

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**LA TOISON D'OR**  
Val des Seigneurs 138-144  
**1150 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0850.201.436**



Citya Bruxelles S.A.  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 21.05.2025 A 19.00 HEURES A LA SALLE PAX**

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

40	copropriétaires présents sur 171, totalisant	5.824 /	20.000 quotités	(soit 29%)
37	copropriétaire(s) représenté(s) sur 171, totalisant	4.495 /	20.000 quotités	(soit 22%)
77	copropriétaires présents et représentés sur 171, totalisant	10.319 /	20.000 quotités	(soit 52%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 03.05.2024 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a 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 en date du 03.05.2024 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame MANOUCHERHY pour assurer la présidence de la présente séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Appaerts, représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.05 heures sous la présidence de Madame MANOUCHERHY et en présence du syndic CITYA BRUXELLES représenté par Linda Appaerts, Directrice d'agence, 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.

RC

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 comptes et bilans 31.12.24	50%	10.178	0	81	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	10.259	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50%	10.018	0	241	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	10.018	0	241	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Manoucherhy	50%	9.184	774	301	92,23%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame Brancart	50%	9.767	191	301	98,08%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Volckaert	50%	9.506	561	192	94,43%	accepté
6.2.1	Election Commiss : Monsieur Servais	50%	10.244	0	15	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC expert cahier des charges	67%	9.672	230	357	97,68%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50%	9.751	0	508	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic / CC gestion contrats	50%	9.712	0	357	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat courtier contrat assurance	50%	10.054	0	15	100,00%	accepté
7.3.1	Soumettre 5 financmt/choisir + suffrages	50%	10.029	230	0	97,76%	accepté
7.3.1.1	Préfinancer € 400.000 sur 5 ans	50%	1.060	8.804	395	10,75%	refusé
7.3.1.2	Préfinancer € 500.000 sur 5 ans	50%	2.426	7.603	230	24,19%	refusé
7.3.1.3	Préfinancer € 600.000 sur 5 ans	50%	5.036	4.993	230	50,21%	accepté
7.3.1.4	Préfinancer € 700.000 sur 5 ans	50%	912	9.163	169	9,05%	refusé
7.3.1.5	Préfinancer € 800.000 sur 5 ans	50%	1.020	9.055	169	10,12%	refusé
7.4	Placement caméras surveillance	67%	9.277	442	540	95,45%	accepté
7.4.1	Désignation vision caméras = CC	50%	8.589	819	851	91,29%	accepté
7.5	Placement grille accès cour des garages	67%	5.329	4.013	917	57,04%	refusé
7.6	Autoriser les location AirBNB dans ACP	67%	517	9.320	422	5,26%	refusé
11.2.1	Fixation apport annuel fonds de réserve	50%	10.033	0	226	100,00%	accepté
11.2.2	Financement travaux votés via fds réserv	50%	9.807	0	452	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget fonctionnemnt 2025	50%	9.849	0	410	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Madame MANOUCHERHY, fait au nom du Conseil de Copropriété, rapport verbal à l'assemblée générale  
Copie de ce rapport figure en annexe de l'envoi du présent procès-verbal.

#### 3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

Au vu de l'insatisfaction grandissante des prestations de KONE, leur contrat a été annulé au profit de la firme GNL. Le contrat de 2025 est quand même à payer à KONE pour l'année complète au vu du préavis puisque le contrat a été dénoncé en dehors de la période prévue (contrat de 5 ans).  
Ce contrat KONE représente € 6415.92 HTVA. Il représente € 6300 HTVA chez GNL. Il y aura donc un chevauchement de facturation pour 2025, le contrat de GNL ayant débuté le 01.04.2025 officiellement.

Après analyse des autres 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.

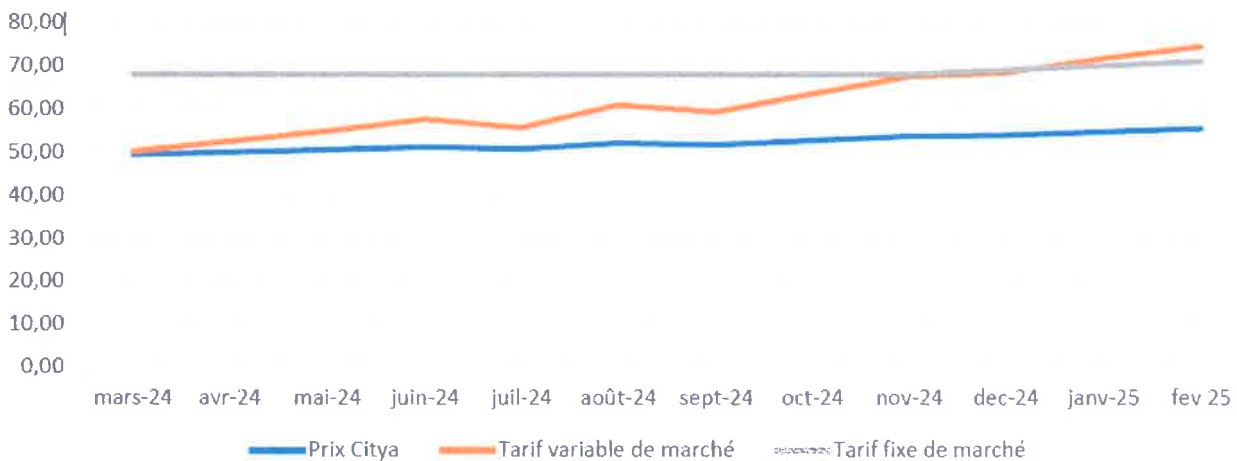
RC

## 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.



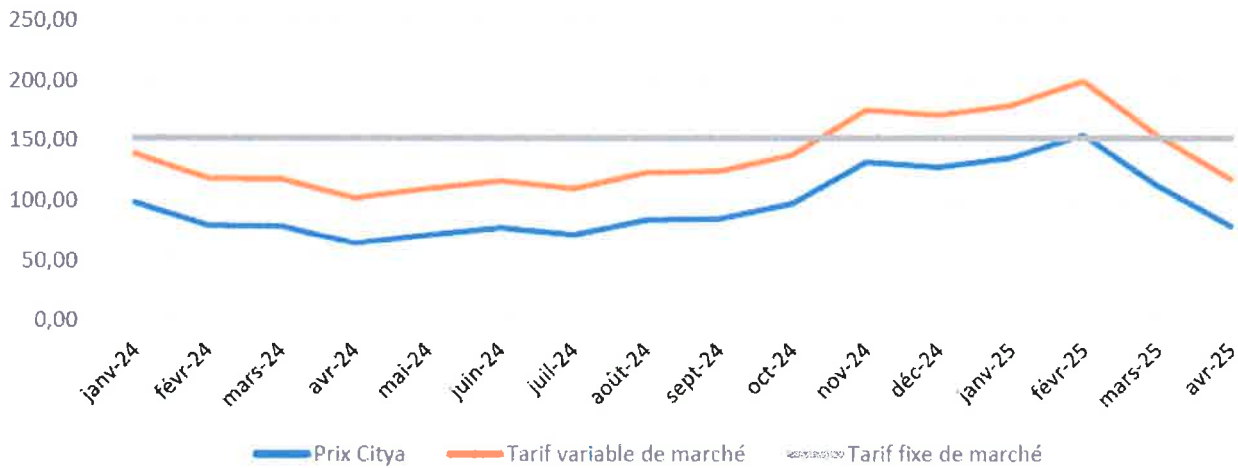
Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en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

Re



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

Les dossiers contentieux ou actions en justice suivant sont ouverts :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
ATANASSOV	4.613,47	L'avocat avait récupéré les fonds et clôturé son dossier
		La dette dérape à nouveau et le dossier est à nouveau confié au recouvrement (pour la 3ème fois)
CHEN	2.390,56	Le dossier a malheureusement dû être confié au recouvrement en avril 2025 dans la mesure où les différents rappels sont restés sans suite
NOTT Vve POLO	0,00	Le Notaire Dauwe avait été désigné comme personne en charge de la Succession
		La vente publique a pu aboutir non sans mal et la copropriété a récupéré la totalité de l'impayé !!! (€ plus de € 21000 pénalités comprises)
<b>TOTAL</b>	<b>7.004,03</b>	

### 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.

#### Situation provisoire dans la mesure où le décompte n'est pas finalisé

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais ordinaires	271.000,00	317.577,82	46.577,82
Frais chauffage et eau	89.000,00	109.245,84	20.245,84
<b>TOTAL</b>	<b>360.000,00</b>	<b>426.823,66</b>	<b>66.823,66</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>18,56%</b>

La hausse du poste chauffage et eau justifie pour € 66500 cette augmentation....

### 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 :

*Re*

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>36.744,42</b>
Remplacement section canalisation	2.565,20	
Reconstruction muret des sonnettes	2.658,48	
Travaux liés aux fuites de gaz	21.191,71	
Réparations en toiture et toiture garages	7.119,61	
Travaux étanchéité coupole	1.616,50	
Etanchéité mur pignon	1.592,92	
<b>2 000 06 Sinistres</b>		<b>9.422,98</b>
Sinistres non couverts ou non déclarés	9.422,98	
<b>2 000 08 Honoraires</b>		<b>10.916,15</b>
Dossier mise en ordre permis environnement	2.365,55	
Honoraires liés aux cx	3.976,80	
Expertise humidité pignon / dossier muret	4.573,80	
<b>2.200 GROS TRAVAUX ASCENSEURS</b>		
<b>2 200 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>10.030,78</b>
Remplacement contacts armoire commande	1.505,20	
Remplacement câble de gaine	3.124,88	
Interventions sur boutons cabines / paliers	5.400,70	
<b>TOTAL</b>		<b>67.114,33</b>

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 :

<b>3.000 TRAVAUX SVT DECISION AG</b>		
Honoraires étude rénovation terrasses / toiture / façades	5.517,60	
<b>TOTAL</b>		<b>5.517,60</b>

### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>50.695,96</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	29.999,85
Taxes déménagements/emménagements	2.250,00
Recette loyer cave	400,00
Intérêts retard copropriétaires et banque	257,42
<b>Total des apports</b>	<b>32.907,27</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Néant	0,00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>83.603,23</b>

Rc

**3.8. Situation du fonds de réserve terrasses**

<b>Solde à la clôture de l'exercice 2015</b>	<b>20.000,00</b>
Apports exercice 2016	20.000,00
Honoraires architectes	12.007,89
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2016</b>	<b>27.992,11</b>
Apports exercice 2017	0,00
Utilisation 2017	0,00
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2017</b>	<b>27.992,11</b>
Apports exercice 2018	0,00
Utilisation 2018	0,00
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2018</b>	<b>27.992,11</b>
Apports exercice 2018	0,00
Utilisation 2019	9.456,15
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2019</b>	<b>18.535,96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2020</b>	<b>18.535,96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>18.535,96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2022</b>	<b>18.535,96</b>
Utilisation 2023 - honoraires expert	2.722,50
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2023</b>	<b>15.813,46</b>
Utilisation 2024 suivant point 3.6	5.517,60
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2024</b>	<b>10.295,86</b>

**3.9. Provision travaux futurs**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>50 000.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Néant	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>50 000.00</b>

**3.10. 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 :

A l'issue d'un contrôle, le syndic a pu constater qu'aucun permis connu n'était enregistré pour la copropriété ce qui représente en soi une infraction.

Un dossier de régularisation a donc été confié au bureau TERRE NEUVE ENVIRONNEMENT.

**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**

Les comptes ont été vérifiés par le Commissaire Mr SERVAIS conformément au mandat qui lui avait été donné par la dernière assemblée générale.

Copie de son rapport figure en annexe de l'envoi du présent procès-verbal.

Rc

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

Les candidatures reçues sont les suivantes :

6.1.1. Madame Christiane MANOUCHERHY - Majorité absolue

6.1.2. Madame Nadine BRANCART - Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Jacques VOLCKAERT - 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 candidature reçue est la suivante :

6.2.1. Monsieur Vincent SERVAIS - Majorité absolue

### 6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – 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 **25.000 €**.

### 6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – 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

### 6.4.2. Marché de l'énergie : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

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

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.

Re

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

### 7.1. Suppression du gaz de cuisine dans la copropriété – information

Lors du remplacement par SIBELGA de sa cabine haute tension, ces derniers ont refusé la remise en service du gaz de cuisine après travaux.

En effet de nombreuses fuites ont été détectées sur le circuit de gaz et la copropriété peut s'estimer chanceuse de ne pas avoir frôlé un grave incident ses dernières années.

Malgré de nombreuses recherches et réparations de fuites détectées, le refus de SIBELGA a été maintenu et les travaux se seraient étendus à une zone incertaine avec obligation de démonter les cuisines.

Dans la mesure où il n'y avait plus que 23 utilisateurs, il a fallu se contraindre à cesser les investigations et à supprimer le gaz de cuisine dans la Résidence, comme dans de nombreux grands immeubles à Bruxelles.

Les utilisateurs ont été prévenus.

### 7.2. Rénovation ascenseur du 140 centre et du 144 – information

La rénovation complète en ce compris la machine de levage représentait un investissement de € 40.000 TVAC et compris la décoration de la cabine (+/- € 4.000).

Au vu de l'insatisfaction des services de KONE ce dossier avait été mis en suspens.

Il sera réactivé et confié au nouveau prestataire GNL.

### 7.3. Isolation des façades et rénovation des terrasses – information

Le Bureau DELFORGE a été missionné pour cette étude et a dressé un cahier des charges complet.

Son rapport a été réceptionné et soumis au Conseil de Copropriété et après plusieurs échanges et modifications, une version finale a été produite le 27 mars 2025.

Une assemblée générale extraordinaire avait été annoncée mais plusieurs aspects sont actuellement bloquants :

- Absence de gouvernement et donc de primes possibles à ce stade pour ces travaux
- Approche des organismes financiers sans équivoque : refus de trouver un partenaire sur la copropriété n'a pas auto-financé de manière suffisante les travaux (à ce stade c'est largement insuffisant)

Les travaux complets (pignons / toitures et terrasses) se chiffrent à +/- € 2.300.000 HTVA.

C'est pour cette raison qu'en accord avec le Conseil de Copropriété, le syndic propose d'avancer de manière raisonnable dans ce dossier en préfinançant les travaux sur 5 ans.

Ce préfinancement serait tout à fait indépendant de l'alimentation classique du fonds de réserve destinée à l'autres travaux tels la modernisation des ascenseurs.

Dans l'intervalle certaines mesures ont été prises pour étanchéifier une partie sensible du pignon droit (pied du pignon).

#### 7.3.1. Préfinancement des travaux en interne via un fonds de réserve dédié – accord pour soumettre les 5 alternatives retenir la proposition qui aura retenu le plus de suffrages - Majorité absolue

Comme précisé supra, la copropriété devrait d'abord commencer par auto-financer une bonne partie des travaux et ensuite, en ayant la sécurité financière suffisante, elle pourrait se lancer dans des travaux complets et demander l'aide d'un financement bancaire externe.

S'agissant d'un auto-financement interne, la copropriété ne prend pas de risque en cas de retard ponctuel de paiement par certains copropriétaires.

Plusieurs propositions étant soumises au vote, il est possible qu'aucune d'elle n'obtienne la majorité absolue.

Il est donc proposé à l'assemblée de soumettre au vote les cinq options et que l'assemblée décide en même temps (à la majorité absolue) de retenir celle qui recueillera le plus de suffrages.

##### 7.3.1.1. Préfinancement de € 400.000 sur 5 ans - Majorité absolue

Les copropriétaires devraient rembourser trimestriellement pendant 5 ans : € 1 la quotité soit :

- pour 80 quotités = € 80 (par trimestre)
- pour 116 quotités = € 116 (par trimestre)
- pour 151 quotités = € 151 (par trimestre)
- pour 226 quotités = € 226 (par trimestre)
- ....

Ou

##### 7.3.1.2. Préfinancement de € 500.000 sur 5 ans - Majorité absolue

Les copropriétaires devraient rembourser trimestriellement pendant 5 ans : € 1,25 la quotité soit :

- pour 80 quotités = € 100 (par trimestre)
- pour 116 quotités = € 145 (par trimestre)

Re

- pour 151 quotités = € 188.75 (par trimestre)
- pour 226 quotités = € 282.50 (par trimestre)
- ....

Ou

#### 7.3.1.3. Préfinancement de € 600.000 sur 5 ans - Majorité absolue

Les copropriétaires devraient rembourser trimestriellement pendant 5 ans : € 1,5 la quotité soit :

- pour 80 quotités = € 120 (par trimestre)
- pour 116 quotités = € 174 (par trimestre)
- pour 151 quotités = € 226.50 (par trimestre)
- pour 226 quotités = € 339 (par trimestre)
- ....

Ou

#### 7.3.1.4. Préfinancement de € 700.000 sur 5 ans - Majorité absolue

Les copropriétaires devraient rembourser trimestriellement pendant 5 ans : € 1,75 la quotité soit :

- pour 80 quotités = € 140 (par trimestre)
- pour 203 quotités = € 116 (par trimestre)
- pour 151 quotités = € 264.25 (par trimestre)
- pour 226 quotités = € 395.50 (par trimestre)
- ....

Ou

#### 7.3.1.5. Préfinancement de € 800.000 sur 5 ans - Majorité absolue

Les copropriétaires devraient rembourser trimestriellement pendant 5 ans : € 2 la quotité soit :

- pour 80 quotités = € 160 (par trimestre)
- pour 116 quotités = € 232 (par trimestre)
- pour 151 quotités = € 302 (par trimestre)
- pour 226 quotités = € 452 (par trimestre)
- ....

#### 7.4. Placement de caméras de surveillance – Majorité des 2/3

Devis a été obtenu de la société HOUSE PROTECT (prestataire des portes d'entrée) et représente € 10384 pour l'ensemble :

##### Halls

Placement de caméras intérieur et extérieur (détails et caractéristiques technique en fin de devis) sur les plafonds au-dessus de l'ensemble des boîtes aux lettres, dans le hall intérieur, vers couloir des caves, le local vélo et le parking arrière.

Entrée 138 : hall d'entrée boîtes aux lettres et hall intérieur vers couloir des caves (2x)

Entrée 140 : hall d'entrée boîtes aux lettres, hall intérieur vers couloir des caves et le couloir des caves (3x)

Entrée 142 : idem que entrée 138

Entrée 144 : idem que entrée 138

Local vélo : 1x

Allée extérieure des garages (2x)

##### Local technique

Placement d'une armoire métallique sécurisée par clés dans laquelle sera intégré 1 enregistreur vidéo 4 caméras

Alimentation 230 volts compris avec disjoncteur séparé.

Elle sera placée à hauteur bureau pour une manipulation du visionnage aisé.

Un écran moniteur Led 21 pouces sera posé sur l'armoire métallique.

Le câblage est prévu par nos soins jusqu'à l'enregistreur sous tube électrique et/ou goulotte blanche le plus discrètement possible.

Un local technique est prévu par entrée (4x)

Ce travail est fortement recommandé au vu des récents actes de vandalismes.

Re

#### 7.4.1. Caméras de surveillance - désignation du représentant officiel pouvant avoir accès aux images – enregistrement sur le site officiel - Majorité absolue

Proposition soumise au vote : le / la Président(e) du Conseil de Copropriété ou un membre du Conseil de Copropriété.

#### 7.5. Placement d'une grille empêchant l'accès à la cour arrière aux non-proprétaires de garages – Majorité des 2/3

Ces travaux ont été refusés à deux reprises mais restent recommandés.

Le devis de ALL ACCES représente € 7910 HTVA (prix d'une télécommande € 40 HTVA).

Ce devis devra être indexé.

Il est demandé d'acter que la cour des garages est accessible à tous et qu'on ne pourra pas empêcher un propriétaire (non propriétaire de garage) de demander une clé ou badge d'accès.

#### 7.6. Autorisation à donner par l'assemblée générale concernant les hébergements touristiques chez l'habitant (AIRBNB) et les chambres d'hôtes qui sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014) – Majorité de 2/3

Les locations de type AIRBNB provoquent de nombreuses nuisances au sein des copropriétés.

#### 7.7. Isolation du sol de la conciergerie et remplacement châssis – information

Les locaux manquant cruellement d'isolation, il a été approuvé avec le Conseil de Copropriété de faire isoler la conciergerie via le plafond du vide ventilé. Il en coûtera € 6532 HTVA.

Le devis de remplacement des châssis de la conciergerie et du local gérance est attendu.

### 8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

#### 8.1. Demande de Mme et Mr Jost-Cornelis – rénovation ascenseur du 144

*Si aucune rénovation n'est envisagée en 2025, je propose au minimum de faire rafraîchir la peinture de la porte du RDC (intérieur et extérieur).*

*Elle a subi beaucoup de dégradations à la suite des différents travaux et des déménagements.*

*Le cas échéant, je propose une autre couleur que ce brun sale et triste.*

Voir ce qui est précisé au point 7.3.

#### 8.2. Demande de Mme et Mr Jost-Cornelis – isolation des façades et rénovation de terrasses

*Les AG extraordinaires de juin et/ou septembre n'ont pas eu lieu !*

Voir ce qui est précisé au point 7.3.

#### 8.3. Demande de Mme et Mr Jost-Cornelis – ordre sur les terrasses avant et arrière

*Cette situation devient désastreuse et dégrade considérablement l'environnement visuel de l'immeuble.*

*Les articles IV (cf. courrier du 25/05/2023 de Me Eric Riquier) et de l'article 55 du Règlement d'intérieur (cf. document aux valves) ont pour objet de veiller à ce que l'esthétique extérieure du bâtiment soit préservée et ne soit pas dépareillée par des objets hétéroclites ou disgracieux.*

*Nous demandons que le Syndic insiste auprès des propriétaires et des locataires sur ces différents articles du règlement d'ordre intérieur.*

#### 8.4. Demande de Mme et Mr Jost-Cornelis – statut de la dératisation et l'éradication des rongeurs

*Nous en avons revu tout récemment.*

*Des mesures ont été mises en place, mais quel est le suivi de la situation ?*

*La lutte doit être continue.*

*Le cas échéant, quel est le programme de suivi ?*

Un maintien du traitement a bien été demandé.

#### 8.5. Demande de Mme et Mr Jost-Cornelis – stationnement sur l'aire des garages à l'arrière de l'immeuble

*Les panneaux d'interdiction ne sont pas ou plus respectés.*

*Il n'est pas rare de voir des véhicules stationnés aux abords de l'entrée de l'enceinte.*

*Ces différents éléments rendent l'accès et la circulation plus compliqués.*

*Cette observation compte également pour l'accès pour des véhicules de secours.*

*Le point 7 du Règlement d'ordre intérieur (affiché dans la valve du hall d'entrée) aborde ce sujet.*

*Il faudrait peut-être redéfinir ce point et le remettre en évidence.*

Re

Voir ce qui est proposé au point 7.5.

## 9. Ordre intérieur : rappels non-soumis au vote

Quelques rappels divers seront à nouveau faits :

- Aucun encombrant n'est toléré sur les terrasses avant qui ne peuvent contenir que du mobilier de terrasse
- Interdiction de faire sécher du linge sur les terrasses à l'avant
- Ne pas jeter des mégots par-dessus les rambardes dans la cour des garages
- Obligation pour tout propriétaire bailleur de communiquer les coordonnées de l'occupant de l'appartement à la concierge
- ...

Attention : en cas d'infractions, elles seront sanctionnées par l'application d'une amende pour incivilité (100 euros).

## 10. Points d'information non-soumis au vote

### 10.1. Obligation pour les propriétaires occupants de placer un détecteur de fumée

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location étaient concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.

L'obligation s'appliquera pour tous les logements - et donc pour les propriétaires occupants - dès le 1er janvier 2025. Un détecteur doit être placé dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.

L'achat et l'installation ainsi que le remplacement des détecteurs sont à charge du propriétaire. L'entretien et le remplacement des piles sont à charge du locataire.

Le détecteur de fumée doit être du type « optique » certifié par un organisme accrédité. Il doit être équipé d'une pile dont la durée de vie est de plus de 5 ans (donc, une pile lithium ou une pile Alcaline Plus). Vous pouvez également opter pour une alarme filaire branchée sur un réseau 230V, mais une pile de secours doit être prévue en cas de coupure de courant.

Nous pensons cette information importante pour la sécurité de tous... Sans détecteurs de fumée, le risque de décès dans un incendie est 3X plus élevé

**Article complet via le lien :** <https://mailchi.mp/snpc-nems/detecteurs-incendie-rappel-des-obligations-pour-les-proprietaires?e=35a0425804>

## 11. Comptabilité du nouvel exercice

### 11.1. 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 interpellier 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)

Re

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.

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

### 11.2.1. 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 40.000 €

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 ».

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

### 11.3. 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.

#### 11.3.1. 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	271.500	316.500	4	79.125	16,57%
Frais "propriétaires" svt l'usage	89.000	105.500	4	26.375,00	18,54%
Frais "privatifs"	6.000	6.000	4	1.500,00	0,00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>366.500</b>	<b>428.000</b>		<b>107.000,00</b>	<b>16,78%</b>
<b>Apport au fonds de réserve</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>4</b>	<b>10.000,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>406.500</b>	<b>468.000</b>		<b>117.000,00</b>	<b>15,13%</b>

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 20h35

Etabli le 21.05.2025  
Linda APPAERTS  
Directrice-Gestionnaire  
CITYA BRUXELLES  
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

Madame MANOUCHERHY  
Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)  
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 2ème quinzaine du mois de mai**

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.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance



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

Nom	4.2	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.2.1	6.3	6.4	6.4.1	6.4.3	7.3.1	7.3.1.1	7.3.1.2	7.3.1.3	7.3.1.4	7.3.1.5	7.4	7.4.1	7.5	7.6	11.2.1	11.2.2	11.3
ABINET ISABELLE																					C			
BADANI	A		A					A	A	A			A						A	A	C	C		A
BAGIN - NASRI																					C	C		
BARAIS - IVAN													C	C							C	A		
BAUDET													C	C							C			
BEAUQUIER Caroline				C				A					C	C						C	C			
BERTRAND Jacques - PEETERS Chri	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A										C	C		A
BICLOT Anaïs													C	C							A	A		
BOSMANS KARLINE													C	C						C	C			
BRANCART Nadine													C	C					C	A	C	C		
BROECKX CHRISTINE	A												C	C							C	C		
BRULET													C	C							C			
BRUNEAU Loïc - MONNAUX Caroline													C	C										
CHARLIER PH.													C	C							C			
CHEN - VU THI THOA													C	C							C			
CORNET J.P. Chez Mme CORNET A													C	C							C	C		
COULANGE Aurélie				C	A			A	A	A										C				
DE BEYS - NEEFS																					C			
DEGELAS - VANSTRAELEN																					C			
D'ELIA Simone																					C	A		
DENIS CHRISTINE																					C			
DENYS JEAN-POL																					C			
DEWAELE ALEX																					C			
DEWAELE ALEX																					C			
DONDLINGER																					C			
DUMONT Anne																					C			
DUROY SERGE				C																	C	C		
ESKICI Domet																					C			
FOUARGE - BOSCHI																					C			
FOUARGE Giorgio - FOUARGE Pietro																					C			
FOUARGE Pietro																					C			
FURNEMONT Frédéric																					C			
GHALAMKARPOUR - PEJHAM																					C			
GILLE Nathalie																					A	C		
GODEAUX CHANTAL																					C			
GOOSSENS ANNE																					C			
HECQ Chantal				A	A	C															C	C		
HERIS Marie-Louise c/o LAMBEAU																					C	C		
HERMANGE - VANDENBERG																					C	C		
JOST Nadine				C	C	C															C	C		
KATRUCS MARGUERITE																					C			

09



# COMPTE-RENDU DU CONSEIL DE COPROPRIETE

-Travaux effectués :

-Garage : réparations effectuées selon les consignes de Mr Delforge (voir détails sur devis) par la firme Okdo

A vérifier si cela suffit surtout concernant les garages situés le long de la petite rue de l'hôpital

-Ascenseurs : un rapport à été fait par Vinçotte suite auquel les réparations et modifications demandées ont été effectuées dans la foulée par la firme GNL

-Chaufferie : remplacement serrure par Mr Nascimiento aux frais de Mr Van Bellingehn, 3 jeux de clés sont prévus dont un dans la boîte à clés et 2 en réserve

-Remplacement adoucisseur : accord donné pour firme proposée par Van Bellinghen --> attente réalisation

N.B. : commande sel --> même firme ?

+ Sacs plus petits pour respecter règles inspection travail ( éviter des charges trop lourdes pour le concierge)

2ème étape : obtention d'un financement auprès des banques : les exigences bancaires sont plus strictes --> l'obtention d'un prêt dépendra du fonds de réserve constitué par la copropriété et il est largement insuffisant pour le moment --> proposition d'augmenter le fonds de réserve pour atteindre un montant d'1 million d'euros échelonné sur 5 ans pour être dans les critères d'exigence des banques.

Ces travaux sont absolument nécessaires même s'ils sont coûteux mais cela présente également des avantages :

- 1) n'oublions pas pour les propriétaires qui louent, l'obligation d'effectuer un PEB d'ici 2031 avec risque de ne plus pouvoir louer si le PEB est trop mauvais. ==> nécessité de commencer à préfinancer le fonds de réserve pour effectuer les travaux en 2030
- 2) pendant ces 5 ans, il y aura des améliorations de techniques, de nouveaux matériaux, etc... qui permettront peut-être de diminuer les coûts

Divers :

-toute boîte pour rappeler l'importance de ne pas laisser entrer dans l'immeuble des personnes qui ne peuvent pas justifier leur présence

-idem pour terrasses à l'avant qui doivent être impeccables : pas de linge, de déchets, etc..

-idem Airbnb

-toute boîte pour demander que tout nouveau propriétaire et/ou locataire s'inscrive auprès de la concierge de manière à obtenir toutes les informations nécessaires (formulaire) et à lui remettre un règlement d'ordre intérieur (voir pratiquement comment organiser cela, idem pour plaquettes, boîtes aux lettres, sonnettes..)

- rajouter à l'ordre du jour la proposition de placement d'une barrière pour l'accès aux garages afin d'éviter les va-et-viens de personnes sans garage

Travaux à effectuer sans vote à l'AG :

-isolation sol conciergerie :

Proposition par Okdo d'isoler en passant sous le sol via le vide technique (moins coûteux et moins contraignant)

-changement châssis conciergerie, local de gérance : en attente de devis

N.B. : travaux payés par la copropriété uniquement pour conciergerie et local de gérance. Les autres biens situés au rez-de-chaussée sont privatifs.

Travaux à effectuer avec vote de l'AG :

-placement caméras de surveillance (voir propositions house protect) : indispensable pour dissuader tentatives de pénétrer dans l'immeuble, vandalisme et améliorer intervention policière

-Préfinancement travaux isolation et réfection terrasses et façades

1ère étape réalisée = obtention de devis de firmes suivant cahier des charges du bureau Delforge

Vincent Servais  
C/O Guy Servais  
125 Avenue Montgolfier  
1150 Bruxelles  
Belgique

Assoc. des Copropriétaires Toison d'Or  
Val des Seigneurs 138-144  
1150 Bruxelles

Bruxelles, le 17 mai 2025.

---

**Rapport d'audit des comptes au 31/12/2024 de la copropriété.**

---

Mesdames, Messieurs,

J'ai examiné le bilan et les charges de la copropriété pour l'exercice se clôturant au 31/12/2024.

Sur base des informations et des documents dont je dispose, j'affirme que la situation comptable est représentative du patrimoine et de la situation financière de la copropriété.

Quelques points précis ont été examinés plus en profondeur et sont justifiés :

Au niveau bilan :

- les créances sur les copropriétaires, les arriérés de paiement et les contentieux qui font l'objet d'un suivi attentif
- les créances liées à des sinistres
- la situation de trésorerie à fin 2024
- les divers fonds de réserve
- les factures à recevoir et à payer pour 2024
- les factures fournisseurs ouvertes à fin 2024.

Au niveau des charges :

- les frais d'électricité des communs, frais qui sont en légère augmentation par rapport à 2023
- les frais de chauffage, frais qui sont en forte augmentation de 143% (+67 Keur) par rapport à 2023 (avec une consommation de gaz en 2024 légèrement supérieure de 3% par rapport à la moyenne des 10 dernières années) suite au changement du contrat cadre. Pour rappel, les tarifs de l'électricité et du gaz avaient été très bien négociés en mars 2020 et étaient fixes jusqu'à fin 2023.
- les frais d'entretien et de réparations diverses, frais qui sont en augmentation par rapport à 2023 dus aux travaux liés à la fuite de gaz.
- les frais d'assurance et la question du montant assuré de l'immeuble
- les frais de sinistres, d'honoraires et d'AG.
- les frais de travaux décidés en assemblée Générale, frais qui sont en forte diminution (-21 Keur) par rapport à 2023.

J'ajoute que la comptabilité me semble bien tenue et les charges 2024 bien sous contrôle.

Cordialement.

Vincent Servais

