

Association des copropriétaires
de l'immeuble
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 BRUXELLES
BCE : **0850 145 216**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 25/03/2025
ORDRE DU JOUR**

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.

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

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice

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.

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

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.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

2

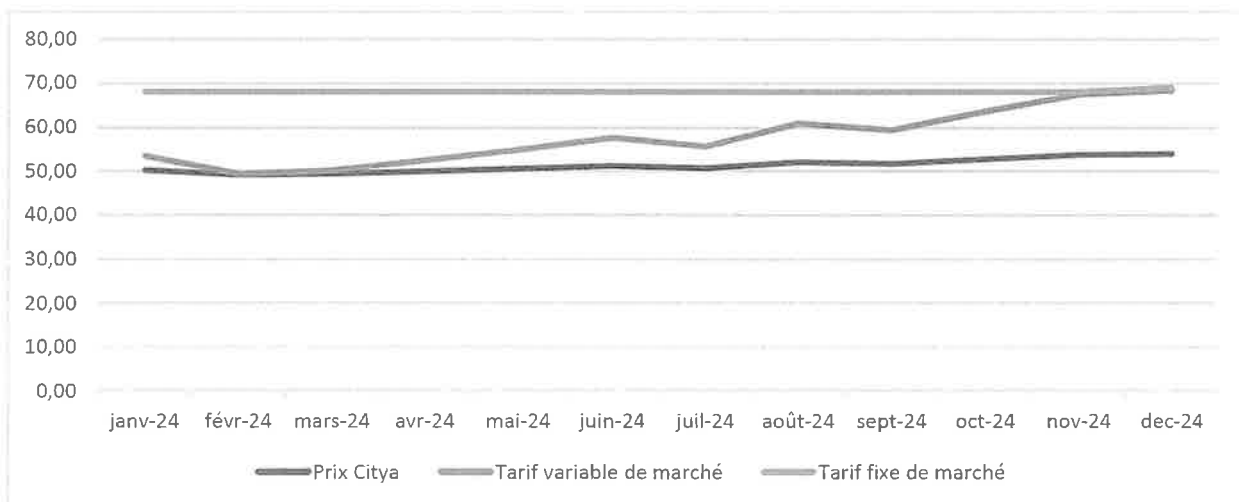
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)

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 2025 et 2026.

	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 Citya sont actuellement équivalents aux prix obtenus avec les formules variables actuelles. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour cet hiver. 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 44,95 €/MWh.

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

Pour rappel, la copropriété Perlino avait lancé une seconde citation en date du 13/10/2023 à l'encontre des parties suivantes : l'Epsom, Besix Real Estate Development SA, Cerimo SA et l'AG Real Estate Land SA au sujet de la limite de terrain entre les 2 copropriétés invoquant que la limite de l'Epsom empiète sur le terrain de l'ACP Perlino.

L'Epsom a eu gain de cause dans cette affaire suivant le jugement produit en date du 05/08/2024, ayant considéré l'action recevable mais non-fondée.

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

3

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	313 000,00	326 771,49	13 771,49
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000,00	43 811,84	6 811,84
TOTAL	350 000,00	370 583,33	20 583,33
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			5,88%
L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :			
Chauffage & eau	100 000,00	126 462,00	26 462,00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			26,46%
Et un coût, fourniture gaz, de 55.992 € en 2024 !			

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Remplacement éclairage de secours	2 758,00
3-200-01	Remplacement des limiteurs vitesse de 7 ascenseurs	15 317,12
3-600-01	Remplacement pompe adoucisseur	6 380,65
3-600-01	Détartrage échangeur à plaques	5 415,93
3-600-01	Remplacement 8 vannes pied colonne	11 579,31
TOTAL		41 451,01

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 :

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 02 Câblage compteurs garages		14 180,10
3 000 07 Emprunt bancaire travaux toitures		26 057,20
3 200 TRAVAUX ASCENSEURS		21 241,47
3 600 TRAVAUX COGENERATION		
3 600 01 Frais & Travaux divers		23 375,89
3 600 02 Travaux & maintenance cogénération		1 778,00
3 600 04 Emprunt bancaire cogénération		31 154,16
3 600 06 Revente certificats verts		-8 750,00
3 600 08 Frais & honoraires divers		387,20
3 600 09 TVA cogénération		PM
TOTAL		109 424,02

3.7. Dossier cogénération

Pour rappel, une cogénération a été installée et certifiée le 28/03/2022 avec comme objectif de produire des certificats verts et réduire les frais liés à la consommation d'électricité. Force est de constater que nous avons rencontré des problèmes avec le fonctionnement de la cogénération, en 2024.

3.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	51 509,57
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	120 000,34
Indemnités déménagement	2 250,00
Local polyvalent	10 713,78
Bénéfice cogénération	8 750,00
Retards paiements	455,75
Total des apports	142 169,87
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail des frais 3 000 00	118 174,02
Total des prélèvements sur l'exercice	118 174,02
Solde à la clôture de l'exercice	75 505,42

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Isolation des tuyauteries de chauffage**
Dossier en cours d'étude

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

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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

6.1.1. ██████████ - Majorité absolue

6.1.2. M ██████████ - Majorité absolue

6.1.3. M ██████████ y - Majorité absolue

6.1.4. ██████████ Majorité absolue

6.1.5. M ██████████ - Majorité absolue

6.1.6. I ██████████ : - Majorité absolue

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

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

6.2.1. ██████████ r - Majorité absolue

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

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

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

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

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

6.4.3. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

6.4.4. Revente des certificats verts à un montant de 65 € - Majorité absolue

La proposition qui sera soumise au vote s'entend pour pouvoir revendre les certificats verts à Brugel au prix de 65 €, s'il devait manquer d'acheteur. Ce point est sous réserve d'une éventuelle nouvelle baisse des CV car actuellement leur achat se négocie au prix de 70 €.

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

7.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.500 € 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

7.2. Economie d'énergie

7.2.1. Mise à l'étude l'isolation des appartements des rez-de-chaussée et premier étage - Majorité de 2/3

Le conseil de copropriété recevant mandat quant au choix de l'expert.

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

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE02 1043 4818 0840.

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

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : <ul style="list-style-type: none"> - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

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

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

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

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

7.3. Ascenseurs – réparations définitives suivant nécessité - Majorité de 2/3

La question soumise au vote consiste à pouvoir procéder directement aux remplacements définitifs des pièces vétustes en lieu et place de simples réparations ; en cas compris l'éventuel remplacement de l'armoire de commande. A titre d'exemple, précédemment, le remplacement de l'armoire de commande de l'ascenseur 5 a été commandé pour un montant TVAC de 19.000 €.

7.4. Borne de recharge pour véhicules électriques (full électrique et hybrides)

Il sera rappelé aux occupants qu'il est formellement interdit de recharger des véhicules électriques (full électriques ou hybrides) sur les prises des box de garage (et ce conformément à l'acte de base).

Nous rappelons que la consommation électrique des garages est commune. Toute personne passant outre l'interdiction en rechargeant sa voiture électrique dans les garages sera tenue pour responsable en cas d'incendie et en supportera tous les frais et dommages. Les propriétaires sont invités à rappeler cette interdiction à leur locataire.

7.5. Adaptation des statuts

7.5.1. Ratification des 100.660^{ème} quotités - Majorité

Pour le bon ordre du dossier, le notaire Piret-Gerard a demandé que la décision suivante prise en date du 04/06/1970 par le conseil de copropriété, et appliquée systématiquement depuis lors, soit ratifiée par l'assemblée générale :

Le Conseil de gérance réuni le 4 juin 1970 a, pour des raisons pratiques et d'équité de répartition des charges, décidé d'intégrer ces 7 garages à l'immeuble EPSOM.

Les 1000/1000e attribués à ces 7 garages ont en conséquence été convertis en quotités équivalentes aux 100000/100000e de la Résidence Epsom, soit 660 et ajoutées à celles-ci, totalisant ainsi 100660 quotités sur 100660, dont 7860 quotités garages au lieu de 7200 : garages 92 et 98 = chacun 65 quotités
94 et 96 = chacun 85 quotités
93,95,97 = chacun 120 quotités

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

8.1. Demande de Madame Fourmois-De Deken : action judiciaire à intenter par la copropriété contre Sportcity pour cesser les nuisances résultant des machineries, de la ventilation ainsi que de l'exploitation anormale de la buvette du site

Lors de l'assemblée générale de 2024, il avait été acté ce qui suit :

« Il y a lieu de lire « exiger par toute voie de droit » à la place de « intenter une action ».

La question soumise au vote consiste à adresser un courrier à l'administration communale et à Sportcity assimilé à des événements horécas. »

Monsieur De Deken ayant émis la demande suivante :

« Chère Madame,

Vous voudrez bien informer l'Assemblée générale que, en dépit du vote favorable au point 9.2., vous vous serez bornée à transmettre ma copie du courrier rédigé par moi ;

Que vous aurez ensuite refusé d'adresser une mise en demeure ;

Que nous aurons donc été exclu des discussions impliquant les riverains de Sportcity ;

Que désormais, un nouveau projet d'envergure a été réalisé sans consultation aucune des dizaines d'habitants/propriétaires de l'immeuble.

En effet, une nouvelle demande de permis a été introduite sous la référence 19/PFD/1954697.

Salutations distinguées, »

9. Travaux privatifs obligatoires

9.1. Travaux sur les radiateurs en fosse – enlèvement des plaques en amiante

Lors des éventuels travaux privatifs à réaliser sur vos radiateurs, le chauffagiste demande que la plaque en amiante sise verticalement dans la fosse soit remplacée.

Dans le cas, où ce travail n'aurait pas encore été réalisé, il est conseillé de s'adresser à la société Laurenty. La personne de contact chez Laurenty est Monsieur Maxille Ross maxille.ross@laurenty.com

10. Rappel du règlement d'ordre intérieur & travaux obligatoire

10.1. Destination de l'esplanade

Il sera rappelé à tous les copropriétaires que le parking sur l'esplanade est interdit pour des raisons de sécurité (pompiers, ambulances et services d'urgence). L'utilisation du parking pour convenances personnelles est strictement interdite. Les corps diplomatiques sont également concernés par cette interdiction.

10.2. Destination du jardin

Il sera rappelé aux propriétaires des chiens qu'ils devront veiller impérativement à ce que leur chien ne fasse pas leurs besoins dans le jardin de la copropriété ou des propriétés voisines.

10.3. Vitrages des balustrades des balcons

Il sera rappelé que les vitrages ne correspondent plus aux recommandations de l'Union Européenne. A titre privatif, il est conseillé de remplacer ces vitrages (teinte équivalente) ou encore d'y appliquer un film plastique rendant ainsi la qualité de verre « feuilleté ».

10.4. Interdiction de nourrir les pigeons

Il sera rappelé que les pigeons sont vecteurs de maladies, de salissures et de dépréciations. Les occupants doivent prendre toutes les mesures afin de dissuader leur venue sur les terrasses. Tenant compte des dégâts occasionnés par ces volatiles aux immeubles en général, il est strictement interdit de les nourrir ou de leur donner de l'eau à boire.

Pour rappel, les propriétaires qui n'occupent pas leur appartement en permanence doivent s'organiser pour un nettoyage régulier de leurs terrasses.

10.5. Nettoyage hebdomadaire des terrasses privatives

Dans le but de supprimer les nuisances occasionnées par les pigeons, il sera rappelé qu'il est interdit de les nourrir ou encore de leur permettre de nicher sur les terrasses.

Il sera également demandé à chaque propriétaire de procéder à un nettoyage hebdomadaire des terrasses.

La question soumise au vote consistera à donner mandat au syndic pour commander le nettoyage aux frais privatifs de l'appartement concerné s'il y a défaut de respect de cette règle.

11. Comptabilité du nouvel exercice**11.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

Conformément aux décisions prises par l'assemblée générale du 26/02/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire souscrit auprès de Crelan portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/05/2026**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élèvera à 30.684 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 04).

11.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**11.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

PROJECTION DU FONDS DE RESERVE			
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2024			75 505,42
Apports 2025	Dotation annuelle	120 000,00	131 500,00
	Loyer local commun	11 500,00	
	Bénéfice cogénération	PM	
Prélèvements 2025	Emprunt bancaire cogén (échéance 2026)	-30 700,00	-53 200,00
	Enveloppe budgétaire	-7 500,00	(*)
	Isolation tuyauterie chauffage	-15 000,00	(*)
	Mise à l'étude isolation sols 1er étage	PM	(*)
	Travaux ascenseurs suivant nécessité	PM	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025			153 805,42

(*) sous réserve de la décision de l'assemblée générale

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 120.000 €. Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance.

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

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

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 mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision (1)	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice 2024			
Frais "locataires" svt l'usage	313 000	338 000	12	28 166,67	7,99%
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000	37 000	12	3 083,33	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	350 000	375 000		31 250,00	7,14%
Apport fonds de réserve	120 000	120 000	12	10 000,00	0,00% (2)
TOTAL	470 000	495 000		41 250,00	5,32%

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.

Etabli le 28/02/2025



Le syndic

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra entre le 3ème lundi du mois de mars et le 1er lundi du mois d'avril et, en principe le **mardi 24 mars 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.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire.

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES DE LA « RESIDENCE EPSOM »
Rue au Bois 370-372
1150 BRUXELLES

Rapport du Conseil de Copropriété

Février 2025

Mesdames,
Messieurs,

Art. 3.90 du Code Civil stipule : Conseil de copropriété

- § 1er. Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2. Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3. L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4. Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes. Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

La loi impose donc d'adresser un rapport annuel circonstancié sans pour autant détailler le contenu du rapport.

Le Conseil de copropriété estime dès lors que communiquer les procès-verbaux des différentes réunions avec le syndic répond parfaitement à cette exigence car les procès-verbaux consignent toutes les décisions prises et tous points discutés lors des réunions.

C'est la raison pour laquelle nous joignons en annexe copie des procès-verbaux des 3 réunions tenues depuis la dernière Assemblée Générale.

- 4 juillet 2024
- 28 novembre 2024
- 13 février 2024

En marge de ces réunions formelles, d'autres réunions informelles et contacts relatifs à des points mineurs ont bien entendu eu lieu entre les membres du Conseil de Copropriété et le Syndic.

Toute question que vous pourriez avoir au sujet des procès-verbaux annexés pourra être posée lors de la prochaine assemblée générale qui sera planifiée dès que les mesures sanitaires en place le permettront.

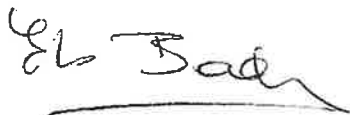
Nous vous rappelons que toute question/suggestion de la part de copropriétaires par rapport à la gestion des communs doit être adressée par écrit à Muriel Pierache (Citya) qui est le Syndic désigné de notre immeuble.

Meilleures salutations.

Fait à Bruxelles, le 13 février 2025.

Les membres du Conseil de Copropriété :

Els Boone



Geneviève Doyen



David Verpeut



02-EPS-CC
28.11.2024-PV.pdf



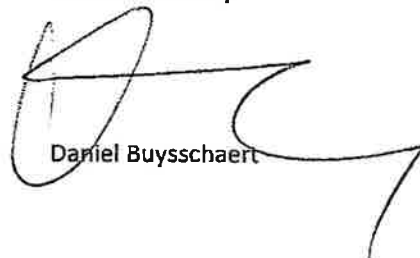
01-EPS-CC
04.07.2024-PV.pdf



03-EPS-CC
13.02.25-PV.pdf



Isabelle de Barsy



Daniel Buyschaert

Yvonne Letor
(Commissaire aux comptes)

Association des copropriétaires
de l'immeuble
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 04/07/2024**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]		X
[REDACTED]	M [REDACTED]		X
Commissaire aux comptes	M [REDACTED]	X	

Syndic : Citya Bruxelles sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire
Invité(s) : Monsieur Jean-Pierre Van Dijk

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	-	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire

Légende :

CC : conseil de copropriété
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	Cogénération	<p><u>Contrat de maintenance Cogen</u> :</p> <p>Conséquences de la résiliation unilatérale par Viessmann du contrat de maintenance à fin mars 2024 : Depuis lors (1/4/2024), il est fait appel à un technicien indépendant, mais ayant travaillé chez Viessmann : Monsieur Aelvoet.</p> <p>Suite à l'analyse de Monsieur Sonon et de Monsieur Aelvoet et leurs interventions la cogénération refonctionne correctement depuis 11/06/2024.</p> <p><u>Dossier juridique cogénération</u> :</p> <p>Solde du contrat de maintenance : notre Ingénieur Conseil (Monsieur Sonon) s'est chargé de récupérer le solde en faveur de la copropriété d'un montant de 5.182 € TVAC.</p> <p>De plus, à la demande du CC, Monsieur Van Dijk a rencontré Monsieur Sonon, Monsieur Aelvoet et le syndic afin d'analyser l'ensemble du dossier. Suite à son compte-rendu, il a été convenu pour l'instant de ne pas poursuivre d'action juridique dans le cadre de ce dossier.</p> <p>Le CC note que pour le futur le cadre des achats à contenu technique devrait être plus élaboré, et qu'en particulier les relations et les responsabilités entre les différents intervenants soient mieux définies dans les contrats.</p> <p><u>Pour l'avenir</u> :</p> <p>Monsieur Van Dijk suggère que pour le futur l'ACP se fasse épauler par une société d'engineering spécialisée dans les techniques spéciales de bâtiment.</p> <p>Cela aurait notamment comme avantage :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de mieux anticiper les besoins futurs du bâtiment ; ▪ d'améliorer le cadre des achats dans ces domaines ; ▪ d'assurer une continuité avec le Bureau d'étude actuel, où il est à prévoir que Monsieur Sonon prendra bientôt sa retraite. <p>Monsieur Van Dijk se propose de rencontrer ensemble avec le Syndic quelques sociétés d'engineering de techniques spéciales basées à proximité et susceptibles de traiter un bâtiment type Epsom. En première instance, les sociétés suivantes seront rencontrées : <i>Poly-tech engineering, Hoptimize, Walk engineering et Mk Engineering</i> afin de les évaluer et de mesurer leur intérêt.</p> <p>Il se propose de préparer un document d'introduction pour ces réunions exploratoires.</p> <p>Monsieur Van Dijk fera parvenir les numéros d'entreprise afin que Madame Letor, puisse déjà faire une vérification de leur état financier.</p> <p><u>Aspects financiers</u> :</p> <p>342 certificats verts (CV) en attente d'être vendu (prix minimum : 65 € / CV)</p> <p>Luminus offre actuellement 70 € / CV.</p> <p>Le CC confirme son accord de vendre les CV car comme le mentionne le conseil Trinergy: "<i>étant donné l'incertitude croissante et le rôle non spéculatif du syndic, je pense en effet qu'il serait plus prudent de vendre une bonne partie des CV</i>".</p>

AG	Ascenseurs	Liftinc a eu rendez-vous avec Aib-Vinçotte le 27/06/2024 afin d'obtenir les attestations de régularisation des travaux de mise en conformité. Suite à cette visite, il reste encore des boutons "Stop" à placer près du moteur, un éclairage en tête de gaine. Une nouvelle remarque est formulée : système téléphonie cabine non fonctionnelle. Liftinc y donnera suite dans les 3 semaines.
CC	Jardin	<u>Permis d'abattage :</u> Afin de préserver la pérennité du patrimoine arboré du parc de la copropriété, la commune a demandé de fournir un plan de gestion détaillant les mesures de gestion appropriées pour le futur. Celui-ci a été demandé à Monsieur Baudry.
AG	Compteurs de passage	<u>Tous les répartiteurs de chauffage</u> ont tous été placés. <u>Les compteurs d'eau froide et chaude :</u> 8 vannes de pieds de colonne eau froide et eau chaude doivent être remplacés ; le syndic a signé un devis d'un montant de 9.350 € TVAC. Travail planifié les 31/7 et 01/08 nécessaire pour placer 10 compteurs d'eau. <u>Les compteurs électriques (garage):</u> un 2 ^{ème} passage est prévu fin août pour les emplacements 13, 34, 51 et 63. Demander l'ampérage qui alimente ces compteurs privatifs.
AG	Tuyauterie chauffage à isoler	Le CC conseille d'attendre l'intervention d'un éventuel bureau d'étude afin d'examiner ce point. Ce point sera réexaminé lors d'une prochaine réunion.
CC	Vannes thermostatiques	A titre d'information, la société Laurenty sera conseillée aux propriétaires qui souhaitent procéder à titre privé au remplacement des plaques d'origine autour des convecteurs qui contiennent de l'amiante La personne de contact chez Laurenty est ROSS Maxille maxille.ross@laurenty.com
CC	Citation Perlino	Pas de nouvelles pour l'instant.
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Point divers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Le Syndic se renseignera sur la faisabilité de demander une nouvelle programmation des télécommandes du garage ▪ Une dalle sur l'esplanade est descellée devant le 370, devant le local commun.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Demander l'interdiction d'agencer et de louer les appartements en co-living

Etabli le 23/07/2024

Perache

Association des copropriétaires
de l'immeuble
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 28/11/2024**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	[REDACTED]		X
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
[REDACTED]	[REDACTED]	X	

Syndic : Citya Bruxelles sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire
Invité(s) : Monsieur Jean-Pierre Van Dijk

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	05/06/2024	ISB	Syndic	Devis	Isolation des trémies
2	-	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire

Légende :

CC : conseil de copropriété
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	Cogénération	<p><u>Contrat de maintenance Cogen</u> : Dossier en cours actuellement avec Monsieur Aelvoet. Monsieur Sonon est en attente du rapport de Monsieur Aelvoet sur la cause des pannes enregistrées actuellement. La cogénération est à nouveau en panne depuis fin septembre 2024.</p> <p><u>Dossier juridique cogénération</u> : Contrairement à ce qui était dit lors de la précédente réunion, il va falloir mettre Viessmann en demeure pour ces différentes pannes. Monsieur Aelvoet va écrire officiellement à Viessmann en demandant la visite sur place d'un technicien allemand; demande que tant le syndic que Maître Riquier appuie.</p> <p><u>Pour l'avenir</u> : Support possible à l'avenir de Monsieur de Gilles Dubois de la société Walk Engineering.</p> <p><u>Pour la prochaine réunion</u> : Reprendre un tableau avec les informations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Date mise en route ○ Prix cogen: 174.000 € ○ Prix acoustique : à compléter ○ Prix CV vendu ○ Nombre CV à vendre ○ Entretien coût annuel
AG	Ascenseurs	<p>7 attestations de mise en conformité ont été établies le 18/09/2024. Reste l'attestation de l'ascenseur 8 à obtenir ; lors du contrôle de la téléphonie il y avait trop d'interférence. Plusieurs relances ont été faites par le syndic pour connaître la nouvelle date. <i>Hors réunion : le contrôle par AIB-Vingotte est prévu le 18/12/2024.</i></p>
CC	Jardin	<p><u>Permis d'abattage</u> : le plan de gestion demandé par la commune a été fourni par Monsieur Baudry le 05/11/2024; réceptionné le lendemain, par la commune.</p>
AG	Compteurs de passage	<p><u>Les répartiteurs</u> ont tous été placés. <u>Les compteurs d'eau froide et chaude</u> : terminé. <u>Les compteurs électriques (garage)</u>: terminé.</p>
AG	Tuyauterie chauffage à isoler	<p>Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Après discussions, il y a lieu d'acter ce qui suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Confier à Gilles Dubois (W.A.L.K Engineering) une mission ponctuelle sur l'isolation de la trémie ; ○ Avoir son avis sur la manière d'utiliser cet espace et la manière d'isoler (option 1 - 2 ou 3 du devis de ISB).
CC	Citation Perlino	<p>La question soumise au vote du conseil de copropriété consiste à savoir si l'on transcrit et signifie le jugement. Le risque étant que Perlino aille en appel. Il est décidé de se fier à l'avis de Maître Riquier. <i>Hors réunion : sur les conseils de Maître Riquier, le jugement ne sera ni signifié, ni transcrit.</i></p>
CC	Séparation de balcons en osier	<p>Une alternative aux cloisons actuelles a été présentée.</p>
CC	Décompte provisoire	<p>Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.</p>

CC	Point divers	Protection juridique : le CC marque son accord sur l'ajout de la couverture protection juridique à l'assurance incendie pour un montant de 1.252 €.
CC	Prochaine réunion	La prochaine réunion se tiendra le 13 février à 18 heures.
AG	Prochaine assemblée générale	PM

Etabli le 23/12/2024



Association des copropriétaires
de l'immeuble
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 145 216



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 13/02/2025**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]	X	
Assesseur	[REDACTED]		X
Assesseur	[REDACTED] eut	X	
Commissaire aux comptes	[REDACTED]		X

Syndic : Citya Bruxelles sa représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire
Invité(s) : néant

Document(s) annexé(s) à la convocation - Remis en séance ou encore annexé(s) au présent procès-verbal					
N°	Date	Emetteur	Destinataire	Type	Objet
1	-	Syndic	CC	Compta	Décompte provisoire

Légende :

CC : conseil de copropriété
AGO : assemblée générale ordinaire

Tous les prix sont renseignés TVAC

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	Cogénération	La cogénération était en panne depuis le 27 septembre. Suite à l'intervention de Monsieur Sonon auprès de Viessmann, Viessmann a demandé à EL Technics d'intervenir. Viessmann a accepté de remplacer le mélangeur de gaz à leurs frais le 21 janvier 2025. Depuis lors la cogénération fonctionne tout à fait normalement.
AG	Ascenseurs	Troisième rendez-vous pour contrôle par l'organisme de contrôle pour l'ascenseur 8 le 17/02/2025 en matinée afin d'obtenir l'attestation de régularisation des travaux de mise en conformité. Ascenseur 5 /Rappel a été fait par le syndic à Liftinc à plusieurs reprises.: lever les remarques notées par l'organisme de contrôle.
CC	Jardin	<u>Permis d'abattage</u> : permis octroyé le 03/01/2025. En attente de la date des travaux d'abattage. 3 nouveaux arbres devront être plantés. Déjà informer les résidents de ces travaux d'abattage. <i>Hors réunion : les abattages auront lieu la semaine du 10/03/2025.</i>
AG	Tuyauterie chauffage à isoler	Etude confiée à Gilles Dubois (WALK Engineering)
CC	Cloison de séparation en osier	Ce point sera abordé lors de la prochaine réunion de CC.
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Point divers	- vérifier que le tarif de Proximus du téléphone de la concierge peut être négocié suite au lancement de DIGI à 5€ par mois (55 € /mois) ; - vérifier que l'éclairage des paliers semi-privatifs fonctionnent correctement ; prévoir un avis: dans un souci d'économie, veuillez signaler tout souci avec l'éclairage des paliers. - esplanade : il sera rappelé aux 2 -3 contrevenants qu'il interdit de se garer sur l'esplanade.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	- Demande de Monsieur De Deken: information à donner tel que reprise en annexe; - Mise à l'étude de l'isolation du sol des appartements des 1er étage; - Rappel obligation de placer des détecteurs de fumées;

Etabli le 24/02/2025

Perache

Liste des contrats

ahmed

EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2841	ACCES PORTOMATIC	Entretien porte de garage Entretien porte de garage	JLD 5670	01/03/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-13 ANNUELLE	265,00
1843	ASCENSEUR KONE BELGIUM	OMNIUM -990 A 997 - Renon 30.06.2022 OMNIUM -990 A 997	N° 41074304 KTO	01/07/2015	5 ANS TRIMESTRIELLE	2021-06-23 ANNUELLE	21 371,64
2658	ASCENSEUR LIFTINC	Contrat entretien 8 ascenseurs E03270 Contrat entretien 8 ascenseurs E03270	E03270	01/07/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-28 ANNUELLE	4 240,34
2430	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie ASSURANCE INCENDIE 2023	21.300.6164	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-11-25 TRIMESTRIELLE	19 540,20
2569	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail concierges PRIME ASSURANCE A du T 2024	720.224.638	01/01/2021	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	370,07
2445	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance RC conseil de copropriété PRIME ASSURANCE RC CC 2024	320146578	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	304,92
1247	CHAUFFAGE GO4GREEN	GESTION DES CERTIFICATS VERTS GESTION DES CERTIFICATS VERTS		23/11/2010	MENSUELLE	2021-04-22	605,00
2541	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNIQS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFAGE + ADOUCISSEU 02-20-0305		01/07/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 TRIMESTRIELLE	6 515,40
2651	CHAUFFAGE VIESSMANN SPRL	MAINTENANCE COGENERATION 1.80€ va MAINTENANCE COGENERATION		01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-27 TRIMESTRIELLE	11 448,00
2652	CONSEILLER MITEC - SONON	SUIVI COGENERATION SUIVI COGENERATION	CSC 767	01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-11-30 TRIMESTRIELLE	793,76
1844	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENERG SE/2004/767 CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENERG		01/09/2004	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-10-31 TRIMESTRIELLE	7 550,40
532	CONTRÔLE VINCOTTE	CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS	1119318	01/01/2012	MENSUELLE	2024-11-18	3 679,58
1845	CURAGE KANALIS	VIDANGE & NETT DU DEGRAISSEUR CU 09071C VIDANGE & NETTOYAGE DU DEGRAISSE		01/10/2009	ANNUELLE MENSUELLE	2024-04-08 6 MOIS	4 518,14
991	ECLAIR.SECOURS WRZESINSKI	VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR		01/01/2012	MENSUELLE	2023-12-07 ANNUELLE	173,84
1693	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES AP 16993 6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES		01/04/2011	MENSUELLE	2025-01-30 TRIMESTRIELLE	2 515,44
1847	JARDIN FLORIVAL	CONTRAT ENTRETIEN DU JARDIN CONTRAT ENTRETIEN DU JARDIN		01/03/2004	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-30 MENSUELLE	11 253,00
2755	LOCATION ISTA	Location compteurs EC et EF Location compteurs EC et EF	2023/2385	01/01/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-10 ANNUELLE	2 886,43

Liste des contrats

EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2756	LOCATION ISTA	Location répartiteurs de chaleur Location répartiteurs de chaleur		01/01/1950	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-10 ANNUELLE	4 520,29
2885	NETTOYAGE PH CLEAN	Nettoyage vitres Nettoyage vitres	25/6819/	01/01/2025	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-02-21 ANNUELLE	308,55
167	PREVENTION SECURITY INFOR	MAINTENANCE ALARME GARAGE MAINTENANCE ALARME GARAGE		04/11/2011	ANNUELLE MENSUELLE	2024-03-26 ANNUELLE	168,54
296	PREVENTION SICLI	65AQUA6M4-1AQUA6M5-4AQUA MAX6-4C N° 99179 66AQUA6M4 1AQUA6M5 3AQUA MAX6 4C		01/08/2007	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	2 689,78
1979	PREVENTION SICLI	VERIF 56 BOUCHES INCENDIE TS LES 2 A VERIF 56 BOUCHES INCENDIE		01/09/2015	10 ANS TRIMESTRIELLE	2021-01-13 ANNUELLE	804,75

alheco 3

ACP Epsom : tableau des charges clôturées et budget pour le nouvel exercice.

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Budget 2024	Réalisé 2024	Budget 2025
1 000 01	Salaires concierges	28 583,14	29 045,71	30 523,66	32 097,07	37 211,04	31 286,00	18 740,13	20 498,25	20 000,00	22 044,73	20 000,00
1 000 02	Lois sociaux	31 895,83	31 742,06	32 750,86	37 374,47	41 113,75	37 575,85	23 008,86	19 503,60	21 000,00	22 610,82	21 000,00
1 000 03	Téléphone conciergerie	731,79	867,48	809,05	719,56	595,51	617,55	580,42	616,17	700,00	645,67	700,00
1 000 04	Eau chaude et froide	0,00	0,00	0,00	0,00	425,14	426,38	654,34	669,69	750,00	0,00	750,00
1 000 05	Electricité conciergerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 000 06	Assurance accident du travail	241,40	246,22	310,47	310,47	309,78	219,45	299,98	307,86	250,00	313,29	250,00
1 000 07	Frais & honoraires divers	1 092,98	1 282,78	1 232,82	1 263,59	3 206,24	1 604,16	2 007,84	1 038,58	750,00	1 016,95	750,00
1 000 08	Remplacement concierges	2 725,22	3 249,31	3 025,00	2 825,36	3 920,40	4 386,00	4 386,00	5 035,54	4 000,00	4 225,92	4 000,00
1 000 00	Frais de conciergerie	65 270,36	66 433,56	68 657,86	74 688,52	86 781,86	76 065,39	49 697,37	47 669,69	47 450,00	50 861,38	47 450,00
1 100 01	Contrats et frais répétitifs	7 623,34	8 528,20	7 865,60	11 395,20	10 264,37	8 894,78	11 311,85	11 234,89	10 000,00	11 054,05	10 000,00
1 100 04	Fournitures diverses	2 647,28	1 111,97	988,73	1 041,67	1 048,97	1 523,87	1 488,41	1 236,12	3 000,00	1 681,60	3 000,00
1 100 05	Electricité des parties communes (44 %)	4 304,30	2 855,73	3 133,30	4 855,73	4 737,10	6 485,65	5 527,14	2 871,12	4 000,00	7 151,12	4 000,00
1 100 06	Eau des parties communes	2 641,84	1 301,85	2 813,47	943,63	4 762,45	3 909,35	-3 963,82	0,00	4 000,00	0,00	4 000,00
1 100 07	Dépannages & réparations	1 100,07	1 545,39	1 682,85	1 340,16	483,47	4 543,79	5 969,01	6 220,76	5 000,00	6 632,70	5 000,00
1 100 08	Frais et honoraires divers	368,20	608,54	884,43	1 422,04	1 319,96	381,15	188,74	188,74	500,00	119,20	500,00
1 100 09	Etranges	60,00	90,00	0,00	110,00	120,00	120,00	120,00	150,00	50,00	150,00	50,00
1 100 00	Dépenses courantes	19 489,78	16 042,78	17 447,38	20 401,71	22 686,32	25 477,44	21 233,74	27 177,10	28 550,00	25 788,67	26 550,00
1 200 01	Contrats d'entretien	19 932,12	20 000,54	20 291,95	20 589,10	20 922,87	21 280,56	14 501,82	7 916,20	10 000,00	8 319,30	10 000,00
1 200 02	Contrôles périodiques légaux	2 564,93	1 290,60	1 349,49	1 369,20	2 779,47	2 876,94	0,00	1 738,92	2 000,00	3 679,58	2 000,00
1 200 03	Téléphone ascenseurs	422,71	391,03	434,09	482,11	374,87	231,09	300,18	0,00	250,00	0,00	250,00
1 200 04	Fournitures diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 200 05	Electricité ascenseurs (15 %)	1 467,38	973,89	1 068,17	1 396,03	1 614,92	2 211,01	1 894,26	957,03	1 000,00	4 388,19	1 000,00
1 200 07	Dépannages & réparations	0,00	0,00	359,57	0,00	284,79	145,20	1 452,21	1 452,21	PM	1 935,59	PM
1 200 00	Frais ascenseurs	24 387,14	22 656,06	23 503,28	23 836,44	25 986,92	26 850,07	19 474,07	12 066,36	13 250,00	18 322,66	13 250,00
1 300 01	Honoraires	23 003,28	23 469,36	25 865,43	27 115,08	24 984,00	25 086,12	26 519,40	28 263,80	29 500,00	29 660,97	29 500,00
1 300 02	Frais administratifs	2 794,92	2 851,56	3 116,73	3 259,08	3 003,00	3 015,24	3 187,44	3 517,32	3 500,00	3 565,12	3 500,00
1 300 00	Frais de gestion	25 798,20	26 320,92	28 982,16	30 374,16	27 987,00	28 101,36	29 706,84	32 781,12	33 000,00	33 226,09	33 000,00
1 400 01	Entretien système d'alarme	132,84	135,36	200,67	140,14	1,00	140,85	204,02	164,24	250,00	433,54	250,00
1 400 05	Electricité garages (12 %)	1 173,90	779,11	854,54	1 116,83	1 291,94	1 768,81	1 507,40	765,63	2 000,00	1 950,31	2 000,00
1 400 07	Dépannages & réparations	311,12	835,70	588,88	251,75	108,65	1 682,85	1 440,68	646,15	2 000,00	486,48	2 000,00
1 400 00	Frais de garage	1 617,86	1 750,17	1 644,09	1 508,72	1 400,59	3 582,51	3 152,08	1 776,02	4 250,00	2 880,33	4 250,00
1 500 01	Contrat d'entretien	10 527,00	10 514,91	10 460,45	10 835,55	11 180,40	11 603,90	11 192,50	11 712,80	12 000,00	11 349,80	12 000,00
1 500 04	Fournitures diverses	630,41	1 301,96	1 557,72	1 778,27	2 510,99	151,25	1 439,70	0,00	1 500,00	0,00	1 500,00
1 500 07	Travaux divers	514,25	907,50	402,93	254,10	463,75	399,30	447,70	0,00	1 000,00	0,00	1 000,00
1 500 00	Frais parc	11 671,66	12 724,37	12 421,10	12 867,92	14 145,14	12 154,45	13 079,90	11 712,80	14 500,00	11 349,80	14 500,00
1 600 01	Contrat d'entretien	3 230,23	3 241,29	3 287,90	3 552,09	5 630,49	4 735,66	5 542,97	5 938,09	3 850,00	6 416,62	3 850,00
1 600 02	Suivi énergétique & gestion de la chaufferie	5 780,59	5 895,14	6 017,33	6 131,07	6 786,28	7 377,37	6 604,18	7 165,24	8 000,00	7 352,79	8 000,00
1 600 03	Location compteurs & relevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5 000,00	7 090,65	5 000,00
1 600 04	Fourniture de gaz	71 343,02	84 647,46	95 292,13	80 785,85	83 433,06	92 223,14	53 812,25	55 992,00	100 000,00	126 462,70	125 000,00
1 600 05	Electricité chaufferie (27 %)	2 641,28	1 753,00	1 922,70	2 512,85	2 905,85	3 979,83	3 391,66	1 658,86	2 000,00	2 437,88	2 000,00
1 600 07	Dépannages & réparations	0,00	174,35	215,90	0,00	2 768,37	4 300,83	2 803,23	1 165,93	1 000,00	3 154,24	1 000,00
1 600 08	Traitement de Teau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524,17	0,00	1 500,02	0,00	1 165,95	0,00
1 600 09	Frais chauffage communs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-634,12	0,00	0,00	0,00
1 600 10	Téléphone copropriation	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 180,68	1 180,68	1 180,68	1 246,89	119 850,00	155 364,80	144 850,00
1 600 00	Décompte chauffage & eau	84 149,76	96 865,88	107 890,80	93 938,50	102 071,67	113 797,51	73 659,14	78 871,86	54 150,00	28 977,76	54 150,00
4 000 00	Consommation primitives eau froide & chaude	33 246,25	34 732,66	35 748,30	36 938,49	34 920,62	48 820,32	47 442,57	34 828,82	313 000,00	326 771,49	338 000,00
1. Consommations & services		265 631,01	277 526,40	296 294,77	294 550,46	315 980,12	334 859,05	257 645,71	246 383,57			
	Nombre de m³ de gaz consommé	228 293	241 686	240 523	238 116	242 586	271 867	182 946	185 994		138 364	
	Coût du gaz consommé	91 840,87	93 487,22	105 275,07	88 083,75	92 506,42	101 357,71	62 666,30	55 982,00		128 462,70	
	Prix moyen du m³ de gaz sur la période	0,4023	0,3869	0,4377	0,3741	0,3813	0,3728	0,3425	0,3010		0,9140	
	Degrés-jours	1 951	1 776	1 768	1 695	1 500	1 907					

ACP Epsom : tableau des charges clôturées et budget pour le nouvel exercice.

2 000 01	Frais & travaux divers	6 467,06	14 563,03	2 492,21	2 748,00	7 727,45	2 543,66	18 215,28	0,00	10 000,00	9 469,58	10 000,00
2 000 03	Frais & intérêts bancaires	-480,71	71,00	0,00	36,00	36,00	36,00	650,17	113,06	PM	76,00	PM
2 000 04	Fournitures & stocks divers	-525,93	1 189,72	-48,93	4 693,59	-855,98	2 087,87	1 271,76	-75,93	PM	435,99	PM
2 000 05	Travaux jardin	677,60	1 240,25	4 688,75	0,00	2 834,66	0,00	350,90	0,00	2 000,00	2 154,89	2 000,00
2 000 07	Assurance : police(s) & sinistres(s)	17 911,98	19 475,35	17 338,40	16 767,81	16 889,34	15 393,83	18 036,00	20 488,51	20 000,00	20 365,33	20 000,00
2 000 08	Frais & honoraires divers	1 859,73	3 056,79	1 536,06	3 884,79	2 981,00	7 632,39	8 647,21	6 983,71	3 000,00	6 092,02	3 000,00
2 000 09	Enveloppe budgétaire approuvée en AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 000 00	Frais de conservation	25 909,71	39 826,14	28 005,49	28 130,19	29 591,49	27 693,75	47 171,32	27 509,85	35 000,00	38 598,80	35 000,00
2 000 00	Travaux ascenseurs	0,00	2 912,88	515,16	0,00	0,00	2 159,85	14 410,30	7 932,52	0,00	957,18	0,00
2 400 00	Travaux garage	0,00	759,87	963,33	0,00	0,00	871,85	0,00	2 597,00	0,00	3 257,79	0,00
2 800 00	Travaux chauffage	19 173,93	0,00	0,00	0,00	0,00	4 405,56	756,84	9 809,74	2 000,00	1 009,07	2 000,00
2. Frais propriétaires ordinaires		45 083,64	43 298,89	27 483,98	28 130,19	29 591,49	35 131,01	62 338,46	47 848,61	37 000,00	43 811,84	37 000,00
GRAND TOTAL (1) + (2)		310 714,65	320 825,29	323 778,75	322 680,65	345 571,61	369 990,06	319 984,17	294 232,18	350 000,00	370 583,33	375 000,00
3 000 00	Travaux svt décision AG	59 750,31	65 539,52	106 589,38	280 312,12	130 542,74	57 620,24	39 600,24	38 099,21	Suivant	40 237,30	Suivant
3 200 00	Travaux ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14 967,88	16 757,85	44 023,04	décisions AG	21 241,47	décisions AG
3 600 00	Travaux cogénération svt décision AG	-19 460,26	-29 156,32	-27 222,97	-24 048,18	-10 579,89	44 309,54	53 135,02	28 456,55		24 569,36	
3 610 00	Travaux chauffage svt décision AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 432,45	0,00		23 375,89	
3. Frais propriétaires extraordinaires		40 290,05	36 383,20	79 366,41	256 263,94	119 962,85	116 897,66	119 925,56	110 578,80	109 424,02		
4 130 00	Eau froide suivant consommations	7 088,49	7 464,46	7 376,80	8 632,64	8 632,64	10 590,05	22 727,47	8 286,74		6 286,74	
	Adolesseur	1 452,91	0,00	0,00	0,00	0,00	1 053,29	524,17	0,00		0,00	
	Coût du rechauffement de Teau	7 687,11	8 839,76	9 962,94	8 297,80	8 297,80	9 055,42	8 654,05	7 009,59		7 009,59	
4 120 00	Eau chaude svt consommations	16 218,51	16 304,22	17 359,74	16 930,54	16 930,54	20 708,76	20 978,82	15 296,33		15 296,33	
	Frais d'abonnement compteur d'eau	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 500,00	2 314,40		2 314,40	
	Frais de relevés des compteurs de passage	1 014,40	1 049,51	1 049,51	1 104,57	1 104,57	1 155,21	1 235,75	0,00		0,00	
4 110 00	Q-P abonnement & frais de relevé	3 537,20	3 572,31	3 572,31	3 627,37	3 627,37	3 678,01	3 735,75	2 314,40		2 314,40	
	Eau froide suivant consommations	13 294,88	14 726,27	14 646,15	16 192,45	16 192,45	24 138,75	22 476,24	16 890,48		16 890,48	
	Electricité groupe hydrophore (2 %)	195,65	129,66	142,42	186,13	186,13	294,80	251,23	127,61		127,61	
4 130 00	Eau froide suivant consommations	13 490,64	14 856,13	14 788,57	16 378,58	16 378,58	24 433,55	22 727,47	17 018,09		17 018,09	
4. Frais eau private		33 246,25	34 732,66	35 720,62	36 936,49	36 936,49	48 820,32	47 442,04	34 628,82		34 628,82	
	Provisionné dans consommation & services											
	Provisionné dans consommation & services											