

Office Duponcheele

Administration immobilière - Syndic de copropriétés

Boulevard Saint-Michel, 68 - 1040 BRUXELLES

Tél.: 02/732.38.71 syndic@duponcheele.be

Agrément I.P.I. : 101.694 | Société civile sous forme de SRL | BCE : 0440.030.602 | RC Collective AXA : 730.390.160

10 octobre 2024

ACP 029

Maitre Eric JACOBS, Notaire
Boulevard de Waterloo, 16
1000 BRUXELLES

CONVOCATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Madame, Mademoiselle, Monsieur,
Chers Copropriétaires,

Concerne : assemblée générale de l'ACP "*Empereur*".

Conformément aux prescrits de l'acte de base et de la loi sur la copropriété, j'ai l'honneur de vous inviter à l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires de la Résidence "*Empereur*" à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Avenue Jules César 118, qui se tiendra le

**Mardi 29 octobre 2024 à 19h00 au bureau du syndic
à Etterbeek, Boulevard Saint-Michel, 68.**

Une seule place assise attablée est garantie par lot

L'ordre du jour est établi comme suit :

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence. (formalisme)
La liste des présentes restera jointe en annexe du PV.
2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)
3. Rapport du Conseil de copropriété et /ou du Syndic. (information)
4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/06/2024 : (quorum vote > 50%)
 - a- rapport du Commissaire aux comptes.
Le rapport du Commissaire aux comptes sera transmis ou lu au plus tard en cours d'AG.
 - b- approbation des comptes du 01/07/2023 au 30/06/2024 ;
Le refus d'approbation pourra entraîner une nouvelle assemblée générale extraordinaire sinon une correction au report de l'exercice suivant.
 - c- approbation du bilan au 30/06/2024.
5. Décharge entière et définitive : (quorum vote > 50%)
 - a- au Conseil de copropriété ;
Le refus de décharge doit être motivé. La/les personnes visées ne participent pas au vote.
 - b- au Commissaire aux comptes ;
Le refus de décharge doit être motivé. La/les personnes visées ne participent pas au vote.
 - c- au Syndic.
Le refus de décharge doit être motivé.

6. Désignations/nominations/reconductions : (quorum vote > 50%)
 - a- du Conseil de Copropriété.
Seuls les copropriétaires peuvent être candidats.
Chaque copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature.
 - b- du Commissaire aux comptes.
Le copropriétaire candidat doit être présent ou avoir spécifiquement donné procuration pour porter sa candidature, sauf si le Commissaire aux Comptes est externe à l'ACP.
 - c- du Syndic.
Le syndic propose sa reconduction jusqu'à la fin du deuxième mois qui suit l'assemblée générale ordinaire de l'année prochaine afin de conserver la faculté de tenir une seconde AG en cas d'absence de double quorum.
7. Exercice 2024-2025 : (quorum vote > 50%)
 - a- analyse du budget des dépenses courantes et approbation.
L'indexation de 5% s'impose.
 - b- analyse du budget des frais extraordinaires et approbation.
Ce budget reste une simulation des frais extraordinaires ponctuels futurs (travaux ou mises en conformité) qui dépendront de votes d'AG.
 - c- périodicité de décomptes et provisions de charges individuelles ;
Les charges étant financées par provisions mensuelles ou trimestrielles payées par les copropriétaires selon un budget prévisionnel présenté en AG (article 3.89 §5 16° Code civil), les provisions appelées ne peuvent être inférieures au budget.
 - d- appel de fonds de réserve.
L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil).
Le Syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.
A défaut de précision, le fonds de réserve sera appelé sur les quotes-parts générales.
Pour des projets connus, un fonds de réserve inhérent pourra être appelé sur les quotités spéciales de répartition selon acte de base.
8. Sinistre(s) en cours. (information)
Néant
9. Etat des procédures judiciaires en cours. (information)
Néant à la date de la convocation.
Le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire à l'initiative du syndic en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.
10. Rapport d'évaluation des contrats de fourniture.
Mention des contrats existants et explicatifs.
11. Points sollicités par des copropriétaires.
Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil). Ils sont libellés sic.
12. Borne de rechargement de véhicule électrique. (information)
Nouvelle législation : conséquences attendues et précautions.
13. Informations sur le COBRACE. (information)
Mise en garde sur les nouvelles dispositions en matière PEB.
Annonce de travaux pour améliorer le score de l'immeuble et de chaque lot individuel.
14. Informations sur l'installation électrique (RGIE). (information)
Nouvelle législation : conséquences attendues et précautions
15. Divers.
Tout sujet peut être abordé mais sans requérir de vote.

16. Etablissement et signature du procès-verbal.

Les copropriétaires ne sont pas obligés de signer le PV ; ceci n'implique aucunement une acceptation ni une contestation du contenu.

Le président de séance doit signer le PV pour certifier l'original.

Etant donné que les délibérations sont prises à la majorité des quotités présentes ou représentées, j'insiste pour que, dans l'hypothèse où vous ne pourriez pas être présents, vous me retourniez la procuration ci-jointe, dûment signée, sans oublier d'y indiquer le nom de votre mandataire car la procuration doit être strictement nominative.

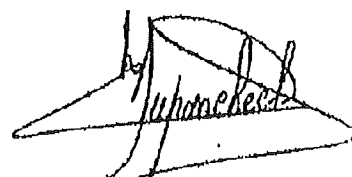
La mention "*Bon pour pouvoir*" doit apparaître de façon manuscrite devant votre signature.
Je vous rappelle que le syndic ne peut être désigné comme mandataire.

Les copropriétaires sont invités à faire connaître au syndic leurs observations relatives aux parties communes au moins cinq jours avant l'assemblée.

Tout renseignement relatif aux comptes de l'exercice écoulé doit être demandé, par écrit, au moins cinq jours ouvrables avant la date d'assemblée afin que les réponses puissent être données en assemblée générale.

Les renseignements relatifs aux comptes et aux autres dossiers repris à l'ordre du jour, peuvent être consultés au bureau du syndic sur rendez-vous (article 3.87. §3 Code civil).

Dans l'attente du plaisir de vous rencontrer, je vous prie d'agréer, Madame, Mademoiselle, Monsieur, chers Copropriétaires, l'expression de mes sentiments bien dévoués.



- Annexes :
- procuration pour assister à l'AG.
 - décompte individuel [2023-2024].
 - relevé Techem [2023-2024].
 - bilan au 30/06/2024.
 - budgets 2024-2025.

Les annexes sont transmises par mail uniquement sinon sont consultables au bureau du syndic conformément à l'article 3.87 §3 Code civil.

ACP EMPEREUR
Avenue Jules César, 118
1150 WOLUWE SAINT-PIERRE
N° ent. : 0664.920.944
Exercice : du 01/07/2023 au 30/06/2024

Bilan après répartition au 30/06/2024

ACTIF		PASSIF	
4100 - Acompte de fonds de réserve appelé	6 954.00	100 - Fonds de roulement général	8 200.00
	160.00	<i>Apport exercice</i>	3 000.00
	1 092.00	<i>Report exercice précédent</i>	5 200.00
<i>Fonds de réserve</i>	5 301.60	160 - Fonds de réserve général	14 126.12
	400.40	<i>Apport exercice</i>	6 012.23
4101 - Acompte de fonds de roulement appelé	-5 866.80	<i>Report exercice précédent</i>	8 113.89
	359.49	440 - Fournisseurs	- 604.25
	33.66	<i>CALORIBEL</i>	396.64
	-7 023.41	<i>ELECTRATEC</i>	-1 913.80
	687.16	<i>ENGIE</i>	158.44
	855.64	<i>OFFICE DUPONCHEELE</i>	301.09
	- 779.34	<i>VIVAQUA (HYDROBRU)</i>	453.38
499301 - Paiement à la Commune de WOLUWE - En attente de remboursement	51.00		
<i>Paiement à la Commune de WOLUWE - En attente de remboursement</i>	51.00		
550 - Compte épargne	14 126.18		
	14 126.18		
551 - Compte vue	6 457.49		
	6 457.49		
	21 721.87		21 721.87

ACP Empereur

Budget de l'exercice 2024-2025 [01/07/2024 - 30/06/2025]

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)

Exercice 2024-2025 [01/07/2024 - 30/06/2025]

Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2023-2024	Inflation estimée	Prévisions 2024-2025
61000	Contrats d'entretien extincteur	275,63 €	5,00%	289,41 €
61010	Contrôle ascenseur	175,32 €	5,00%	184,09 €
61011	Contrat d'entretien ascenseur	1 007,78 €	5,00%	1 058,17 €
61016	Electricité ascenseur	320,91 €	10,00%	353,00 €
61032	Entretien installatios de chauffage	211,36 €	5,00%	221,93 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	749,42 €	5,00%	786,89 €
610391	Intervention et réparations chauffage	972,41 €	5,00%	1 021,03 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3 340,20 €	5,00%	3 507,21 €
61060	Entretien jardin et environs immédiats selon contrat	1 452,00 €	5,00%	1 524,60 €
61061	Autre entretien jardins et environs immédiats	574,85 €	5,00%	603,59 €
61210	Electricité parties communes	91,69 €	10,00%	100,86 €
61230	Contrôles cuves	456,75 €	-	-
61251	Factures de mazout	6 072,22 €	10,00%	6 679,44 €
610391	Entretien chauffage	891,93 €	5,00%	936,53 €
612514	Factures d'eau	861,38 €	10,00%	947,52 €
612515	Factures d'électricité chauffage et sanitaire	45,84 €	10,00%	50,42 €
612516	Factures de relevé	524,85 €	5,00%	551,09 €
612600	Fournitures diverses et produits	40,80 €	5,00%	42,84 €
61300	Honoraires syndic	3 588,90 €	5,00%	3 768,35 €
613001	Honoraires syndic complémentaires	60,00 €	-	-
61303	Honoraire experts	508,20 €	-	-
6140	Assurance incendie	2 396,70 €	5,00%	2 516,54 €
6147	Franchise	3 273,80 €	-	-
6148	Boni/Mali sur les sinistres	3 609,58 €	-	-
64201	Frais divers	838,30 €	5,00%	880,22 €
650	Frais bancaires	296,32 €	5,00%	311,14 €
TOTAL :		32 637,14 €		26 334,85 €

OFFICE DUPONCHEELE
 Boulevard Saint Michel, 68
 B-1040 ETTERBEEK
 Tel : +32 2 732 38 71 | Fax : + 32 2 732 39 58
 Email : syndic@duponcheele.be
 Num. IPI : 101.694
 Num. Assurance : RC Collective AXA 730.390.160

Date édition : 03/10/2024

Avenue Jules César, 118
 1150 WOLUWE SAINT-PIERRE
 BELGIQUE

DÉCOMPTE INDIVIDUEL PROPRIÉTAIRE

Copropriété : 0029 - ACP EMPEREUR
 Numéro BCE : 0664.920.944
 Exercice : du 01/07/2023 au 30/06/2024

Lots concernés

Référence	Numéro d'appartement	Nature	Millièmes	Période	Nb. jours
Gar3		GARAGE	12	du 01/07/2023 au 30/06/2024	366
App3		APPARTEMENT	170	du 01/07/2023 au 30/06/2024	366

Répartition des charges communes et individuelles

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propr.
61000 - CONTRATS D'ENTRETIEN EXTINCTEURS	275.63			
31/01/2024 - LE CHIMISTE - EMP-0033 - Vérification extincteurs	275.63			
	275.63	182 / 1000.00	366 / 366	50.17
61010 - CONTRÔLE ASCENSEURS	175.32			
22/01/2024 - SGS STATUTORY SERVICES BELGIUM - EMP-0029 - Inspection préventive ascenseurs	175.32			
	175.32	170 / 854.00	366 / 366	34.90
61011 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	1 007.78			
13/07/2023 - ELECTRATEC - EMP-0002 - Contrat de maintenance du 01-07-2023 au 30-06-2024	1 007.78			
	1 007.78	170 / 854.00	366 / 366	200.61
61016 - ELECTRICITÉ ASCENSEUR	320.91			
15/08/2023 - ENGIE - EMP-0004 - Facture 08-2023	21.00			
14/09/2023 - ENGIE - EMP-0006 - Facture 09-2023	21.00			
14/10/2023 - ENGIE - EMP-0013 - Facture 10-2023	21.00			
14/11/2023 - ENGIE - EMP-0018 - Facture 11-2023	21.00			
14/12/2023 - ENGIE - EMP-0021 - Facture 12-2023	21.00			
14/01/2024 - ENGIE - EMP-0027 - Facture 01-2024	21.00			
14/02/2024 - ENGIE - EMP-0034 - Facture 02-2024	21.00			
14/03/2024 - ENGIE - EMP-0039 - Facture 03-2024	21.00			
14/04/2024 - ENGIE - EMP-0050 - Facture 04-2024	21.00			
14/05/2024 - ENGIE - EMP-0059 - Facture 05-2024	21.00			
16/06/2024 - ENGIE - EMP-0063 - Régularisation du 15-06-2023 au 06-06-2024	110.91			
	320.91	170 / 854.00	366 / 366	63.88
61032 - AUTRE ENTRETIEN INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE	211.36			
03/04/2024 - DERIDDER - EMP-0046 - Intervention de garde du 30-03-2024 - Absence de production d'eau chaude	211.36			
	211.36	170 / 934.00	366 / 366	38.47

Désignation	Total	Répart.	Nb. jours	Propri.
05/12/2023 - RAYMOND NOLF SPRL - EMP-0025 - Achat mazout 3350 L à 0,76860€	3 115,52			
29/02/2024 - RAYMOND NOLF SPRL - EMP-0037 - Achat mazout 3140 L à 0,81520€	2 956,70			
612512 - FACTURES D ENTRETIEN CHAUFFAGE	891,93			
02/04/2024 - DERIDDER - EMP-0045 - Contrat d'entretien chauffage	891,93			
612514 - FACTURES D'EAU	861,38			
31/10/2023 - VIVAQUA (HYDROBRU) - EMP-0015 - Facture de 08-2023 à 10-2023	136,00			
31/01/2024 - VIVAQUA (HYDROBRU) - EMP-0032 - Facture de 11-2023 à 01-2024	136,00			
30/04/2024 - VIVAQUA (HYDROBRU) - EMP-0054 - Facture de 02-2024 à 04-2024	136,00			
26/06/2024 - VIVAQUA (HYDROBRU) - EMP-0066 - Régularisation du 01-07-2023 au 19-06-2024	453,38			
612515 - FACTURES D ÉLECTRICITÉ CHAUFFAGE ET SANITAIRE	45,84			
15/08/2023 - ENGIE - EMP-0004 - Facture 08-2023	3,00			
14/09/2023 - ENGIE - EMP-0006 - Facture 09-2023	3,00			
14/10/2023 - ENGIE - EMP-0013 - Facture 10-2023	3,00			
14/11/2023 - ENGIE - EMP-0018 - Facture 11-2023	3,00			
14/12/2023 - ENGIE - EMP-0021 - Facture 12-2023	3,00			
14/01/2024 - ENGIE - EMP-0027 - Facture 01-2024	3,00			
14/02/2024 - ENGIE - EMP-0034 - Facture 02-2024	3,00			
14/03/2024 - ENGIE - EMP-0039 - Facture 03-2024	3,00			
14/04/2024 - ENGIE - EMP-0050 - Facture 04-2024	3,00			
14/05/2024 - ENGIE - EMP-0059 - Facture 05-2024	3,00			
16/06/2024 - ENGIE - EMP-0063 - Régularisation du 15-06-2023 au 06-06-2024	15,84			
612516 - FACTURE(S) DE RELEVÉ	524,85			
04/09/2023 - CALORIBEL - EMP-0005 - Location compteurs eau chaude	128,21			
05/08/2024 - CALORIBEL - EMP-0067 - Frais de relevés et décomptes	396,64			
	8 396,22	-	-	603,14
612600 - FOURNITURES DIVERSES ET PRODUITS	40,80			
21/02/2024 - TAPIS DECO LAND - EMP-0035 - Achat d'un paillasson 60*95cm	40,80			
	40,80	182 / 1000,00	366 / 366	7,43
61300 - HONORAIRES SYNDICS	3 588,90			
20/07/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0008 - Honoraires syndlc 07-2023	297,06			
20/08/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0009 - Honoraires syndlc 08-2023	297,06			
20/09/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0007 - Honoraires syndlc 09-2023	297,06			
20/10/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0016 - Honoraires syndlc 10-2023	297,06			
20/11/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0031 - Honoraires syndlc 11-2023	297,06			
22/12/2023 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0023 - Honoraires syndlc 12-2023	297,06			
20/01/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0028 - Honoraires syndlc 01-2024	301,09			
20/02/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0038 - Honoraires syndlc 02-2024	301,09			
23/03/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0044 - Honoraires syndlc 03-2024	301,09			
19/04/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0051 - Honoraires syndlc 04-2024	301,09			
20/05/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0058 - Honoraires syndlc 05-2024	301,09			
20/06/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0064 - Honoraires syndlc 06-2024	301,09			
	3 588,90	182 / 1000,00	366 / 366	653,18
613001 - HONORAIRES SYNDIC COMPLÉMENTAIRES	60,00			
18/02/2024 - OFFICE DUPONCHEELE - EMP-0043 - ECS en panne dimanche	60,00			
	60,00	182 / 1000,00	366 / 366	10,92
61303 - HONORAIRES EXPERTS	508,20			
23/04/2024 - DE BAEREMAEKER MARC - EMP-0052 - Réalisation d'un inventaire amiante	508,20			
	508,20	182 / 1000,00	366 / 366	92,49
6140 - ASSURANCE INCENDIE	2 396,70			

Date	Désignation	Répartition	Montant total	Votre part
31/03/2024	Gar3 - GARAGE	12/1000	-	36,00
TOTAUX :		-	3 000,00	546,00



S.A. CALORIBEL N.V.
Rue De Koninckstraat, 40
Boite - Bus : 1-3
1080 Bruxelles - Brussel
Tél : 04/343.77.68
caloribel@techem.be
www.techem.com/be

Gestionnaire - Opsteller : 206
02/529.63.00

Date Relevé
Datum Opname : 30/06/2024

Date Décompte
Datum Afrekening : 5/08/2024

Période de chauffage -
Verwarmingsperiode : 1/07/2023
30/06/2024

Code Immeuble -
Code Gebouw : 93540

AV J CESAR 118
1150 BRUXELLES 15

Appartement N° 40 Code 40

Type A Identifie 3 ET

Codification géant -
Codificatie beheerder

Appartement:
3 ET

Visite en nas bureaux uniquement sur rendez-vous de 09:00 à 12:00
Bezoek op afspraak in onze burelen enkel tussen 09:00 en 12:00

DECOMPTE INDIVIDUEL APPARTEMENT / INDIVIDUELE AFREKENING APPARTEMENT

(1) voir verso / zie keerzijde

Description / Omschrijving	IMMEUBLE / GEBOUW	EUR	APPARTEMENT	EUR
1. CHAUFFAGE / VERWARMING				
Unités consommées / Verbruikte eenheden	30.952,00		2.643,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,125627		0,125627	
=> Valeur hors frais fixes / => Waarde zonder vaste kosten		3.888,40		332,03
% frais fixes / % vaste kosten	20,00 %			
Quotités frais fixes / Quotiteiten vaste kosten	1.000,00		182,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,972100		0,972100	
=> Valeur frais fixes / => Waarde vaste kosten		972,10		176,92
Total chauffage / Totaal verwarming		4.860,50		508,95
Total des frais de chauffage / Totaal verwarmingskosten		4.860,50		508,95
2. EAU SANITAIRE / SANITAIR WATER				
Nombre d'hl d'eau chaude / Aantal verbruikte hl warm water	1.298,00			
Prix unitaire / Eenheidsprijs	2,3196		2,3196	
=> Valeur eau chaude / => Waarde warm water		3.010,87		
Prix d'un hl d'eau froide / Prijs voor 1 hl koud water	0,663620		0,663620	
Total des frais d'eau / Totaal van de waterkosten		3.010,87		
3. Frais communs / Gemeenschappelijke kosten				
Quotit.frais communs chauf./ Quotit.gemeenschap.verw.kost.	1.000,00		182,00	
Prix de l'unité / Prijs per eenheid	0,019900		0,019900	
=> Val.frais com.chauf./ => Waarde gemeen.verwarmingskost.		19,90		3,62
Total frais communs / Totaal gemeenschappelijke kosten				3,62
4. FACTURE TECHEM / FACTUUR TECHEM				
Nombre de répartiteurs / Aantal warmteverdelers	40,00		7,00	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	8,17		8,17	
=> Valeur relevé répartiteurs / => Waarde opname verdelers		326,80		57,19
Nombre relevés intermédiaires / Aantal tussenopnames	1			
Prix unitaire / Eenheidsprijs	1,00			
=> Valeur relevés intermédiaires / => Waarde tussenopnames		1,00		
Montant de la tva / Btw bedrag		68,84		12,01
Contr.loc.cpteurs eau chaude / Huurcontr. warmwatertellers	6		1	
Prix unitaire / Eenheidsprijs	21,3683		21,3683	
=> Valeur du contrat / => Waarde van het contract		128,21		21,37
Total facture Techem / Totaal factuur Techem		524,85		90,57

Date Relevé Datum Opname :	30/06/2024	Date Décompte Datum Afrekening :	5/08/2024	Période de chauffage - Verwarmingsperiode :	1/07/2023 30/06/2024
Code Immeuble - Code Gebouw :	93540	AV J CESAR 118 1150 BRUXELLES 15		Appartement N° 40 Type A	Code 40 Identifie 3 ET

■ RELEVÉ DE VOS COMPTEURS / OPNAME VAN UW METERS



REPARTITEURS / VERDELERS							
N°	Code	Situation / Situatie	Echelle Schaal	Relevés/ Opname	Consommation Verbruik	€	Obs
1	12759214	Living		571,0	571,0	71,73	
2	12759205	Living		561,0	561,0	70,48	
3	12759215	Living		656,0	656,0	82,41	
5	12759223	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1		508,0	508,0	63,82	
7	12759207	Salle de bain / Badkamer		97,0	97,0	12,19	
9	22865257	Cuisine / Keuken		80,0	80,0	10,05	
10	22865329	Ch.à couch 1 / Slaapkam. 1		179,0	179,0	22,49	
998				9,0-	9,0-	1,13-	CC
Total Répartiteurs Chauffage (unités) / Totaal Verwarmingsverdelers (éenheden)					2643,0		
** CC: Rectification consommation							



COMPTEURS D'EAU / WATERMETERS								
N°	Code	Situation / Situatie	Type	Ancien Index / Oude Index	Nouvel Index / Nieuwe Index	Volume / Afbetenheid	Total / Totaal	Obs
8	59647834	Indéfini / Onbekend	Chaud / Warm	117,0	117,0	hl	0,0	LE
Total Eau Chaud (hl) / Totaal Warmwater (hl)							0,0	