

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP BEAUGENCY
2-10, rue Gray
1040 - BRUXELLES
N° BCE : **850-309-324**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 16 juin 2025
PROCES-VERBAL**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

13	copropriétaires présents sur 107, totalisant	20.158 /	100.000 quotités (soit 20%)
13	copropriétaire(s) représenté(s) sur 107, totalisant	25.729 /	100.000 quotités (soit 26%)
26	copropriétaires présents et représentés sur 107, totalisant	45.887 /	100.000 quotités (soit 46%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « La convocation est effectuée par envoi recommandé, 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. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : [REDACTED] (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
5. Devis portes d'entrée A [REDACTED]
6. Devis remplacement contrôle d'accès [REDACTED]
7. Devis nettoyage bandeau de terrasses [REDACTED]
8. Devis nettoyage bandeau de terrasses [REDACTED]
9. Devis toiture comparatif Esplanade [REDACTED]
10. Offre mission [REDACTED]
11. Approbation Acte de base
12. Approbation règlement d'ordre intérieur
13. Schéma de répartition des frais de chauffage et/ou eau

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h12 heures sous la présidence de [REDACTED], assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA CITYA Bruxelles représentée par [REDACTED], gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat cc [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat cc choix expert CDCA	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat Syndic	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat courtier [REDACTED]	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
7	Renouvellement enveloppe budgétaire	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.1	Ratif.rempl.pompe de chauffage	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.2	Ratif. Renouvellement vannes	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.3	Remplacement portes d'entrées	66,66%	42.455	3.432	0	92,52%	accepté
8.4	Remplacement syst.contrôle accès	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.5	Nettoyage bandeaux par [REDACTED]	66,66%	42.455	3.432	0	92,52%	accepté
8.5.1	Nettoyage bandeaux par [REDACTED]	66,66%	0	45.887	0	0,00%	refusé
8.6	Réfection toiture devis [REDACTED]	66,66%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.6.1	Réfection toiture devis [REDACTED]	66,66%	0	45.887	0	0,00%	refusé
8.6.2	Réfection toiture devis [REDACTED]	66,66%	0	45.887	0	0,00%	refusé
8.6.3	Accord mission [REDACTED]	50,00%	45.508	379	0	99,17%	accepté
8.6.4	Mandat syndic primes	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.6.5	Accord chasseur de primes	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.7	Accord étude et plac.panneaux solaires	50,00%	39.654	6.233	0	86,42%	accepté
8.8.1	Approbation mise en conf. Statuts	66,66%	45.128	759	0	98,35%	accepté
8.8.2	Approbation ROI	50,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
8.8.3	Approbation schéma chauffage et eau	80,00%	45.887	0	0	100,00%	accepté
10.2.2	Fixation montant fds réserve	50,00%	39.956	379	0	99,06%	accepté
10.2.3	Financement décisions AG	50,00%	40.335	0	0	100,00%	accepté
10.3	Approbation budget	50,00%	39.956	379	0	99,06%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Les travaux de mise en peinture des escaliers de secours, du rez-de-chaussée et du -1 ont eu lieu. Des travaux pour le renouvellement des vannes de circuits hydrauliques en sous-stations ainsi que le remplacement de la pompe de chauffage pour un montant total de 41.496,55 € ont eu lieu également et sont à ratifier afin de les financer par le fonds de réserve.

Plusieurs décisions d'assemblée générale n'ont pas encore été effectuées à savoir :

- Le remplacement des portes d'entrée dont les prix ont été réactualisés
- Le remplacement des châssis dans la descente de garage
- La réfection partielle de l'étanchéité de l'Esplanade
- L'installation d'une borne électrique sur un emplacement commun.

C'est donc cette année qu'auront lieu :

1. Le remplacement des portes d'entrée à ratifier
2. Le remplacement des châssis dans la descente de garage

Outre ces travaux, il est proposé également :

- La réfection de la petite toiture en fonction du vote de l'assemblée
- Le nettoyage des bandeaux de façade en fonction du vote de l'assemblée
- Le remplacement du système de contrôle d'accès qui est devenu obsolète
- L'étude pour le placement de panneaux solaires en toiture

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission 1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières 2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID. A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive sur le contrat de gaz.

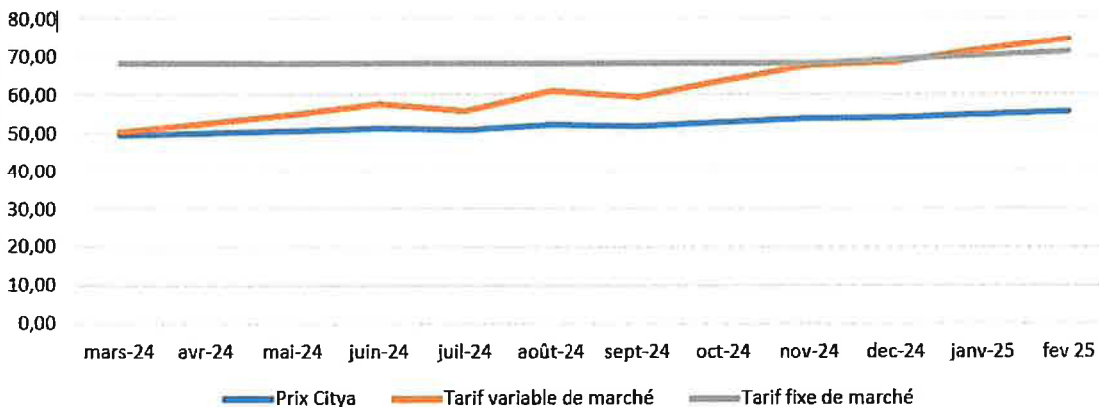
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

Fin novembre 2023, la première phase de clics gaz a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 25 et 26.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Phase 2 – Fixation d'une seconde partie du volume (mars 2025)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix		25% du prix
2025	50 % du prix	25% du prix	25% du prix
2026	25% du prix	25% du prix	50 % du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois d'évolution du marché du gaz comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 (moment de négociation du contrat) pour les clients professionnels.

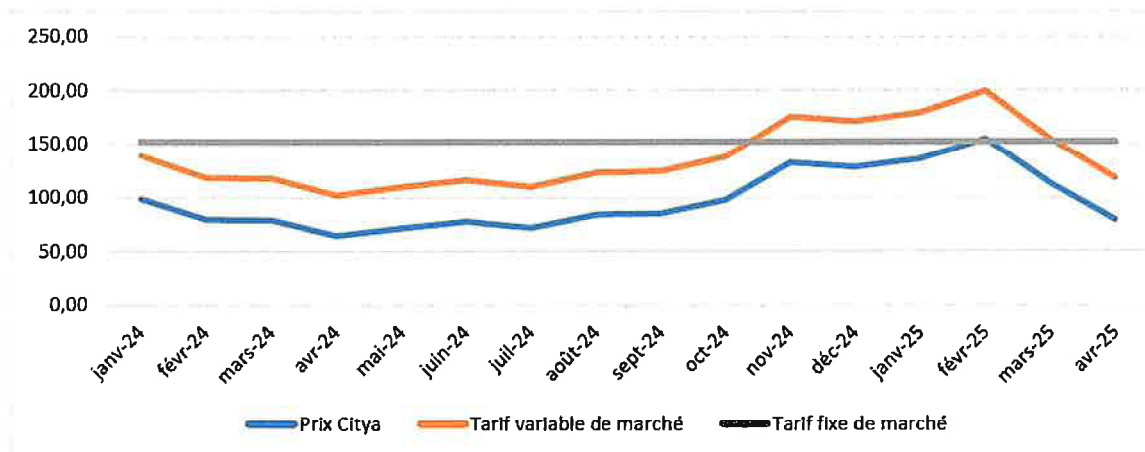


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché.

Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 51,10 €/MWh.

Marché de l'électricité

Pour l'électricité, voici un graphique qui montre également les douze derniers mois.



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 81,25 €/MWh.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice, mais nous avons actuellement un dossier en cours concernant le propriétaire B [REDACTÉ]. Nous avons en effet reçu la traduction de l'acte de décès si bien que Monsieur [REDACTÉ] N a enfin pu être enregistré comme décédé au registre national.

Nous avons donc interrogé le registre successoral et le registre des testaments pour vérifier s'il y a des héritiers, un testament ou si la succession doit être considérée comme vacante.

En fonction des informations que nous recevrons, nous confirmerons les suites de la procédure.

En tout état de cause, la situation devrait prendre plusieurs mois pour être régularisée.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
[REDACTÉ]	4 078,06	
[REDACTÉ]	3 309,06	
TOTAL	7 387,12	

A

[Signature]

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°)

3

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	308 000,00	289 888,23	-18 111,77
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 000,00	73 715,03	15 715,03
TOTAL	366 000,00	363 603,26	-2 396,74
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-0,65%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

frais de conservation	35 000,00	53 902,27	18 902,27
travaux de chauffage	6 000,00	14 879,89	8 879,89

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement serrure étang	418,70
	Remplacement décharges communes	4 644,67
	Remplacement batterie éclairage de secours	2 477,22
	Nouveau frigo conciergerie	988,95
	Remplacement 4 tourelles d'extraction	6 200,36
	Débouchage communs	1 043,41
	Placement 3 variateurs de fréquence extracteurs	5 424,38
2-000-08	Honoraires ingénieur stabilité descente garage	580,80
	Honoraires architecte étude toiture	487,88
2-000-04	tableau et logiciel contrôle d'accès	866,02
2-200-00	Remplacement carte contrôle petit ascenseur 4	1 441,73
	Installation boîtes à clé asc. 2- 4- 6	737,40
	Réglage sonde charge	1 236,19
	Placement ferme-porte rez	1 519,11
2-600-00	Renouvellement plaques échangeur	8 479,89
	Remplacement et rationalisation conduites communes	5 216,48
	Réparation calorifuge	1 093,96
TOTAL		42 857,15

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Acompte renouvellement vannes	11 354,49
	Placement pompe eau chaude sanitaire	5 790,61
	Peinture escalier de secours	37 887,58
TOTAL		55 032,68

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Remplacement des vannes**
30 % ont été facturés, reste encore 26.493,80 € ttc
- **Remplacement des châssis dans la descente de garage**
Nous avons reçu pour l'instant un seul devis des ateliers Ferin pour un montant de 26.860,4 € ttc
Pour rappel, mandat a été donné aux membres du conseil pour choisir le fournisseur .

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	725 252,21
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 002,32
loyer locaux communs	4 804,36
indemnités emm/déménagement	1 050,00
intérêts bancaires	6 090,51
intérêts retard copropriétaires	277,40
Total des apports	62 224,59
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	55 032,68
Total des prélèvements sur l'exercice	55 032,68
Solde à la clôture de l'exercice	732 444,12

3.8. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le permis d'environnement est en ordre depuis le 10 novembre 2022 pour une période de 15 ans.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes Annexe 4**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Dekeyser, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. _____ Majorité absolue

6.1.2. _____ Majorité absolue

6.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue

6.1.4. [REDACTED] - Majorité absolue

6.1.5. [REDACTED] - Majorité absolue

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 20.000 €.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

6.5. Mandat au courtier en assurance [REDACTED] pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété - Majorité absolue

Mandat au courtier en assurance [REDACTED] pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le contrat d'assurance choisi doit au minimum maintenir les couvertures actuelles du contrat incendie.
- La prime d'assurance annuelle pour le nouveau contrat ne devra pas dépasser 90% de la prime actuelle, soit une réduction minimale de 10% par rapport à la prime actuelle.
- Pas d'augmentation de la franchise ou des franchises spécifiques.

Mandat au syndic de signer le contrat d'assurance une fois que ces conditions seront remplies, et à procéder à toutes les démarches nécessaires pour le changement de compagnie d'assurance.

7. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

8.1. Ratification remplacement de la pompe de chauffage Grundfos pour un montant de 5.790,61 € TTC – Majorité de 2/3

8.2. Ratification pour le renouvellement des vannes d'isolement pour un montant de 35.705,94€ TTC – Majorité de 2/3

8.3. Remplacement des portes d'entrées front de rue et deuxièmes portes pour un montant total de 59.911,2 € ttc – Majorité de 2/3 5

Il est à préciser que ceci avait déjà été votés et acceptés en 2022 , mais nous nous devons de réactualiser les devis.

8.4. Remplacement du système de contrôle d'accès devenu obsolète pour un montant de 11.251,91 € TTC par la société [REDACTED] Majorité de 2/3 6

Nettoyage des bandeaux de façade

8.5. Nettoyage des bandeaux de façades par la société VOLTIGO pour un montant de 48.813 € TTC – Majorité de 2/3 3 7

Ceci inclut la pose d'un hydrofuge sur le nez des balcons (16.350 € htva) ainsi que le nettoyage des vitres et garde-corps pour un montant de 14.850 € htva.

8.5.1. Nettoyage des bandeaux de façade par la société REBETON pour un montant de 63.726,19 € TTC– Majorité absolue 8 REFUSE

Réfection de la toiture « Esplanade

8.6. Accord pour confier ce travail à la société T... pour un montant de 162.755,88 € ttc – Majorité 2/3 9

8.6.1. Accord pour confier ce travail à la société L... pour un montant de 180.438 ,15 € ttc – Majorité de 2/3 9 REFUSE

8.6.2. Accord pour confier ce travail à la société MF... pour un montant de 191.976 ,18 € ttc - Majorité de 2/3 9 REFUSE

8.6.3. Accord pour confier la mission de suivi de chantier à l'architecte F... pour un montant de 11.156,84 € TTC– Majorité absolue 10

8.6.4. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le [REDACTED]

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies

8.6.5. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

Actuellement nous ne savons toujours pas ce qu'il en est concernant les primes de la région Bruxelloise.

8.7. Accord pour la réalisation d'une étude et le placement de panneaux solaires en toiture – Majorité absolue

8.8. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

8.8.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité 2/3 11

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8.8.2. Approbation du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue 12

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8.8.3. Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau - Majorité de 4/5ème 13

Le mode de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliqué depuis de nombreuses années.

Il s'agit de la mise en œuvre des règles définies dans l'acte de base, qui ne sont toutefois pas suffisamment explicites en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et/ou d'eau.

Aussi, l'objectif poursuivi par le syndic en soumettant ce schéma de répartitions à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir l'intégrer à la mise en conformité des statuts afin le rendre opposable à tout copropriétaire et éviter ainsi toute contestation ultérieure.

Madame Duray demande de rajouter la spécificité concernant le compteur d'eau chaude, cela date de 1981 à §(é) à O

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1. Tri des déchets

Il est rappelé :

Qu'il est strictement interdit de déposer des objets encombrants (fauteuils, meubles, planches en bois, etc. ...) ni à côté, ni dans les conteneurs.

En cas de besoin, vous pouvez contacter les services de Bruxelles Propreté au 0800/98.181 pour l'enlèvement d'encombrants ; 3m³ gratuits tous les 6 mois.

Nous croyons nécessaire de vous rappeler ci-après quelques règles en matière de tri des déchets, que nous vous demandons de respecter scrupuleusement ; vos déchets sont à déposer DANS le conteneur et non à côté:

Conteneurs gris/noirs : ordures ménagères – tout venant

Conteneurs bleus : bouteilles et flacons en plastique – emballages métalliques – cartons à boissons

Conteneurs jaunes : papiers – cartons

Conteneurs oranges : Organiques (voir documentation reçue de la commune)

Bulles à verre du quartier : bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

9.2. Changement de radiateur

Le conseil de copropriété insiste sur la nécessité de remplacer les radiateurs avec des vannes d'arrêt au départ et au retour.

9.3. Informations sur le chauffage

Démarrage chauffage le 15 septembre jusqu'au 15 mai.

vidange, purge et remplissage en charges communes.

Minimum 15 degrés pour démarrer le chauffage voir p.39 acte de base.

9.4. Fiche d'identification locataire

Par la présente, il est rappelé qu'il est important d'avoir l'identité et les coordonnées de contact des locataires pour une raison évidente de sécurité.
Il est également rappelé au propriétaire qu'il faut faire signer le règlement d'ordre intérieur à son locataire afin que ce dernier prenne connaissance des usages dans la copropriété.

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance. Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,74 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	39,48 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	65,80 €
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	217,19 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2024, soit 230,56.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

10.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**10.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
363 603,00 €	5%	18 180,15 €	18 180 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			732 444,12
Apports	Dotation obligatoire	18 180,15	(*)
	Dotation complémentaire	71 819,85	(*)
	Total des apports	90 000,00	
Prélèvements	Solde renouvellement des vannes	26 493,80	
	Remplacement châssis descente garage	26 860,40	
	Remplacement des portes d'entrée	59 911,20	(*)
	Remplacement système contrôle accès	11 251,91	(*)
	Nettoyage bandeau nez de terrasse	48 813,00	(*)
	Réfection toiture Esplanade	162 755,88	(*)
	Mission Architecte	11 156,84	(*)
	Suivi chantier Syndic	3 870,00	
Total des prélèvements		351 113,03	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			471 331,09

10.2.2. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 90.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

10.2.3. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

10.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

10.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	308 000	305 000	12	25 417	-0,97%
Frais "propriétaires" svt l'usage	58 000	58 000	12	4 833,33	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	366 000	363 000		30 250,00	-0,82%
Apport fonds de réserve	50 000	90 000	12	7 500,00	80,00%
TOTAL	416 000	453 000		37 750,00	8,89%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19H59

Fait à

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mai 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

