

Association des copropriétaires
de la résidence

ACP CHABLIS

Av de la réforme 85/ Av Van Overbeke 190-191

1083 - BRUXELLES

N° BCE : **0889.022.420**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 15/05/2025
PROCES-VERBAL**

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises à la décision de l'assemblée générale.

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 : yhaboula@citya-belgium.be (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 (ANNEXE 1) | POINT 3.1 |
| 2. Echancier des contrats en cours | POINT 3.2 |
| 3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels (ANNEXE 2) | POINT 3.2 |

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

16	copropriétaires présents sur 44, totalisant	3 832 /	10 000 quotités	(soit 38%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 44, totalisant	2 331 /	10 000 quotités	(soit 23%)
27	copropriétaires présents et représentés sur 44, totalisant	6 163 /	10 000 quotités	(soit 62%)

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

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **Belali** comme président de 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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur **Singh** comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h 10 sous la présidence de **Monsieur Belali**, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, CITYA BRUXELLES AGENCE BASILIX représentée par Madame Lefebvre Valérie, gestionnaire

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%	5 676	0	0	100.00% accepté
5.1	Décharge aux membres du conseil	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
5.2	Décharge aux commissaires aux comptes	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5 200	0	183	100.00% accepté
6.1.1	Mandat CC Monsieur Belali	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.1.2	Mandat CC Monsieur Jans	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.1.3	Mandat CC Monsieur Pletaniu	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.1.4	Mandat CC Monsieur Singh	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.1.5	Mandat CC Monsieur Dumont de chassart	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.2.1	Mandat C compte Monsieur Singh	50%	5 923	0	0	100.00% accepté
6.2.2	Mandat C compte Monsieur Jans	50%	5 923	0	0	100.00% accepté
6.3	Mandat syndic CITYA	50%	5 557	0	366	100.00% accepté
6.3.1	Mandat CC renouv contrat	50%	5 676	0	0	100.00% accepté
6.3.2	Mandat CRAB contrat incendie	50%	5 923	0	0	100.00% accepté
6.3.3	Renouv envel budget 5000€	67%	5 474	0	449	100.00% accepté
7.1	Approbation plac détec cage d'escalier	67%	4 815	495	613	90.68% accepté
7.1.1	Mandat CC Choix fournisseur	67%	4 998	495	183	90.99% accepté
7.1.2	Choix MJ ELECT	50%	2 674	1 150	998	69.93% accepté
7.2	Approb envel 500€ fête voisin	67%	4 393	678	852	86.63% accepté
7.3	Approbation sanction 100€ non respect RO	67%	4 625	255	804	94.77% accepté
7.4	Autorisation CC visionner caméra	67%	5 923	0	0	100.00% accepté
7.5.1	Approbation changement linguistique	50%	5 457	0	466	100.00% accepté
7.5.2	Clarification franchise cause privative	67%	1 251	649	950	65.84% Sans objet
9.4.2	Approbation fonds de réserve	50%	4 523	504	385	89.97% accepté
9.4.3	Financement déc AG fonds de réserve	50%	4 972	0	528	100.00% accepté
9.4.4	Financement dés AG intég budget	50%	1 446	1 936	0	42.76% refusé
9.4.5	Financement dés AG appel spécial	50%	1 150	1 098	711	51.16% accepté
9.5	Approbation budget	50%	5 500	0	0	100.00% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Rapport en pièce jointe (ANNEXE 1)

3.2 Echancier des contrats de fournitures régulières

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

ASCENSEUR ENTRETIEN
ASCENSEUR CONTROLE
ECO CLEAN
CONTENEURS
ASSURANCE
SYNDIC
ENGIE
ENTRETIEN PORTE DE GARAGE
ENTRETIEN JARDIN

AC LIFT (Depuis le 01/01/2025)
KONHEF
NETTOYAGE COMMUN (Depuis 08/2023)
BRUXELLES PROPRETE
VIVIUM
CITYA BASILIX
ELECTRICITE DES COMMUNS
ALL ACCESS
BERNARD FLAHAUX (Depuis avril 2024)

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.

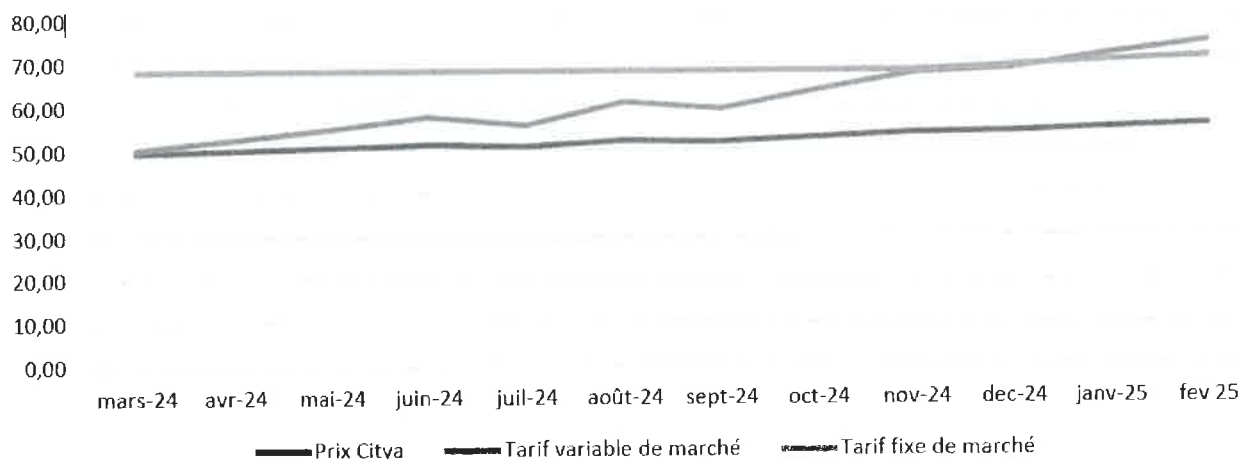
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

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.

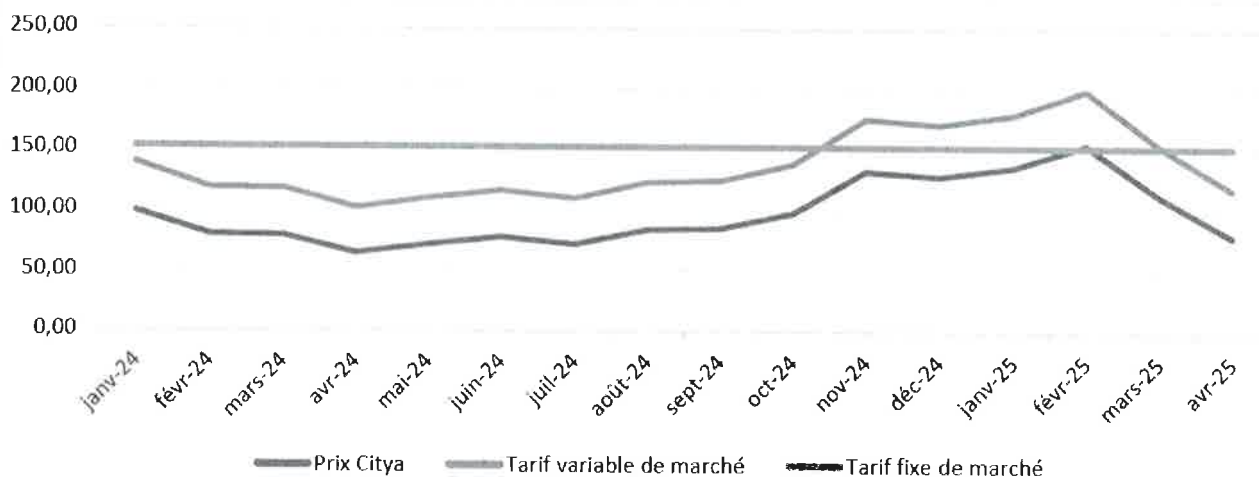


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en 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.

Tableau simulant les économies d'énergie (ANNEXE 2)

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

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Mingeau-de four	5.899,72	Dossier transmis chez l'avocat
Arno-Gwos	14.211,40	Dossier transmis chez l'avocat
TOTAL	20.111,12	

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

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	66.000,00	60.249,70	-5.750,30
Frais "propriétaires" svt l'usage	39.000,00	37.053,66	-1.946,34
TOTAL	105.000,00	97.303,36	-7.696,64

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	Création mur local poubelle	4.066,69
2-000-01	Placement parlophone	5.271,17
TOTAL		9.337,86

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	Remise en fonction des caméras	1.643,00
TOTAL		1.643,00

3.7 Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	14.493,71
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	9.999,96
Intérêts annuels du livret	184,54
Total des apports	10.184,50
Prélèvements sur l'exercice	
Remise en fonction caméra	1.643,00
Total des prélèvements sur l'exercice	1.643,00
Solde à la clôture de l'exercice	23.035,21

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 :

Les documents ont été transmis à Bruxelles environnement par la société TERRE NEUVE

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 28/02/2025 (période du 01/03/2024 au 28/02/2025)

4.1 Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport sera joint lors de l'envoi du décompte

4.2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels pour l'année 2023-2024 – Majorité absolue

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : « Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels pour l'année 2023-2024. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Décharge au conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumis au vote : « Décharge au commissaire aux comptes. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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. Monsieur Belali - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Monsieur Belali

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur Jans - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Monsieur JANS

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Monsieur Pletaoni - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « Monsieur PLETANI.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Monsieur Singh - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : « Monsieur SINGH

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Monsieur Dumont de chassart - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : « Monsieur DUMONT DE CHASSART.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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 Singh - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : « Choix d'un commissaire Monsieur SINGH »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.2.2 Madame Sultus Aurore - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.2 soumise au vote : « Choix d'un commissaire Madame Sultus Aurore »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Monsieur Jans ne désire plus être commissaire aux comptes Madame Sultus Aurore se présente lors de l'assemblée

6.3 Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : « Mandat du syndic CITYA Bruxelles »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

6.3.1 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

Proposition de résolution 6.3.1 soumise au vote : « Mandat au syndic en concertation avec le CC renouvellement contrat »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2 Mandat au courtier en assurance Jean Crab & Fils pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3.2 soumise au vote : « Mandat au courtier en assurance Jean Crab pour négocier un nouveau contrat incendie »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Mandat au courtier en assurance Jean Crab & Fils 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.

6.3.3 Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5000 € 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

Proposition de résolution 6.3.3 soumise au vote : « Renouvellement enveloppe budgétaire de 5000€ mise à disposition du conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

7.1. Approbation pour le placement de détecteur de mouvement dans les cages d'escaliers et des paliers pour les trois entrées– Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : « Approbation pour le placement de détecteur de mouvement dans les cages d'escalier et paliers des trois entrées »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.1.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : « Mandat au CC de faire le choix du fournisseur »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.2. Choix MJ-ELECT » – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.2 soumise au vote : « Choix pour MJ ELECT »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.2. Approbation pour enveloppe budgétaire de 500€ pour organiser la fête des voisins – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.2 soumises au vote : « Approbation pour une enveloppe budgétaire de 500€ pour l'organisation de la fête des voisins »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées***7.3. Approbation pour la mise en place d'une sanction de 100€ pour non-respect du règlement d'ordre intérieur – Majorité de 2/3****Proposition de résolution 7.3 soumises au vote : « Approbation pour la mise en place d'une sanction de 100€ pour non-respect du ROI »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées***7.4. Autorisation au conseil de copropriété de visionner les caméras en cas d'incivilités – Majorité de 2/3****Proposition de résolution 7.4 soumises au vote : « Autorisation au conseil de copropriété de visionner les caméras en cas d'incivilités »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées***7.5 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.

7.5.1 Approbation pour le changement de régime linguistique – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.5.1 soumises au vote : « Approbation pour le changement de régime linguistique »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées*

Le syndic rappelle aux copropriétés que lors de l'assemblée du 17/05/2025 il avait approuvé de mettre les statuts en conformité via le notaire Dechamps, qui rédige la mise en conformité uniquement sur base d'acte de base en français

Le syndic a envoyé les statuts traduits en français mais ce n'est pas un document officiel

C'est pourquoi il est requis d'avoir un PV mentionnant le changement de régime linguistique.

Le syndic propose d'ajouter ce point à l'ordre du jour

A l'unanimité l'assemblée donne son accord pour ajouter ce point à l'ordre du jour.

Le point 7.5.1 de l'ordre du jour sera remplacé sur le bulletin par Approbation pour le changement de régime linguistique

Après la mise en conformité les statuts seront traduits en néerlandais

7.5.2 Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.5.2 soumises au vote : « Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif » ce point est reporté à la prochaine assemblée générale Sans objet***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées*

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

7.5.3. Approbation du projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur suivant l'AR du 18 juin 2018 – Majorité absolue

Le projet ne nous est pas parvenu lors de l'envoi de la convocation

Proposition de résolution 7.5.3 soumises au vote : « Approbation du projet de mise en conformité de règlement d'ordre intérieur ce point est sans objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

8. Points d'information non-soumis au vote

8.1 Suivi problème d'infiltration parking

Lors de l'assemblée générale du 17/05/2024 il avait été convenu de faire appel à un architecte pour le problème d'infiltration au niveau du parking.

Une réunion en présence d'HYDROCKX, l'architecte et la société VIGOUROUX a été organisée

Nous avons constaté que des injections au niveau des murs du parking avaient déjà été réalisées en 2014.

Nous avons donc demandé à la société HYDROCKX une offre.

L'architecte a également recommandé l'enlèvement de 20 cm de terre tout le contour du parterre devant l'entrée du n°85 de façon à ce que la terre soit plus basse que l'étanchéité

Fixation des pierres bleues enlèvement des joints défectueux et placement d'un joint souple

Réparation de l'étanchéité au niveau de l'escalier.

Nous avons donc convenu avec le conseil de copropriété de réaliser les travaux d'injection et travaux repris ci-avant au niveau des murets pour un budget de +/-10000€.

Au lieu de se lancer dans des travaux beaucoup plus conséquents et onéreux qui consisteraient à faire évacuer la terre du jardin avant le budget pour de tels travaux se rapprocherait plutôt de l'offre remise par la société DERDE CONSTRUCT proposé lors de l'AG 2024 d'un montant de 184232.18€

Rapport architecte

l'objet de cette visite est l'analyse de l'humidité affectant le plafond des garages en sous-sol n° 3/4, 5/6 et 12/13

- pour être précis, le plafond en béton armé de ces garages correspond à la toiture-jardin constituant la zone de recul de l'immeuble

- ces infiltrations sont présentes aux angles de raccord des surfaces et/ou aux reprises de bétonnage

- à mon point de vue, le lien de causalité entre un défaut d'étanchéité de la toiture-jardin et les infiltrations est évident

- malheureusement, la toiture-jardin ne permet pas de contrôle visuel de l'étanchéité pour constater un quelconque défaut d'étanchéité pouvant expliquer cette humidité

- pour une investigation objective, le démontage préalable de l'aménagement de la toiture-jardin est impératif afin de rendre l'étanchéité accessible

- ce travail de démolition/reconstruction de l'aménagement de la toiture-jardin a un coût conséquent et la réparation localisée de l'étanchéité sera sans garantie

- je rappelle que seule une réfection complète de l'étanchéité peut apporter une garantie sur le travail (garantie décennale)

- en regard de l'aspect très localisé des infiltrations, des injections dans le béton pourraient être tentées mais à l'instar de la réparation localisée de l'étanchéité, elles seront aussi sans garantie

- par contre, contrairement à la réparation localisée de l'étanchéité, les injections ont l'avantage de ne pas nécessiter de travaux préalables vu qu'elles seraient réalisées par l'intérieur

- en regard de l'état de vétusté des éléments de la zone de recul (muret, ...) constituant l'aménagement de la toiture-jardin, je conseille à l'ACP d'entreprendre aussi un travail d'entretien car ces éléments sont des voies d'infiltration d'eau potentielles

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

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 privés.

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.

9.2 Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés 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 privés – 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 Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 17/12/2022, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 55615.25 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 5.25 %, pour le financement de Travaux de tubage. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 31/12/2028. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 12670.92 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique Au bilan dans à plus d'un an 173000€).

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

9.4.1 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 :
97.303,36 €	5%	4.865,17 €	4.865 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			23.035,21
Apports	Dotation obligatoire		4.865,17 (*)
	Dotation complémentaire		5.134,83 (*)
	Total des apports		10.000,00
Prélèvements	Hydrokcx injection parking		7.250,40
	Réparation murets		2.000,00
	Placement lampe commun		0,00 (*)
	Mise en conformité statut		4.500,00 (*)
	Etude borne recharge		4.000,00 (*)
			0,00 (*)
			0,00 (*)
	Total des prélèvements		17.750,40
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			15.284,81

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

Proposition de résolution 9.4.2 soumises au vote : « Fixation montant du fonds de réserve d'un montant de 10000€ »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 10000 €.

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).

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.

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

Proposition de résolution 9.4.3 soumises au vote : « Financement des décisions AG par le fonds de réserve »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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.

9.4.4 Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue

Proposition de résolution 9.4.4 soumises au vote : « Financement des décisions AG par intégration dans le budget »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

9.4.5 Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Proposition de résolution 10.3.5 soumises au vote : « Financement des décisions AG par un appel spécial »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette

9.5 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

Proposition de résolution 9.5 soumise au vote : « Approbation du budget annuel »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

9.5.1 Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels 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	60.250	65.000	12	5.417	7,88%
Frais "propriétaires" svt l'usage	33.321	35.000	12	2.916,67	5,04%
Frais "privatifs"	3.733	5.000	12	416,67	33,94%
Total des dépenses "ordinaires"	97.304	105.000		8.750,00	7,91%
Apport fonds de réserve	10.000	10.000	12	833,33	0,00%
TOTAL	107.304	115.000		9.583,33	7,17%

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.

Tous les points de l'ordre du jour ont été débattus l'assemblée générale se termine à 19h45

Etabli le 15/05/2025

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 1^{ère} quinzaine du mois de mai 2026

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.