

Association des copropriétaires
de la résidence
MUSCARI
Avenue Ilya Prigogine 14-16-18
1180 – UCCLE
N° BCE : 0828 343 475

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

N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 06/06/2024
PROCES-VERBAL**

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

1	copropriétaires présents sur 0, totalisant	5.879 /	10.000 Q-P	(soit 59%)
1	copropriétaire(s) représenté(s) sur 0, totalisant	3.057 /	10.000 Q-P	(soit 31%)
28	copropriétaires présents et représentés sur 0, totalisant	8.937 /	10.000 Q-P	(soit 89%)

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.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR ET AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. TSM – Devis travaux de réparation divers

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, 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

L'assemblée générale accepte la désignation de Madame Geneviève MIES 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.

L'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur Fontaine pour assurer le secrétariat de la présente séance, qui 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.

La séance est ouverte à 18h00 heures sous la présidence évoquée ci-avant, qui est assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, du syndic, la SA Citya Bruxelles, représentée par Monsieur Olivier REYE, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

[Handwritten signatures in blue ink]

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%	8.585	0	352	100,00%	accepté
5.1.	Décharge au conseil de copropriété	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
5.2.	Décharge commissaire aux comptes	50%	8.585	0	352	100,00%	accepté
5.3.	Décharge au syndic	50%	8.219	0	718	100,00%	accepté
6.1.1.	Mdt CC : M. Connangle	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.1.2.	Mdt CC : M. Fontaine	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.1.3.	Mdt CC : Mme Mies	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.1.4.	Mdt CC : Mme Winterbeeck	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.1.5.	Mdt CC : M. Blommaerts	50%	7.585	0	1.352	100,00%	accepté
6.1.6.	Mdt CC : Mme de Lannoy	50%	8.668	0	0	100,00%	accepté
6.2.1.	Mdt CAC :	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.3.	Mdt CC choix CAC professionnel	67%	1.179	7.406	352	13,73%	refusé
6.4.	Mdt CC choix des experts	67%	8.585	0	352	100,00%	accepté
6.5.1.	Mdt du syndic Citya Bruxelles	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.5.2.	Choix nouveau syndic	50%	8.937	0	0	100,00%	accepté
6.5.3.	Enveloppe budgétaire :	67%	8.937	0	0	100,00%	accepté
7.1.1.	Test joints couvre-murs app C31	67%	8.937	0	0	100,00%	accepté
7.2.1.	Test joint tablier terrasse A23-C21	67%	8.585	0	352	100,00%	accepté
7.3.1	Travaux réparation balcon Tréhan	67%	8.585	0	352	100,00%	accepté
9.3.2	Fds de réserve général :	50%	8.585	0	352	100,00%	accepté
9.3.2.A.	Fds de réserve entrée "A" (n°18):	50%	2.675	0	765	100,00%	accepté
9.3.2.B.	Fds de réserve entrée "B" (n°16):	50%	2.466	0	0	100,00%	accepté
9.3.2.C.	Fds de réserve entrée "C" (n°14):	50%	2.266	0	0	100,00%	accepté
9.3.3.	Financ. décisions AG fds réserve	50%	8.585	0	352	100,00%	accepté
9.4.	Approbation budget charges ordinaires	50%	8.585	0	352	100,00%	accepté

Sols
J
B

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Pour consulter ce rapport, il y a lieu de se référer à l'ordre du jour commenté.

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

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulière

2 et 3

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

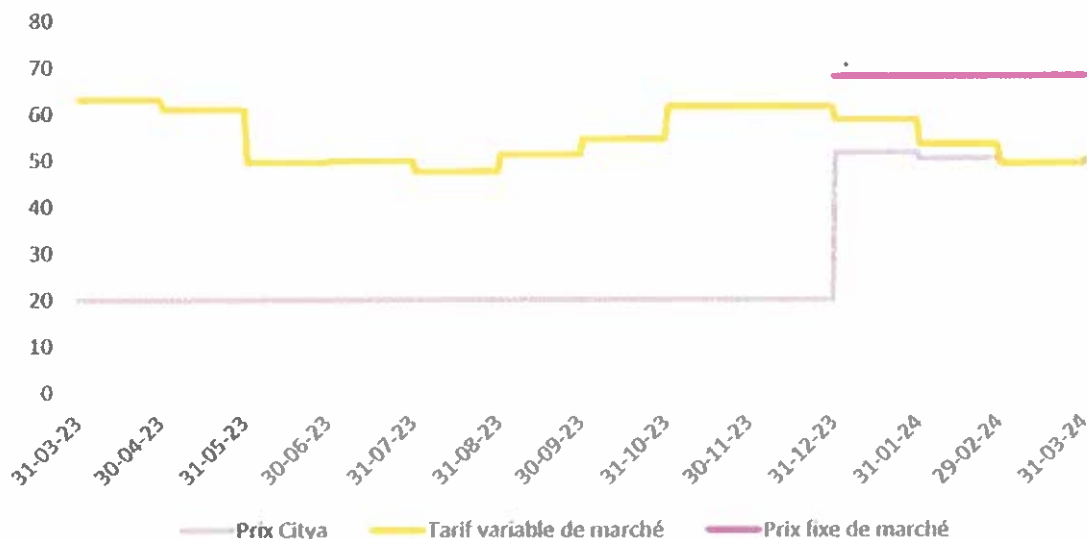
Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

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. Fin novembre, la première phase de clics 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)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix	25% du prix
2025	50 % du prix	50% du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2024)
2026	25% du prix	75 % du prix (stratégie de cliquer encore 50% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



Les prix de marché étant en train de remonter, la stabilité du prix Citya devrait encore donner de bons résultats pour les mois à venir.

Attention de bien noter que les prix affichés ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 35 €/MWh.

Sols
I
Ch. S
B

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

4

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	39 500,00	41 530,68	2 030,68
Frais "propriétaires" svt l'usage	29 100,00	21 692,25	-7 407,75
TOTAL	68 600,00	63 222,93	-5 377,07
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-7,84%

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler 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 système évacuation chaudières	2 256,40
2-000-01	Acompte 2 remplacement porte garage	2 650,00
2-220-00	Remplacement boîtier gestion des portes ascenseur n°16	1 481,09
TOTAL		6 387,49

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
3-000-01	Travaux châssis	10 128,30
3-020-00	Travaux peinture hall entrée B et ascenseur	1 032,44
2-000-05	Abattage arbres	1 936,00
TOTAL		13 096,74

3.7. Situation du fonds de réserve

Exercice 2023/2024	COMMUN	BLOC A	BLOC B	BLOC C	TOTAL
Solde de réouverture de l'exercice	143 009,83	5 550,00	5 400,00	5 553,85	159 513,68
Apports sur l'exercice					
Apport annuel	40 000,11	2 000,00	2 000,00	2 000,00	46 000,11
Déménagement - Emménagement		100,00	100,00	100,00	
Intérêts bancaires	510,73				
Produits exceptionnels	1 368,69				
Total des apports	41 879,53	2 100,00	2 100,00	2 100,00	46 000,11
Prélèvements sur l'exercice					
Suivant détail du tableau ci-avant	12 064,30		1 032,44		13 096,74
Frais bancaires	165,22				165,22
Charges exceptionnels	204,99				204,99
Total des prélèvements sur l'exercice	12 434,51	0,00	1 032,44	0,00	13 261,96
Solde à la clôture de l'exercice	172 454,85	7 650,00	6 467,56	7 653,85	194 226,26

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Sds", "J", "C", "P", and "Q".

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

Dossier en cours de renouvellement

Pour information :

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

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/03/2024 (période du 01/04/2023 au 31/03/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

5

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

ACCEPTE

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

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

ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTE

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. M. Connangle (Bloc C / N°14) - Majorité absolue

ACCEPTE

6.1.2. M. Fontaine (Bloc B / N° 16) - Majorité absolue

ACCEPTE

6.1.3. Mme Mies (Bloc A / N° 18) - Majorité absolue

ACCEPTE

6.1.4. Mme Winterbeeck (Bloc A / N° 18) - Majorité absolue

ACCEPTE

6.1.5. M. Blommaerts (Bloc C / N° 14) - Majorité absolue

ACCEPTE

6.1.6. Mme de Lannoy (Bloc B/N°16) - Majorité absolue

ACCEPTE

Mme de Lannoy signale qu'elle vendra son appartement prochainement et qu'elle ne présente plus sa candidature au Conseil de Copropriété.

Mme SAPPIN présente sa candidature (copropriétaire du bloc A - N°18)

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. Candidature spontanée - Majorité absolue

ACCEPTE

Mme TALAMOND renouvelle sa candidature à la fonction de Commissaire aux Comptes. Sa candidature est soumise au vote.

6.3. Choix d'un commissaire au compte professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) – Mandat au conseil de copropriété) REFUSE

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 ACCEPTE

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 15.000 € (décision AG 2022).

6.5. Nomination d'un nouveau syndic

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

Le conseil de copropriété Muscari propose de ne pas reconduire le mandat de syndic à la SA Citya Bruxelles/Agence d'Uccle.

Le vote porte sur la non-reconduction du mandat de syndic à la SA Citya Bruxelles/Agence d'Uccle.

Madame Mies MIES fait état des griefs à l'encontre de CITYA et des multiples relances, manquements et du mécontentement du Conseil.

L'AGO demande si il est possible de maintenir le contrat existant de fourniture d'énergie. Le syndic vérifiera ce point et communiquera cette information au syndic reprenneur.

6.5.2. Choix du nouveau syndic – Majorité absolue ACCEPTE

Le conseil de copropriété Muscari propose de changer de syndic et de donner le mandat de syndic à

L'Immobilière des 4 Vents SRL – Chaussée d'Alsemberg 975 – 1180 BRUXELLES

Tel : 02/315.08.51 – BCE : 0 750.541.854 – IPI 510210. Assurances : AXA 730.390.160

jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Le vote porte sur le mandat de syndic à L'Immobilière des 4 Vents, nommée ci-dessus.

L'AGO Muscari (Avenue Ilya Prigogine 14-16-18 à 1180 Bruxelles – BCE n° BE0828.343.475) mandate les dénommées :

- Mme Nadine Winterbeeck (Membre du Conseil de copropriété MUSCARI) et Geneviève MIES (Membre du Conseil de copropriété MUSCARI) pour signer le 07/06/24 le contrat de syndic de la copropriété avec :

L'IMMOBILIERE des 4 Vents SRL – Siège social : Chaussée d'Alsemberg 975 à 1180 Bruxelles n° BCE : 0750.541.854

Ledit contrat prend cours le 07/06/2024 à la suite de la décision de l'AG du 06 Juin 2024 pour une durée de 1 an jusqu'à la tenue de la prochaine Assemblée Générale régulière.

6.5.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € htva 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 ACCEPTE

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

7.1. Travaux de remplacement des joints des couvre-murs des penthouse

6

7.1.1.1. Travaux « test » de remplacement des joints du couvre-mur appartement C31 par une membrane RESISTIT – Majorité de 2/3 ACCEPTE

Suite au sinistre survenu dans l'appartement C31 de Mme Malchansky-Gvardeitseva Elena provenant de joints défectueux au niveau du penthouse C41 de Mme Gourdange, un avis technique a été demandé à la société TSM afin de proposer une solution technique plus efficace et plus durable que celle des joints actuels en silicone.

Afin de répondre à l'urgence, il a été proposé de poser sur les cinq joints en cause une membrane de RESISTIT de +/- 10cm de large maintenue par un accrocheur avec membrane autocollante. Le coût de ce travail est estimé à 85€ / joint htva.

Lors de la visite de l'entrepreneur accompagné du syndic et du conseil de copropriété, il a été constaté que l'ensemble des joints des couvre-murs des penthouse présentait de gros signes de fatigue.

Handwritten signatures and initials:
 SdL
 J
 A

Leur remplacement sera donc inévitable afin d'éviter d'autres infiltrations.

Cette réparation d'urgence servira de test pour la bonne suite à donner dans le futur à proposer à la prochaine AG.

En cas de vote négatif, la réfection des cinq joints cités sera effectuée à l'identique et ce à titre conservatoire.

Il est demandé par l'AG de voir si un ciment hydrofuge ne pourrait pas être suffisant en termes de durabilité.

7.2. Travaux de remplacement du joint souple de terrasse

6

7.2.1. Travaux « test » de remplacement du joint du tablier des terrasses A23 et C21 pour un budget total de 1.500 € tva à 10% près – Majorité de 2/3
ACCEPTE

Des traces d'infiltration ont été constatées provenant d'un joint en silicone défectueux.

A la demande du conseil de copropriété d'une proposition technique plus résistante, la société TSM propose la pose d'une bande de membrane en RESISTIT de +/- 15 cm de large maintenue par un accrocheur avec remontée sur les acrotères.

Etant donné que cette technique modifie l'aspect esthétique du bâtiment, la résolution soumise au vote porte sur la validation de tester cette technique.

En cas de vote négatif, la réfection du joint en silicone sera effectuée à l'identique et ce à titre conservatoire.

Il est souhaité que le B.31 soit également au point « Poste 5 » du devis. Le devis sera donc adapté et le prix de 1.330 eur HTVA sera majoré pour l'intervention du balcon du B.31. L'AG valide l'intégrer la réparation de ce balcon dans le point soumis au vote.

7.3. Travaux de réparation de balcon de l'appartement A33

6

7.3.1. Travaux de réparation du balcon pour un montant total de 1.700 € tva à 10% près – Majorité de 2/3
ACCEPTE

Dans le cadre du sinistre survenu sur la terrasse de Monsieur Tréhan, il a été constaté que des infiltrations par les fixations du garde-corps endommagent de façon récurrente le béton du balcon.

Suite à la demande du conseil de copropriété de trouver une solution durable, la société TSM propose les travaux suivants :

- Enlèvement du garde-corps et stockage de celui-ci.
- Pose d'une bande de RESISTIT coller à l'aide d'un accrocheur.
- Remise en place du garde-corps avec des nouvelles fixations en inox et rondelles étanches.
- Placement d'un joint de silicone neutre contre l'embase du garde-corps.
- Le recimentage éventuel du muret et la repeinture du muret devra se faire par une autre firme.

Etant donné que les travaux proposés modifient l'aspect esthétique du bâtiment, la résolution soumise au vote porte sur la validation du travail tel que décrit.

En cas de vote négatif, la pose d'un joint au niveau des fixations du garde-corps ainsi que la réparation du mur sera effectué à titre conservatoire.

L'AGO souhaite donner mandat au Conseil de copropriété pour assurer le suivi de ce point avec le syndic étant donné le caractère manifestement structurel et urgent de l'intervention.

8. Information : Travaux conservatoires non soumis à l'approbation de l'assemblée générale

8.1. Travaux ponctuels de la toiture

Ce point mis à l'ordre du jour l'an passé n'a pas été finalisé.

Une vérification sommaire de la toiture a été effectuée.

Il a été constaté que celle-ci présente quelques points faibles par endroits.

Une vérification réelle devra être entreprise.

Afin d'éviter au maximum les risques potentiels d'infiltration, des travaux de réparation à titre conservatoire pourront être entrepris.

8.2. Travaux sur bardage des penthouse

6

Une vérification sommaire du bardage a été effectuée.

Il a été constaté que celui-ci présente quelques points faibles par endroits.

Une vérification réelle devra être entreprise.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'J', 'Sdp', 'B', and 'Z']

Afin d'éviter au maximum les risques potentiels d'infiltration, des travaux de réparation à titre conservatoire pourront être entrepris.

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. 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

Echéance - 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	19.13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38.27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63.78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	210.53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223,50.

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

9.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement – déménagement – travaux privatifs – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

9.3. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

9.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Projection des fonds de réserve	COMMUN	BLOC A	BLOC B	BLOC C	TOTAL
Solde suivant bilan à la clôture	172.454,85	7.650,00	6.467,56	7.653,85	194.226,26

Apports

Apport annuel	40.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	46.000,00 (*)
Total des apports	40.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00	46.000,00

Prélèvements

Travaux joints couvre-murs	PM				0,00 (*)
Travaux joint terrasse	1.500,00				1.500,00 (*)
Réparations balcon A33	1.700,00				1.700,00 (*)
Sondage bardages	PM				0,00 (*)
Honoraires architecte bardages	PM				0,00
					0,00
Total des prélèvements	3.200,00	0,00	0,00	0,00	3.200,00

Solde théorique à la clôture 2025	209.254,85	9.650,00	8.467,56	9.653,85	237.026,26
-----------------------------------	------------	----------	----------	----------	------------

(*) sous réserve des décisions de l'assemblée générale

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

Proposition de fixer les dotations annuelles aux fonds de réserve comme suit :

Fonds de réserve général	40 000
Fonds de réserve du bloc A	2 000
Fonds de réserve du bloc B	2 000
Fonds de réserve du bloc C	2 000
TOTAL	46 000

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-après).

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 précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
63 222,93 €	5%	3 161,15 €	3 200 €

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.

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.

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

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.

9.4. 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 ACCEPTE

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

9.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	39 500	42 000	12	3 500	6,33%
Frais "propriétaires" svt l'usage	29 100	33 100	12	2 758,33	13,75%
Total des dépenses "ordinaires"	68 600	75 100		6 258,33	9,48%
Apport fonds de réserve	46 000	46 000	12	3 833,33	0,00%
TOTAL	114 600	121 100		10 091,67	5,67%

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.

Phrase à reprendre pour les provisions mensuelles :

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 20:12 heures.

Interbeec *[Signature]* *[Signature]*

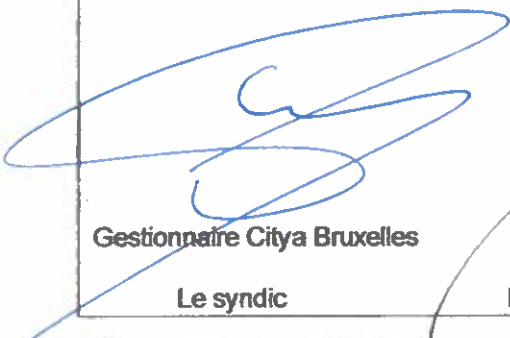
Fete *de Lannoy* *[Signature]*

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*

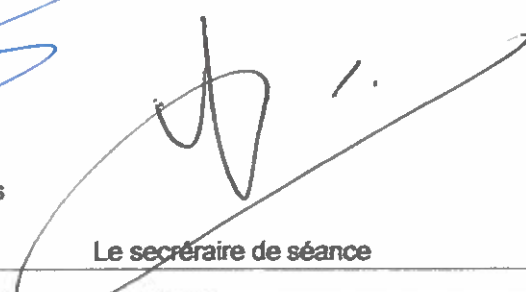
Noms des propriétaires qui ont voté "contre" (C) ou qui se sont "abstenus" (A)

Propriétaire	4.2.	5.2.	5.3.	6.1.5.	6.3.	6.4.	7.2.1.	7.3.1.	9.3.2.	9.3.2.A.	9.3.3.	9.4.
BELLEKENS Lily					C							
BLOMMAERTS Julien					C							
BODENGHIEN Serge					C							
CONNANGLE - WILLEAUME Jean-Luc					C							
CUNIN - CRABEEL Marjolaine					C							
de LANNOY Suzanne			A		C							
de VALERIOLA-LUYCKX Yvon indivision					C							
DEKIMPE Daniel					C							
DERAEDT Cathelyne et MIES Geneviève				A	C							
FONTAINE - TALAMOND Jacky					C							
FRANSSEN-VANDERPERREN Patrick					C							
GOURDANGE Anne				A	C							
HORION Laurent					C							
ISGOUR Marc	A	A	A		A	A	A	A	A	A	A	A
KATZ Raphaël					C							
LAURENT Eric				A	C							
MALCHANSKI-GVARDEITSEVA Siarhei					C							
MUND Charles-Albert				A	C							
NAGEL Anja					C							
NOLLET-MERTENS André					C					A		
PORREYE Alain					C							
SAPPIN Muriel					C							
TREHAN Michel					C							
VAN AELBROUCK Caroline					C							

Etabli le 06/06/2024


 Gestionnaire Citya Bruxelles

Le syndic


 Le secrétaire de séance


 Le président de séance

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 1ère quinzaine du mois de juin 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.