abstention(s) :** /

## **20. PRESENTATION ET DELIBERATIONS SUR LE BUDGET DES DEPENSES COURANTES DE L'EXERCICE 2021-2022**

Le Syndic présente en séance le budget établi pour l'exercice 2021-2022 sur base des dépenses de l'exercice 2021-2022 qui était joint aux convocations à la présente assemblée générale.

POSTE	Réalisé 2019-2020	Réalisé 2020-2021	Budget 2021-2022	Réalisé 2021-2022	Déférence	Budget 2022-2023
Entretien des communs	15.205,61 €	15.457,71 €	16.000,00 €	15.231,88 €	-768,12 €	16.000,00 €
Dépenses courantes (y compris élect. des communs)	4.453,73 €	3.490,63 €	4.500,00 €	4.157,70 €	-342,30 € (*1)	8.500,00 €
Frais ascenseurs (entr. Rép. Dépan. et électricité)	3.842,25 €	4.934,67 €	4.500,00 €	4.239,26 €	-260,74 € (*1)	6.200,00 €
Honoraires gestion	5.509,50 €	5.541,78 €	5.600,00 €	5.711,88 €	111,88 €	5.800,00 €
Frais garages	736,51 €	1.555,75 €	1.000,00 €	1.827,99 €	827,99 €	1.200,00 €
Frais eau (y compris conso. individuelles -> priv.)	5.392,04 €	5.223,00 €	6.000,00 €	4.326,27 €	-1.673,73 €	5.000,00 €
Frais jardins	1.265,78 €	1.120,46 €	1.500,00 €	1.151,12 €	-348,88 €	1.500,00 €
<b>Sous-total frais entretien / Cons.</b>	<b>36.405,42 €</b>	<b>37.324,00 €</b>	<b>39.100,00 €</b>	<b>36.646,10 €</b>		<b>44.200,00 €</b>
Entretien - réparations - travaux	1.759,12 €	1.515,85 €	2.000,00 €	2.435,18 €	435,18 €	2.000,00 €
Gros travaux	1.383,30 €	18.974,00 €	Suivant AG	4.721,24 €	4.721,24 €	Suivant AG
Travaux ascenseurs	24.705,49 €	41.730,90 €				
Travaux jardins			p.m.			p.m.
Assurance	4.562,64 €	4.716,59 €	4.800,00 €	4.884,93 €	84,93 €	4.900,00 €
Sinistres (franchise + non. indemn.)	214,39 €	153,70 €	250,00 €	254,49 €	4,49 €	250,00 €
Intérêts et frais bancaires			Cfr bilan	5,00 €	5,00 €	7,50 €
Frais AG	280,00 €	980,00 €	500,00 €	280,00 €	-220,00 €	500,00 €
Honoraires autres	4.936,80 €	1.306,80 €	Suivant AG	10.239,63 €	10.239,63 €	
Autres					0,00 €	
<b>Sous-total frais immobiliers</b>	<b>37.841,74 €</b>	<b>69.377,84 €</b>	<b>7.550,00 €</b>	<b>22.820,47 €</b>		<b>7.657,50 €</b>
Frais privatifs	1.828,74 €	337,93 €		4.749,23 €		
Alimentation fonds de roulement				2.000,00 €		
Alimentation Fonds prime assurance	3.270,00 €	3.400,00 €	3 x 1/4 prime annuelle	3.530,00 €		3 x 1/4 prime annuelle
Utilisation Fonds prime assurance (p.m.)	-3.210,00 €	-3.300,00 €	p.m.	-3.450,00 €		p.m.
Alimentation de fonds de réserve	34.000,00 €	40.000,00 €	Suivant AG	25.000,00 €		Suivant AG
Utilisations de fonds de réserve	-24.705,49 €	-54.980,90 €	Suivant AG			Suivant AG
<b>Total charges communes immeuble</b>	<b>85.430,41 €</b>	<b>92.158,87 €</b>	<b>46.650,00 €</b>	<b>91.295,80 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>51.857,50 €</b>
<b>Situation fonds de réserve (fin d'exercice)</b>	<b>55.672,24 €</b>	<b>40.691,34 €</b>		<b>65.691,34 €</b>		

(\*1) Pour budget 2022-2023, augmentation des estimations de coûts des frais de l'électricité sachant que le contrat cadre négocié en 2020 est venu à échéance le 30/06/2022

Selon les estimations du fournisseur, désormais les frais d'électricité seront x 6 (contrat avec tarif variable imposé par tous les fournisseurs) contrat conclu pour un an

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, marque son accord sur le budget présenté pour l'exercice 2022-2023.**

**Vote(s) contre : /**

**Abstention(s) : /**

## 21. MANDAT DU SYNDIC

Il est proposé aux copropriétaires de délibérer sur la reconduction du mandat du syndic pour une durée de deux ans sachant que la question figure à l'ordre du jour de chaque Assemblée Générale ordinaire (mandat pratique d'un an permettant au Syndic de souscrire des contrats dont les échéances pourraient excéder le terme de son mandat).

**L'Assemblée, à l'unanimité des membres présents et représentés, décide de reconduire le mandat du Syndic pour une période de deux ans pour couvrir les échéances des différents contrats en cours qui ne coïncident pas toujours avec l'échéance de son contrat.**

**La question sera réinscrite à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale ce qui représente un « mandat pratique » d'un an.**

Vote(s) contre : /

Abstention(s) : /

**22. INFORMATIONS DIVERSES****22.1. DATE DE LA PROCHAINE ASSEMBLEE GENERALE**

Il est précisé que la prochaine Assemblée générale est en principe fixée au lundi 2 novembre 2023.

**22.2. RAPPEL DES IMPOSITIONS EN MATIERE DE TRI SELECTIF DES DECHETS**

Il est rappelé les règles à respecter pour le tri-sélectif des déchets.

Chaque occupant, qu'il soit propriétaire ou locataire, est tenu de respecter les consignes en la matière. Les propriétaires bailleurs sont invités à transmettre cette recommandation à leurs locataires.

Madame LANQUART suggère, pour éviter que les conteneurs gris ne soient remplis en même temps, de les numérotter et d'inviter les résidents à procéder par ordre en remplaçant d'abord le conteneur numéroté 1, ensuite le n° 2 et ainsi de suite.

**22.3. EXTINCTEURS**

Monsieur DE GELLINCK rappelle qu'il convient de prévoir l'entretien des extincteurs.

L'ordre du jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 21 h 15.

Pour la spri AGEPI,



Carine MARCHAND

Gérante

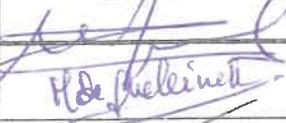
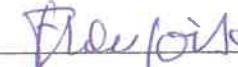
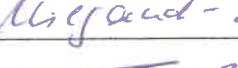
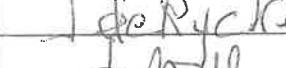
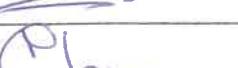
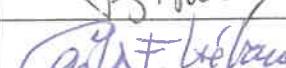
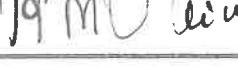
Agent immobilier agréé IPI 504.249

Le Président de séance



Monsieur FERNANDEZ

**Signature des membres encore présents en fin de séance**

NOMS	SIGNATURES	NOMS	SIGNATURES
MANTELL		de Ghellinck	
Dubois		SILLIATSEN	
NIEGAUD-EGRET		de Ryckel	
DENEY		Muller	
LANQUANT		Carist. Bébrac	
JUSGARI CONSANT			
VAN ROODEN			
QUINET			

Résidence Terrasse St Pierre		AG DU 09/11/2022			
Nom	Lot	Q.1	P R	Quotités	Personnes
AMBASSADE du CANADA	10B02	472		0	0
BEAUCLAIR	12D00	336	R	336	1
BILLWATSCH	10A03	406	P	406	1
BONNIE	10B04	482	R	482	1
de GHELLINCK	12D02	474	P	474	1
de RYCKEL	10A02	437	P	437	1
DEMEY	12D03	472	P	472	1
DUSSART - CONSTANT	10A00	406	P	406	1
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	P	469	1
GEELHAND de MERXEM	08E00	411	R	411	1
KOCH (Succession)	12D04	516		0	0
LANQUART	12C04	428	P	428	1
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	P	510	1
MOCKEL - MULLER	10B03	468	P	468	1
MULLER	10A01	368	P	368	1
QUINET	10B00	376	P	376	1
SAINLEZ	12C02	384		0	0
SCHIRATTI	12D05	450	R	450	1
van BASTELAER	12C03	466	R	466	1
VAN ROODEN	12C01	376	P	376	1
WAUGH - BARTIG	10A45	572	R	572	1
WIEGAND - EGRET	12C00	316	P	316	1
WINTGENS	08E01	405	R	405	1

Quotités totales =	10000	Présents
		20
Quotités	Présents %	
8628	86,96	
Quotités %	Nbr proprio	
86,28	total	
		23

**RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES DE LA TERRASSE SAINT-PIERRE**  
**L'Assemblée Générale du 9 Novembre 2022**

Bonsoir chers Co-Propriétaires et Madame Marchand!

A la dernière Assemblée Générale il n'y avait pas des candidats pour la fonction du Commissaire aux Comptes. Ainsi on m'a demandé de faire cette révision encore une fois. J'ai accepté. Voilà mon rapport pour l'année 2021-22:

Les comptes, factures et relevés des comptes sont clairement organisés par trimestre et sont facilement à vérifier. Mon travail m'a rassuré que tout est bien tenu et correct. Comme toujours Madame Marchand a répondu à mes questions à ma satisfaction.

Ma conclusion est que les comptes pour l'année 2021-2022 sont correct et je propose de les approuver.

Heinrich Billwatsch

Montant à répartir :

85.000,00 €

Résidence Terrasse Saint Pierre			
Nom	Lot	Quotités	Quote part
AMBASSADE du CANADA	10B02	472	4.012,00 €
BEAUCLAIR	12D00	336	2.856,00 €
BILLWATSCH	10A03	406	3.451,00 €
BONNIE	10B04	482	4.097,00 €
de GHELLINCK	12D02	474	4.029,00 €
de RYCKEL	10A02	437	3.714,50 €
DEMHEY	12D03	472	4.012,00 €
DUSSART - CONSTANT	10A00	406	3.451,00 €
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	3.986,50 €
GEELHAND de MERXEM	08E00	411	3.493,50 €
KOCH (Succession)	12D04	516	4.386,00 €
LANQUART	12C04	428	3.638,00 €
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	4.335,00 €
MOCKEL - MULLER	10B03	468	3.978,00 €
MULLER	10A01	368	3.128,00 €
QUINET	10B00	376	3.196,00 €
SAINLEZ	12C02	384	3.264,00 €
SCHIRATTI	12D05	450	3.825,00 €
van BASTELAER	12C03	466	3.961,00 €
VAN ROODEN	12C01	376	3.196,00 €
WAUGH - BARTIG	10A45	572	4.862,00 €
WIEGAND - EGRET	12C00	316	2.686,00 €
WINTGENS	08E01	405	3.442,50 €
		10000	85.000,00 €

**Montant à répartir :****48.500,00 €**

<b>Résidence Terrasse Saint Pierre</b>			
<b>Nom</b>	<b>Lot</b>	<b>Quotités</b>	<b>Quote part</b>
AMBASSADE du CANADA	10B02	472	2.289,20 €
BEAUCLAIR	12D00	336	1.629,60 €
BILLWATSCH	10A03	406	1.969,10 €
BONNIE	10B04	482	2.337,70 €
de GHELLINCK	12D02	474	2.298,90 €
de RYCKEL	10A02	437	2.119,45 €
DEMHEY	12D03	472	2.289,20 €
DUSSART - CONSTANT	10A00	406	1.969,10 €
FERNANDEZ LIEBANA-DUBOIS	12D01	469	2.274,65 €
GEELHAND de MERXEM	08E00	411	1.993,35 €
KOCH (Succession)	12D04	516	2.502,60 €
LANQUART	12C04	428	2.075,80 €
MANTELL - WETTERQVIST	10B01	510	2.473,50 €
MOCKEL - MULLER	10B03	468	2.269,80 €
MULLER	10A01	368	1.784,80 €
QUINET	10B00	376	1.823,60 €
SAINLEZ	12C02	384	1.862,40 €
SCHIRATTI	12D05	450	2.182,50 €
van BASTELAER	12C03	466	2.260,10 €
VAN ROODEN	12C01	376	1.823,60 €
WAUGH - BARTIG	10A45	572	2.774,20 €
WIEGAND - EGRET	12C00	316	1.532,60 €
WINTGENS	08E01	405	1.964,25 €
		10000	48.500,00 €