

Table des matières

Assemblée générale ordinaire du lundi 17 mars 2025 à 20h30	2
Décision : approbation de la comptabilité.....	2
Info : Avance mensuelle pour fonds de roulement et alimentation du fonds de réserve.	3
Info : Paiement annuel du syndic-gérant.....	3
Info : rappel de toutes les décisions prises depuis les 30 ans de la copropriété.....	3
Info : Les statuts de la copropriété ont été revus en mai 2025 par un bureau d'avocats pour les adapter à la législation. .3	
Info : Mr Baudouin Nyssen a mis en location son appartement.	4
Info : Les travaux dans la cage d'escalier ont été réalisés en avril 2024	4
Info : Les travaux d'isolation de la façade extérieure côté jardin au rez-de-chaussée ont été réalisés en mai 2024.....	4
Info : Placement de la fibre optique par PROXIMUS plus de nouvelles	4
Info : mise en conformité des installations électriques des copropriétés, pour 2046	5
Info : apprentissage du logiciel syndic for yourself pour chaque proprio et gestion des comptes de notre copropriété par syndic4you	5
Info : aux propriétaires/bailleurs, conditions pour indexer un loyer à Bruxelles et double enregistrement depuis 2025. ..5	
Décision : relevé des 5 compteurs d'eau en juillet – à faire le même jour	6
Décision : détecteurs de fumée à remplacer après 10 ans	6
Décision : Travaux de plafonnage des murs de l'escalier d'entrée et de la pente de garage à exécuter	7
Décision : usage des parties communes, pas de dépôt et heures de fermeture	8
Décision : usage des parties communes, en cas d'intempéries	9
Décision : Succession de Mme* décédée le 25 août 2019	10
Décision : validation de nos statuts revus par ejuris	10
Annexe 1 : compte courant BE51 0682 1141 5062	12
Annexe 2 : Fonds de réserve depuis mars 2024 BE53 0882 0962 2853	13
Annexe 3 : amendements des statuts de la copropriété revus par Ejuris	14

Assemblée générale ordinaire du lundi 17 mars 2025 à 20h30

Cette réunion a été présidée par Mme *, et le secrétaire est *.

Présents

- propriétaire du 3ème étage : Mr * (depuis le 1er mars 2015) 22%
- propriétaire du 2ème étage : Mme * 23% (et *)
- propriétaire du 1er étage : Mr * 24% (et *)
- propriétaire du rez-de-chaussée : Mme *31%

L'appartement de Mr * est loué depuis le 1^{er} septembre 2024.

Décision : approbation de la comptabilité

L'assemblée générale a approuvé à l'unanimité la gestion du syndic-Mme Czarnocki jusqu'à ce jour et l'a déchargée de toutes responsabilités pour la gestion passée, sur base du détail des mouvements sur le compte courant et du compte dépôt. (Voir en annexe les mouvements de comptes)

Mr * a joué le rôle de Commissaire des Comptes et certifie que les rapports du Syndic sont en conformité par rapport aux extraits qu'il a tirés directement du Home Banking de Belfius pour nos comptes en banque jusqu'à ce jour. Nous avons un compte courant pour le fonds de roulement et un compte d'épargne pour le fonds de réserve.

Pour info : Depuis 2023, Belfius facture des frais de compte et des frais de gestion

Les frais de compte sont mensuels de 2.5€ et les frais de gestion étaient en 2023 et 2024 annuels de 150€ et depuis 2025 mensuels de 10.5€

L'assemblée générale a approuvé à l'unanimité la gestion de Mr Nyssen jusqu'à ce jour et l'a déchargé de toutes responsabilités pour la gestion passée.

Vote : l'AG entérine à l'unanimité la gestion du syndic et du commissaire aux comptes et les décharge de toutes responsabilités pour la gestion passée.

La date de notre prochaine Assemblée Générale ordinaire est le troisième mercredi de mars à 20h30 au 52 av H.Hoover 1200.

Le rapport de cette AG se trouve repris ici dans ce document Word et dans un document de l'outil syndic4you qui est testé pour la 2ème fois par notre AG. En cas d'incohérence, c'est ce document word qui prévaudra

Info : Avance mensuelle pour fonds de roulement et alimentation du fonds de réserve.

Chaque mois, les propriétaires paient une avance pour les frais communs. Le compte est soldé chaque année fin août, et fin août-début septembre les ajustements se font. Et le compte est remis à 1000€

Le fonds de roulement est passé à une avance mensuelle pour chaque propriétaire de 50€/mois, Mme Czarnocki est à 60€/mois.

Le fonds de réserve, sauf changement décidé en AG, est alimenté avec les mêmes montants depuis sa création en 1996.

Rez-de-chaussée	390,00	31%
1er	300,00	24%
2ème	285,00	23%
3ème	275,00	22%
	1.250,00	

Vu le décès de Mme * en août 2019, copropriétaire du 2ème étage, et vu que la succession est toujours en cours, l'étude du notaire Marchant a versé l'avance annuelle du compte courant pour le 2ème étage de 600€ le 4/10/2024 et l'alimentation du fonds de réserve (échéance pour le 31 janvier 2025) de 570€ déjà aussi le 4/10/2024.

Mais en avertissant que c'est la dernière fois qu'ils pourront payer car les comptes de Mme * se sont vidés.

Info : Paiement annuel du syndic-gérant

Mme Czarnocki, syndic, demande un remboursement de frais de 40€ par an et par appartement depuis le 1^{er} septembre 2013. (Pour info l'abonnement annuel à la revue su SNPC Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires est à 85€)

En annexe, vous trouverez le détail des mouvements financiers sur nos 2 comptes.

Info : rappel de toutes les décisions prises depuis les 30 ans de la copropriété

Dans un document séparé, Mme Czarnocki a rassemblé toutes les infos avec les décisions prises depuis 30 ans aux AG, et des détails de la vie en copropriété.

A partir de 2025, les ajouts seront visibles avec la date de leur mise à jour

Il sera mis en annexe du compte-rendu de notre AG

Info : Les statuts de la copropriété ont été revus en mai 2025 par un bureau d'avocats pour les adapter à la législation.

Sur les **recommandations** de Syndic Yourself, et comme décidé en AG de 2024, le syndic a pris contact avec ejuris <https://copropriete-ejuris.be/> à Namur le bureau d'avocats spécialisé avec l'adaptation des statuts de copropriété en conformité avec la législation

En 2011, une nouvelle loi sur les copropriétés était sortie, nous avons adapté nos statuts mais depuis il y a eu d'autres lois.

Nous avons soumis nos statuts à ce bureau pour mettre nos statuts en conformité au prix de 726€.

Tant qu'on ne touche pas à l'acte de base avec répartition des quotités, ce qui est notre cas, toute modification des statuts peut être validée par une AG de copropriétaires.

Info : Mr * a mis en location son appartement.

Un couple a loué le 3^{ème} étage depuis le 1^{er} septembre 2024.

Info : Les travaux dans la cage d'escalier ont été réalisés en avril 2024

L'AG de 2024 a choisi un entrepreneur pour placer une tringle devant chaque contremarche

Il a été très difficile de trouver des artisans compétents en la matière et avec des prix

compétitifs. Le choix de l'AG s'est porté sur la société Bati-Expert devis 2024/q/010, avec des barres de bois pleins et teintées à la couleur de l'escalier.

Travail très bien réalisé et espérons que ce tapis résiste encore longtemps !

Info : Les travaux d'isolation de la façade extérieure côté jardin au rez-de-chaussée ont été réalisés en mai 2024

L'AG a voté en 2024 à l'unanimité cette proposition : chaque copropriétaire prend l'initiative d'isoler son appartement quand et comment il le veut à ses frais.

Mme Czarnocki a réalisé en mai 2024 l'isolation thermique de sa buanderie et de ses 2 caves à charbon et du couloir des caves. Et de la façade extérieure, côté jardins

Pour obtenir les primes RENOLUTION, pour la façade extérieure du rez-de-chaussée, côté jardins, la facture, le paiement des travaux et le remboursement de la prime ont dû transiter par le compte à vue de la copropriété, sans que cela impacte les autres copropriétaires.

Info : Placement de la fibre optique par PROXIMUS plus de nouvelles

Proximus était passé en août 2023 pour prendre des photos de la cave pour le projet de fibre optique.

Mme Czarnocki a aidé Mme * en septembre-octobre 2023 pour vider la cave à charbon appartenant à la succession *, par laquelle passeront les fibres optiques.

Pour le moment aucune nouvelle. Les syndicats sont normalement avertis avant le début des travaux.

Pour rappel, l'installation est gratuite. Et ensuite à chaque résident de décider de se connecter ou non, de façon ... payante.

Info : mise en conformité des installations électriques des copropriétés, pour 2046 ...

Notre plate-forme Syndic for yourself nous rappelle le 10/12/2024 que depuis le 1er juin 2023, la législation concernant le contrôle des installations électriques communes a évolué. Ces modifications s'appliquent à toutes les copropriétés, qu'elles soient résidentielles ou commerciales.

Ce qui change :

- Désormais, toutes les installations communes doivent être vérifiées tous les 5 ans, qu'elles soient domestiques ou non-domestiques.
- Avant cette date, seules les installations non-domestiques étaient soumises à ce régime quinquennal. Les installations domestiques bénéficiaient d'un contrôle tous les 25 ans.

Quand ce nouveau régime s'applique-t-il ?

Pas immédiatement. La nouvelle obligation de contrôle quinquennal prendra effet après expiration de votre contrôle encore en vigueur.

Comme notre dernier contrôle date du 10/06/2021, il expire 25 ans après càd 10/6/2046 ... A partir de ce moment-là il sera obligatoire tous les 5 ans.

On a le temps de voir ...

Info : apprentissage du logiciel syndic for yourself pour chaque proprio et gestion des comptes de notre copropriété par syndic4you

Depuis le 1^{er} septembre 2023, l'ACP est abonnée à la plateforme syndic4you créée pour syndic non-professionnels.

Il a été envoyé à chaque co-propriétaire un lien pour pouvoir se logger et avoir une large vue sur l'activité de l'ACP et faire le point sur sa situation.

Nous avons bouclé le 31/8/2024 notre 1ere année de gestion des comptes avec Syndic4you. Leur rapport coïncidait, parfois à un centime près, au résultat manuel du remboursement de chaque copropriétaire qui ont reçu un décompte avec la ventilation officielle propriétaire/locataire.

Info : aux propriétaires/bailleurs, conditions pour indexer un loyer à Bruxelles et double enregistrement depuis 2025.

Dans quel cas le loyer peut-il être indexé ?

Pour pouvoir indexer son loyer (et si le bail ne l'exclut pas), le propriétaire-bailleur devra être en conformité avec la législation régionale en matière de baux, à savoir :

- Avoir enregistré son contrat de bail
- Avoir communiqué au locataire un certificat PEB du bien mis en location

!! Depuis cette année 2025, il faut enregistrer un contrat de bail de location à la Région et au Fédéral ... double enregistrement !!

Décision : relevé des 5 compteurs d'eau en juillet – à faire le même jour

Soit VIVAQUA passe - souvent dans les 10 premiers jours de juillet - et s'il y a quelqu'un dans le bâtiment pour ouvrir la porte, on peut oublier ce qui suit, le contrôleur relève les 5 compteurs.

Mais s'il n'y a personne dans le bâtiment, chacun est censé envoyer le relevé de son compteur d'eau.

Mais il faut aussi envoyer le relevé du compteur général qui est dans la cave qui reste ouverte (côté rue à côté du garage) appartenant à Mme * (un peu acrobatique pour arriver au compteur et faire une photo pour le relevé)

Comme ils vérifient que la somme des consommations des 4 compteurs correspond à la consommation du compteur général, il vaut mieux faire les relevés le même jour et envoyer les 5 index en même temps

On peut très facilement maintenant donner le relevé des compteurs d'eau sur le site internet de VIVAQUA au début juillet.

Mais VIVAQUA a changé tous ses identifiants qui est le nr installation.

Mme Czarnocki a pu réunir ces nouveaux identifiants. A vérifier néanmoins.

nr client new	nr client	nr installation	compteur	matricule	étage	résident
		4000000219	KE020.122.0007	15016794	général	co-propriété
					dans la cave privative	*
		4000305110	BL020.1840544	1514912.0	1er étage	*
1000382766	9705993	4000305141	BL020.1840545	1514913.1	rez-de-chaussée	*
		4000305201	BL020.1840546	1514915.3	2ème étage	*
		4000305168	BL020.1840547	1514914.2	3ème étage	N*

L'AG accepte que, dorénavant et jusque révocation de cette décision, début juillet, sans passage du contrôleur ou passage alors que personne n'a pu ouvrir,

- Mme Czarnocki fasse le relevé des 5 compteurs
- Et que Mme Czarnocki transmette d'office les relevés par internet.

Si Madame Czarnocki doit s'absenter à cette période de l'année, elle désigne un autre résident .

Vote : l'AG entérine cette mesure à 100% des voix

Décision : détecteurs de fumée à remplacer après 10 ans

Mme Czarnocki a fait placer 2 détecteurs de fumée dans le hall d'entrée et dans la cave en 2016. Il faudra les remplacer cette année

Pour info

!!! <https://be.brussels/fr/logement/detecteurs-de-fumee-obligatoires-bruxelles-partir-de-2025>

Détecteurs de fumée obligatoires à Bruxelles à partir de 2025

Depuis le 1er janvier 2025, les détecteurs de fumée sont obligatoires **dans tous les logements bruxellois**, y compris dans les logements privés des propriétaires. Cette mesure vise à renforcer la sécurité des habitants et à réduire les risques d'incendie.

Les détecteurs de fumée doivent répondre à trois exigences :

1. **Batterie intégrée de 10 ans** : la batterie doit avoir une durée de vie de dix ans.
2. **Type optique** : le détecteur de fumée doit utiliser une technologie optique pour détecter la fumée.
3. **Norme européenne** : le détecteur doit être conforme à la norme européenne « EN 14604 ».

Où placer les détecteurs de fumée ?

Vous êtes tenu d'installer des détecteurs de fumée dans chaque pièce et couloir que vous traversez pour aller de votre chambre à coucher à la porte d'entrée. Ces espaces constituent la « voie d'évacuation » de votre logement. Les exceptions sont les suivantes :

- **Cuisine** : les détecteurs peuvent être déclenchés par les vapeurs de cuisson.
- **Salle de bain/douche** : la vapeur d'eau peut activer un détecteur inutilement.

Mme Czarnocki achètera au Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires 2 détecteurs de fumée qu'elle fera placer dans la cave et dans le hall.

Vote à l'unanimité pour cette mesure à 100%

Décision : Travaux de plafonnage des murs de l'escalier d'entrée et de la pente de garage à exécuter

L'an passé, en 2024 nous avons examiné 3 devis pour des travaux de rafraîchissement de l'entrée et la pente de garage (travaux qui avaient été faits en 2016 par IDV càd il y a 9 ans). J'ai demandé des devis en demandant de prévoir une membrane Gytex de protection.

				HTVA	TTC
AG 2023	IDV	Vincent Meert	A réalisé le travail en 2016	3.360	3.562
	CD TRAVAUX	Olivier Feyaerts	Recommandé par Syndic Yourself	2.774	2.940
		David Truyens	Bati-expert (a fixé le tapis)	5.440	5.766

L'AG de l'an passé a décidé d'alimenter le fonds de réserve de 2500€ à la place des 1250€ habituels pour le 31/01/2025, ce qui nous donne un solde à ce jour du fonds de réserve de 3.782,79€.

L'AG de 2024 penchait pour le devis de « CD travaux » de Olivier Feyarts devis nr 898
Cette année voici le devis de « CD travaux » updaté en 2025 et de « underreconstruction » d'une autre société recommandée par Syndic4you.

AG 2025	CD TRAVAUX	Olivier Feyarts	Recommandé par Syndic Yourself	HTVA 3.031	TTC 3.213	+suppl pour joints des marches
	Underreconstruction		Recommandé par Syndic Yourself	3.902	4.136	
			devis uniquement en néerlandais			

Vote : l'AG valide à l'unanimité l'exécution des travaux par la société CD travaux Oliver Feyarts, à réaliser dès que possible.

Décision : usage des parties communes, pas de dépôt et heures de fermeture

Suite au différend qui a opposé Mme * et le locataire du 1^{er} étage *, qui a déposé un vélo pendant 5 semaines dans les communs, en septembre-octobre 2024, Mme Czarnocki a demandé conseil au bureau ejuris pour ajouter un amendement aux statuts pour clarifier l'occupation des communs.

Voici cette proposition qui parle d'amende. Mme Czarnocki supprimerait l'amende.

Comme on introduit une sanction financière, il faudrait une majorité des 2/3 à votre en AG

ARTICLE QUATRE-VINGT-DEUX – Usage des parties communes

*Les parties communes, notamment le hall d'entrée, les escaliers et dégagements, **devront être maintenus libres en tout temps sans exception**, en conséquence, il ne pourra être accroché ou déposé quoi que ce soit.*

Cette interdiction s'applique en particulier aux vélos, voitures d'enfants, colis, voitures et jouets d'enfants et autres objets.

Les parties communes étant étroites, il est interdit d'entreposer des objets dans les passages et les couloirs. Tous les occupants de l'immeuble sont tenus de respecter les mesures suivantes :

- Si un résident entrepose des objets, exceptionnellement pour déposer des courses, lors d'un déménagement etc... il y a une tolérance de **8h** sans avertissement*
- Si un résident entrepose des objets de façon exceptionnelle dans les parties communes plus de 24 heures, il est prié d'envoyer un message SMS ou whatsapp au syndic à transférer aux autres résidents.*

· *Si un résident entrepose des objets devant le hall d'entrée (Vélo, trottinette, ou autres objets similaires), sans l'accord du syndic, celui sera autorisé à prendre toutes les mesures pour libérer les lieux, 24 heures après avoir placardé cet avertissement sur la porte d'entrée.*

Attacher un objet aux escaliers

Il est interdit d'attacher quoi que ce soit de façon solide aux escaliers communs ; le syndic – ou en son absence, une personne désignée par le syndic - peut à tout moment casser ou couper le lien quel qu'il soit.

Heures de fermeture à clé de la porte de l'immeuble

Il est demandé de fermer à clé la porte de l'immeuble à partir du coucher du soleil (quand l'obscurité tombe) jusqu'au lever du soleil (quand la clarté se fait)

Vote : l'AG valide à l'unanimité l'ajout de ce paragraphe aux statuts de notre copropriété sans pénalité, sans retenir d'amende.

Décision : usage des parties communes, en cas d'intempéries

Un nouveau règlement général de police (commun aux 19 communes bruxelloises) est en vigueur depuis le 1er avril 2024. Il est indiqué que pour les nettoyages des trottoirs, beaucoup de personnes sont responsables solidairement !!

§1. Les passages, trottoirs et accotements des immeubles habités ou non ainsi que les façades, murets, grilles, pieds d'arbres et éléments divers de construction qui bordent l'espace public doivent être entretenus et maintenus en bon état de propreté. Cette obligation incombe solidairement : **au propriétaire, au copropriétaire, à tout titulaire d'un droit réel sur l'immeuble, au locataire, au concierge, au portier, au gardien et aux personnes chargées de l'entretien quotidien des lieux.**

Ajoutons ce paragraphe à notre ROI règlement d'ordre intérieur :

ARTICLE QUATRE-VINGT-TROIS – Usage des parties communes

Dispositions particulières liées aux conditions météorologiques

Les trottoirs couverts de feuilles mortes, de neige ou de verglas doivent être balayés ou rendus non glissants entièrement ou sur les deux tiers de leur largeur avec un minimum de 1m50 selon la largeur du trottoir en vue de faciliter le passage des piétons en toute sécurité. La neige doit être déposée sur et au bord du trottoir et ne peut être jetée sur la chaussée.

Les avaloirs d'égouts et les caniveaux ainsi que les traversées piétonnes doivent rester libres.

L'épandage de sable ou de tout autre produit dans le but de faire fondre la neige ou le gel sur les marches d'escaliers extérieurs, sur les trottoirs ou sur la voie publique, ne délie pas les personnes qui y procèdent des obligations prévues à la présente disposition.

Pour notre copropriété, cette obligation incombe aux résidents, suivant l'ordre des étages : au résident du rez-de-chaussée, s'il prévoit une absence, il prévient par message écrit le résident du 1er étage ou si celui-ci est absent à ces dates au résident du 2ème ou si celui-ci est absent au résident du 3ème.

Vote : l'AG valide à l'unanimité l'ajout de ce paragraphe aux statuts de notre copropriété

Décision : Succession de Mme * décédée le 25 août 2019

L'étude du notaire Marchant qui gère le compte de la défunte Mme Janine Devos-Querin nous a avertis que c'est la dernière fois qu'ils peuvent payer la copropriété, qui est donc payée jusqu'au 31/8/2024.

L'administratrice de biens *, l'avocate * avait l'intention de lancer en novembre 2024 une procédure de sortie d'indivision forcée et la vente de l'appartement du 2ème étage.

Mme * nous informe sur l'état d'avancement de ce projet ...

Le syndic Mme Czarnocki a des craintes que la vente ne soit pas bouclée pour le 1er septembre 2025. Qui paiera à partir du 1er septembre ?

Pour rappel, les copropriétaires sont solidaires pour un impayé d'un copropriétaire et ne peuvent utiliser le fonds de réserve pour payer une dette.

Si c'est le cas, Mme * s'engage à payer, à partir du 1er septembre 2025, 50€ d'avance mensuelle pour compte courant et pour le 31 janvier 2026, 285€ d'alimentation du fonds de réserve. Elle récupérera auprès de ses frères la part qui leur incombe

Vote l'AG valide à l'unanimité que si l'appartement du 2ème étage n'est pas vendu au 31/8/2025 Mme * paie les avances mensuelles et fonds de réserve jusqu'à ce qu'un nouveau propriétaire fasse l'acquisition de cet étage.

Décision : validation de nos statuts revus par ejuris

L'AG valide les statuts de notre copropriété, revus par le bureau ejuris, càd l'acte de base, le règlement de copropriété et le ROI règlement d'ordre intérieur, avec les amendements décidés à cette AG qui seront mis en mode révision.

Ces amendements seront repris en annexe

Vote l'AG valide à l'unanimité la version amendée.

Bien à vous

Christine Czarnocki

Syndic du 52 avenue Herbert Hoover 1200

Pour accord après avoir lu et approuvé tout le document

Mr * (depuis le 1er mars 2015) 22%

Mme * 23%

Mr * 24%

Mme *31%

Annexe 1 : compte courant BE51 0682 1141 5062

Le compte courant est remis à la valeur du fonds de roulement càd 1000€ au 01/09

Fonds de roulement depuis la dernière AG en mars 2024

Depuis 2023, Belfius facture des frais de compte et des frais de gestion

- Les frais de compte sont mensuels de 2.5€
- Les frais de gestion étaient en 2023 et 2024 annuels de 150€ et depuis 2025 mensuels de 10.5€

COMPTE A VUE	BE51 0682 1141 5062	a	b	c	d
			mouvement	solde	nr extrait
mars-25	elec		-10,00	2.102,45	
	frais de gestion		-10,50	2.112,45	
	frais de compte		-2,50	2.122,95	
	cz+eul+nyssen		160,00	2.125,45	
févr-25	elec		-10,00	1.965,45	
	frais de gestion		-10,50	1.975,45	
	frais de compte		-2,50	1.985,95	
	cz+eul+nyssen		160,00	1.988,45	
janv-25	assur RC		-53,56	1.828,45	
	elec		-10,00	1.882,01	
	frais de gestion		-10,50	1.892,01	
	frais de compte		-2,50	1.902,51	
	cz+eul+nyssen		160,00	1.905,01	
déc-24	transit		-0,68	1.745,01	prime renolution rez
	elec		-10,00	1.745,69	
	frais de compte		-2,50	1.755,69	
	cz+eul+nyssen		160,00	1.758,19	
nov-24	transit		400,68	1.598,19	prime renolution rez
	transit		-400,00	1.197,51	prime renolution rez
	elec		-10,00	1.597,51	
	frais de compte		-2,50	1.607,51	
	cz+eul+nyssen		160,00	1.610,01	
oct-24	devos-marchant		600,00	1.450,01	
	elec		-10,00	850,01	
	frais de compte		-2,50	860,01	
	cz+eul+nyssen		160,00	862,51	
sept-24	syndic4you + ponto		-444,99	702,51	ponto=alimentation automatique du compte à vue dans syndic4you
	elec		-10,00	1.147,50	
	frais de compte		-2,50	1.157,50	
	cz+eul+nyssen		160,00	1.160,00	
août-24	syndic		-120,00	1.000,00	
	remb nyssen		-90,76	1.120,00	
	remb devos-marchant		-70,81	1.210,76	
	remb eulaerts		-50,82	1.281,57	

	remb cz		-10,97	1.332,39	
	elec		-10,00	1.343,36	
	elec solde		-11,74	1.353,36	
	frais de compte		-2,50	1.365,10	
	cz+eul+nyssen		155,00	1.367,60	
juil-24	frais de compte		-2,50	1.212,60	
	cz+eul+nyssen		155,00	1.215,10	
juin-24	transit		-3.432,80	1.060,10	isol rez
	transit		3.432,80	4.492,90	isol rez
	elec mensuel		-9,72	1.060,10	
	frais de gestion		-125,00	1.069,82	
	frais de compte		-2,50	1.194,82	
	cz+eul+nyssen		155,00	1.197,32	
mai-24	transit		-1.346,52	1.042,32	tapis escalier
	transit		1.346,52	2.388,84	tapis escalier
	transit		-726,00	1.042,32	statuts maj
	transit		726,00	1.768,32	statuts maj
	assurance incendie		-1.467,69	1.042,32	
	elec mensuel		-9,72	2.510,01	
	frais de compte		-2,50	2.519,73	
	cz+eul+nyssen		155,00	2.522,23	
avr-24	transit		-500,00	2.367,23	tapis escalier
	transit		500,00	2.867,23	tapis escalier
	transit		1.000,00	2.367,23	isol rez
	transit		-1.000,00	1.367,23	isol rez
	elec mensuel		-9,72	2.367,23	
	frais de compte		-2,50	2.376,95	
	cz+eul+nyssen		155,00	2.379,45	
mars-24	elec mensuel		-9,72	2.224,45	
	frais de compte		-2,50	2.234,17	
	cz+eul+nyssen		155,00	2.236,67	

Annexe 2 : Fonds de réserve depuis mars 2024 BE53 0882 0962 2853

01-02-25	600,00	fond	eulaerts
09-01-25	550,00	fond	nyssen
10-01-25	780,00	fond	czarnocki
01-01-25	-1,29	frais bancaires	
01-01-25	1,77	intérêts	
01-01-25	2,53	intérêts	
04-10-24	570,00	fond	devos-marchant
01-10-24	-1,06	frais bancaires	
01-10-24	1,77	intérêts	
01-10-24	1,77	intérêts	

01-07-24	-1,71	frais bancaires	
01-07-24	2,78	intérêts	
01-07-24	2,92	intérêts	
08-05-24	-726,00	ejuris	
06-05-24	-1.346,52	escalier	solde
10-04-24	-500,00	escalier	acompte
01-04-24	-2,67	frais bancaires	
01-04-24	3,93	intérêts	
01-04-24	4,97	intérêts	

Annexe 3 : amendements des statuts de la copropriété revus par Ejuris

p.12 On parle à plusieurs endroits de rez-de-chaussée commercial de façon erronée, **à supprimer la mention commerce ou commercial**

L'immeuble prédécrit comprend un sous-sol avec caves et un garage, un rez-de-chaussée et trois étages avec un **commerce** et trois appartements, se décomposant comme suit :

p.22 **on supprime ce paragraphe**

Il est interdit, sauf approbation écrite du syndic, de modifier l'emplacement des radiateurs. Il est interdit au propriétaire d'un appartement d'y augmenter le nombre des radiateurs, ou de juxtaposer de nouveaux éléments à ceux existant déjà, sans l'assentiment de tous les co-propriétaires des choses communes.

p.22 et 23 lire ces 2 pages **supprimer « de planter »**

ARTICLE NEUF – Limites de la jouissance des parties privatives

Le titulaire de la jouissance exclusive n'a pas pour autant le droit de construire ou de planter sur ces jardins.

p.24 **supprimer cette exception**

h) Publicité

A l'exception du rez-de-chaussée commercial

p.25 **supprimer la phrase avec indemnité**

l) Emménagements et déménagements

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

p.26 **supprimer l'exception du rez-de-chaussée**

Sont considérées comme **charges communes particulières** incombant à certains copropriétaires en proportion de l'utilité de certains biens :

- les dépenses relatives à l'entretien de l'escalier donnant accès aux étages qui seront supportées par tous les copropriétaires à l'exception des propriétaires du rez commercial.

p.29 nous fxons le montant minimum de mise en concurrence à 500€

une mise en concurrence est obligatoire, voir l'article 3.89, §5, 13° ;
Que ce montant a été fixé à **500 Euros (AG 17/03/2025)** à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

p.30 **ajouter**

« ou bien l'AG décide que chaque résident est chargé du nettoyage de la partie commune entre sa porte d'entrée et la porte du résident de l'étage inférieur (trottoir pour le rez-de-chaussée) »

L'évacuation des ordures ménagères est assurée par chaque résident pour ce qui le concerne

ARTICLE VINGT-TROIS – Nettoyage des parties communes - jardins

Le service de nettoyage des parties communes et l'évacuation des ordures ménagères est assuré par les soins du syndic, conformément aux pouvoirs et obligations qui lui sont dévolus dans le présent règlement de copropriété et par les autorités administratives.

Le personnel d'entretien est en principe chargé du nettoyage des parties communes

p.32 ok

B. Paiement des charges communes

Tous les copropriétaires doivent effectuer le paiement des charges communes au syndic **dans les trente jours** de la date d'invitation à payer. Le copropriétaire resté en défaut de paiement après le délai de trente jours encourt de plein droit et sans mise en demeure une indemnité **d'un euro par jour de retard** à dater de l'expiration dudit terme, sans préjudice de l'exigibilité de tous autres dommages et intérêts.

Cette indemnité de retard est portée de plein droit à **deux euros par jour de retard** à compter du dixième jour suivant la date de dépôt à la poste par le syndic d'une lettre recommandée réclamant le paiement de la provision et servant de mise en demeure jusqu'à y compris le jour du complet paiement. Les indemnités versées sont réunies et font partie du fonds de réserve.

... Le règlement des charges communes échues ou résultant du décompte ou des décomptes établis par le syndic ne peut en aucun cas se faire au moyen du fonds de roulement, lequel doit demeurer intact.

p.33 bizarrerie année comptable et AG ne coïncident pas chez nous

D. Comptes annuels du syndic

L'assemblée générale doit fixer la période de l'année comptable.

La période comptable est fixée du **01/09 au 31/08** de chaque année.

p.42 Ajouter Dans notre immeuble avec 4 lots, il n'y a pas de conseil de copropriété

SECTION IV - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE QUARANTE ET UN – Création et composition du conseil de copropriété

Idem p.66 Ajouter Dans notre immeuble avec 4 lots, il n'y a pas de conseil de copropriété

CHAPITRE III - LE CONSEIL DE COPROPRIETE

ARTICLE SEPTANTE-SIX – Création et composition du conseil de copropriété

p.56 à ajouter : convocation par messagerie mail.

La convocation est effectuée par lettre recommandée à la poste, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières (art. 3.87, §3, alinéa 3 et 3.93, §1 /1, al.2 du Code civil).

P.72 supprimer l'indemnité de déménagement

Les emménagements, les déménagements et les transports d'objets mobiliers, de corps pondéreux et de corps volumineux, doivent se faire selon les indications à requérir du syndic, qui doit en outre être prévenu au moins cinq jours ouvrables à l'avance. Ils donnent lieu à une indemnité dont le montant est déterminé par l'assemblée générale statuant la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Toute dégradation commise aux parties communes de l'immeuble sera portée en compte au copropriétaire qui aura fait exécuter ces transports.

p.72 Remplacer le texte par Aucun déchet ne peut être stocké dans les parties communes à usage commun

ARTICLE QUATRE-VINGT-SIX – Déchets ménagers

Les déchets ménagers non-recyclables, et uniquement ceux-ci, seront déposés dans un sac fermé dans les containers gris situés dans les locaux prévus à cet effet.

Les déchets tels que carton, bouteilles et flacons en plastique, cartons à boissons, canettes, verre, etc... sont destinés aux containers de couleurs appropriées dans les couloirs des caves.

p.74 supprimer cette exception

h) Publicité

A l'exception du rez-de-chaussée commercial