

Association des copropriétaires
de la résidence
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.145.216**



Citya Bruxelles S.A.
Agence UCCLÉ
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 24/03/2026
PROCES-VERBAL**

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

26	copropriétaires présents sur 90, totalisant	33.574 /	100.660 quotités	(soit 33%)
23	copropriétaire(s) représenté(s) sur 90, totalisant	27.907 /	100.660 quotités	(soit 28%)
49	copropriétaires présents et représentés sur 90, totalisant	61.481 /	100.660 quotités	(soit 61%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

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 points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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

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

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
4. Rapport commissaire aux comptes
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice – version définitive
6. Résultat des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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 ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue ACCEPTE

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche. C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur Homez pour assurer le secrétariat de la présente séance.

L'assemblée générale a une pensée pour Clément Duran, ancien concierge et mari de la concierge actuelle, Pilar Roman.

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de Monsieur Buyschaert, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA CITYA Bruxelles représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC: [REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0	0	100,00%	accepté
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0	0	100,00%	accepté
	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	0	0	100,00%	accepté
	[REDACTED] Monsieur	50%	59.619	850	1.012	98,59%	accepté
6.2	Commissaire aux comptes	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC: choix expert	67%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat du syndic	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat Syndic: souscription contrat	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Marché des certificats verts	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
6.4.4	Revente certificats verts 65 €	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
7.1	Contentieux [REDACTED]	50%	49.124	3.000	9.357	94,24%	accepté
8.2	Enveloppe budgétaire	67%	61.481	0	0	100,00%	accepté
8.2.2	Mandat dossier prime	50%	59.934	0	0	100,00%	accepté
8.3	Travaux ascenseurs	67%	61.481	0	0	100,00%	accepté
10.1	[REDACTED]: audit sécurité vol	50%	19.962	33.167	8.352	37,57%	refusé
	[REDACTED] sécurité incendie	50%	Point sans objet				
12.2.2	Apport fonds de réserve	50%	61.481	0	0	100,00%	accepté
12.2.3	Prélèvement fonds de réserve	50%	59.989	1.492	0	97,57%	accepté
12.3	Approbation budget	50%	60.071	1.410	0	97,71%	accepté

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

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

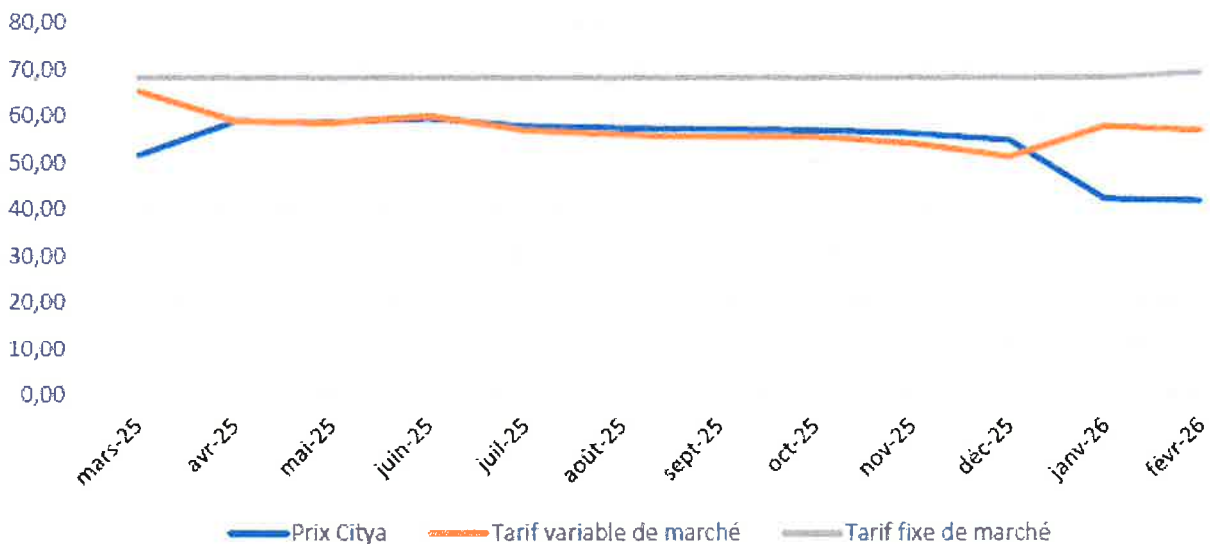
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

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

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

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 :

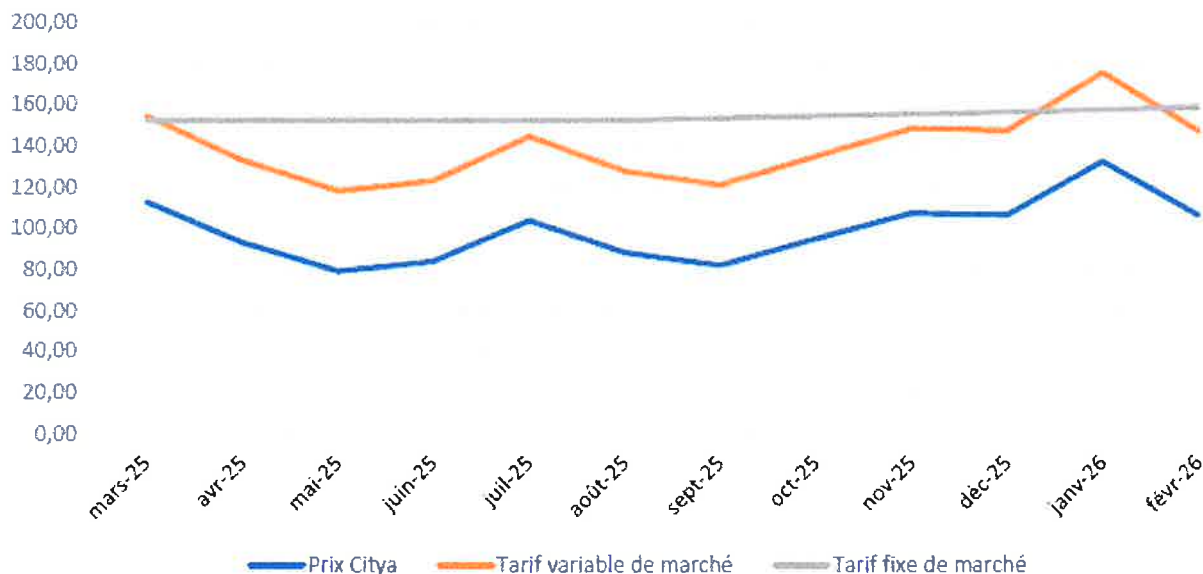


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en 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 33,27€/MWh.

Marché de l'électricité

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



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 85,14€/MWh.

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

Pas de dossiers en cours.

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

3 & 5

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	338 000,00	346 043,35	8 043,35
Frais "propriétaires" svt l'usage	37 000,00	44 400,44	7 400,44
TOTAL	375 000,00	390 443,79	15 443,79
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			4,12%

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	2 341,35
2-000-05	Travaux abattage et élagage	3 587,65
2-400-00	Eclairage LED garages	5 029,62
TOTAL		10 958,62

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 :

3 200 TRAVAUX ASCENSEURS		525,44
3 600 TRAVAUX COGENERATION		
3 600 01 Frais & Travaux divers		975,20
3 600 02 Travaux & maintenance cogénération		5 524,22
3 600 04 Emprunt bancaire cogénération		31 176,16
3 600 05 Revente électricité		-28 857,45
3 600 06 Revente certificats verts		-21 432,00
3 600 08 Frais & honoraires divers		570,47
3 600 09 TVA cogénération		-2 908,61
	TOTAL	-14 426,57

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.

3.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	82 360,34
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	120 000,36
Recette exceptionnelle	355,00
Local polyvalent	9 868,32
Bénéfice cogénération	50 289,45
Indemnité déménagement	1 375,00
Intérêts bancaires	531,59
Retards paiements	180,27
Total des apports	182 599,99
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail des frais 3 200 00	-525,44
Suivant détail des frais 3 600 00	-38 246,05
Total des prélèvements sur l'exercice	-38 771,49
Solde à la clôture de l'exercice	226 188,84

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2025 (période du 01/01/2025 au 31/12/2025)**4.1. Rapport du commissaire ou du collègue de commissaires aux comptes**

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

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

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

6.1.1. Madame Boone - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.2. Monsieur Buyschaert - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.3. Madame de Barsy - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.4. Monsieur Homez - Majorité absolue ACCEPTE

6.1.5. Monsieur Verpeut - Majorité absolue ACCEPTE

Monsieur Buyschaert remercie Madame Doyen pour sa participation au conseil de copropriété.

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. Madame Letor - Majorité absolue ACCEPTE

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
ACCEPTE

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

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 ACCEPTE

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 ACCEPTE

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 ACCEPTE

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

La proposition 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. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification**7.1. Contentieux à l'encontre de Monsieur Lapraille – Majorité absolue****ACCEPTE**

Une mise en demeure avec avocat a été envoyée pour demander l'enlèvement du pot de plante sis sur l'esplanade ainsi que le piano sis tous les 2 dans les espaces communs de la copropriété.

La question soumise au vote consiste à poursuivre cette action en justice.

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

8.1. 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

ACCEPTE**8.2. Economie d'énergie****8.2.1. Remplacement des vannes d'arrêts privées de chauffage sises sur les paliers de la cage d'escaliers – information sur des travaux obligatoires à réaliser – Budget : 34.527 € - Information**

Ce point est apparu comme nécessaire dans le dossier de l'isolation des tuyauteries de chauffage sises dans les trémies. Le chauffagiste précisant ce qui suit :

« Les vannes de chauffage d'isolement individuel vers les appartements sont en mauvais état et plusieurs d'entre elles fuient. Nous vous recommandons vivement de les remplacer avant la mise en œuvre de l'isolation thermique ».

Il y a 436 vannes pour un montant de 34.527 €, soit 79,20 € / vanne. Ces frais seront répartis en frais communs.

8.2.2. 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

ACCEPTE

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 ^e Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

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

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

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

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

8.3. Ascenseurs – réparations définitives suivant nécessité - Majorité de 2/3**ACCEPTE**

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 €.

8.4. Borne de recharge pour véhicules électriques (full électrique et hybrides) - Information

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).

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.

9. Travaux privatifs**9.1. Information sur les travaux de vannes thermostatiques sur les convecteurs en fosse**

Lors des éventuels travaux privatifs à réaliser sur vos radiateurs, le chauffagiste (ISB) demande que les plaques contenant de l'amiante sises verticalement dans la fosse soient remplacées.

Si vous souhaitez réaliser ces travaux, nous pouvons vous conseiller de vous adresser à la société Laurenty. La personne de contact chez Laurenty est Monsieur Patrice Warmoes patrice.warmoes@laurenty.com

Ces travaux s'élèvent à un montant approximatif de 2.000 € TVAC auquel il y a lieu d'ajouter la pose de nouveaux panneaux de construction (par exemple : des panneaux Qboard Basiq), de part et d'autre du convecteur.

Ces panneaux faisant office de « cheminée » à travers laquelle le mouvement de convection montante de l'air chauffé se fera en continu tandis que l'air plus froid de la baie vitrée sera entraîné vers la fosse.

C'est ainsi et que le chauffage en fosse offrira le confort attendu.

9.2. 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 sont également obligatoires dans TOUS les logements depuis le 1er janvier 2025.

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

- Les détecteurs de fumée sont 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 (norme NBN 1460).
- 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.

9.3. Informations - Portes privatives des appartements

Il est recommandé de remplacer les portes des appartements par des portes RF30'.

9.4. Régularisation du permis d'urbanisme de certains appartements

En 2017, il est apparu qu'à l'origine de la construction le promoteur avait modifié la distribution des appartements sans en informer l'administration communale.

Nous rappelons que ces modifications doivent aujourd'hui être actées et faire l'objet d'un permis d'urbanisme de régularisation en cas de vente d'un appartement.

10. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**10.1. Demande de Madame Sougné : audit sur la sécurité vol de la copropriété – Majorité absolue REFUSE**

Une proposition de mission a été demandée à la société Sécuritas.

10.2. Demande de Madame Nivesse : sécurité incendie – rappel des obligations des propriétaires & locataires par apport au logement privatif et d'autres part, les obligations légales et/ou bonnes pratiques par apport à la copropriété et les parties communes - Majorité absolue**ACCEPTE**

Monsieur Verpeut précise qu'il n'y a pas de vote pour ce point mais rappelle qu'une des issues de secours sont les séparations de balcons. Une communication sera faite pour rappeler que la séparation de balcons doit être libre de tout objet.

10.3. Demande de Madame Fourmois - De Deken : information sur le dossier Sportcity pour cesser les nuisances résultant des machineries, de la ventilation ainsi que de l'exploitation anormale de la buvette du site - information

Monsieur Dills donne quelques informations sur ce dossier.

11. Rappel du règlement d'ordre intérieur**11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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 ».

11.4. 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.

11.5. 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.

12. Comptabilité du nouvel exercice**12.1. 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).

12.2. Fonds de réserve - Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale**12.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable**

PROJECTION DU FONDS DE RESERVE			
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025			224.813,84
Apports 2026	Dotation annuelle	120.000,00	131.500,00
	Loyer local commun	11.500,00	
Prélèvements 2026	Bénéfice cogénération	PM	
	Emprunt bancaire cogén (échéance 5/2026)	-12.791,67	-70.291,67
	Enveloppe budgétaire	-7.500,00	
	Isolation tuyauterie chauffage	-15.000,00	
	Mise à l'étude isolation	PM	
	Remplacement vannes chauffage	-35.000,00	
	Travaux ascenseurs, suivant nécessité	PM	
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2026			286.022,17

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

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.

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

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.

12.3. 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 **ACCEPTÉ**

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

12.3.1. 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 2026			
Frais "locataires" svt l'usage	338.000	353.000	12	29.416,67	4,44%
Frais "propriétaires" svt l'usage	37.000	42.000	12	3.500,00	13,51%
Total des dépenses "ordinaires"	375.000	395.000		32.916,67	5,33%
Apport fonds de réserve	120.000	120.000	12	10.000,00	0,00%
TOTAL	495.000	515.000		42.916,67	4,04%

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 20 heures

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Etabli le 24/03/2026



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

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 23 mars 2027**.

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.




LETOUR Yverme



FR. David VERPEUT



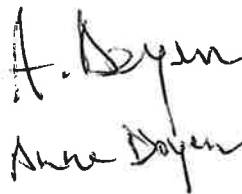
ELS BOONE



I. de BARSY



Carine MERSCH



Anne Doyen

Association des copropriétaires
de la résidence
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : 0850 145 216



Citya Bruxelles S.A.
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 02/02/2026**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	Madame Boone	X	
Assesseur	Monsieur Buysschaert	X	
Assesseur	Madame de Bary	X	
Assesseur	Madame Doyen		X
Assesseur	Monsieur Verpeut	X	
Commissaire aux comptes	Madame Letor	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	02/02/2026	Acrotechnologie	Syndic	Devis	Peinture balustrades
2-1	03/02/2026	All-Renov	Syndic	Devis	Isolation plafonds ss-4
2-2	03/02/2026	All-Renov	Syndic	Devis	Isolation plafonds ss-10
3	23/01/2026	Sécurité Infor	Syndic	Devis	Centrale bouton d'appel
4	-	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>En attente du passage de Kevin Alvoet à qui le démarreur de la cogénération a été commandé. La batterie du démarreur a été remplacée et payée. Le démarreur est commandé mais non payé. Le syndic écrira à Kevin Alvoet que le syndic annule cette commande et commandera le passage de la société Watt & Celcius. 215 CV sont à vendre.</p> <p><i>Hors réunion : la société Celcius & Watt est intervenue ce 04/02/2026 avec remise en route de la cogénération ; à voir si la pièce doit être remplacée.</i></p>
AG	Ascenseurs	<p>Rappel : Isabelle de Barsy demande à faire la distinction entre les factures liées à la mise en conformité et celles liées aux contrôles périodiques.</p> <p>Le syndic reviendra sur ce point.</p> <p>Le syndic relancera Liftinc à ce sujet.</p>
AG	Tuyauterie chauffage à isoler dans 3 trémies 	<p>En attente du devis de la société SPIE pour le remplacement des vannes d'arrêt de chauffage à l'entrée des appartements.</p> <p>Une seconde offre de prix pour le remplacement des vannes a également été demandée à la société ISB.</p>
CC	Balcons & cloisons de séparation en osier	<p>Peinture des balustrades : pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. La société Acrotechnologie propose pour un montant de 12.698 € la réalisation d'un audit technique complet de l'ensemble du bâtiment, effectué en techniques d'accès et de positionnement sur cordes, comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ inspection visuelle et technique de toutes les balustrades et garde-corps, ▪ contrôle structurel des fixations et des pieds de balustrades sur l'ensemble du bâtiment, ▪ réalisation de sondages ponctuels ciblés au droit des fixations si nécessaire afin d'évaluer leur solidité, ▪ relevé des désordres (corrosion, défauts de fixation, dégradations des supports et des peintures), ▪ retouches ponctuelles de peinture sur les zones dégradées (préparation locale, traitement anticorrosion si requis, remise en peinture compatible avec l'existant), ▪ prise de vues photographiques et relevés techniques, ▪ rédaction d'un rapport technique détaillé avec constats, photos et recommandations. ▪ Intervention réalisée sur l'entièreté du bâtiment, sans mise en place de moyens lourds. <p>Il sera demandé de quantifier le nombre de retouches de peinture réalisées pour le montant mentionné ci-dessus.</p>
CC	Prévention incendie	<p>Il est difficile de réaliser l'inventaire des compteurs de gaz. Le syndic suggère d'adresser un courrier à l'ensemble des propriétaires afin de réaliser un recensement. Le but étant d'amener les propriétaires à les supprimer à court terme.</p> <p>Le syndic suggère de rappeler l'obligation légale de poser des détecteurs de fumées dans les appartements et des portes RF30 (vérifier si c'est une obligation ou une recommandation) lors de la prochaine AGO.</p>

CC	Jardin (Florival)	Pour le bac des hortensias à déplacer, il est demandé de planter des géraniums vivaces sauvages idem au pied des rosiers.
CC	Isolation RDC	<i>Hors réunion : il y a lieu de se référer au contenu des annexes. Dans ce dossier, le syndic interrogera Frédéric Wiringer pour chiffrer sa mission.</i>
CC	Eclairage LED des communs	Les luminaires des garages, de la chaufferie et des paliers sis devant les ascenseurs au rez-de-chaussée ont été remplacé fin décembre 2025 par des éclairages LED. Il y a donc désormais de l'éclairage LED dans tous les communs à l'exception des cages d'escalier
	Prévention vol	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. ▪ A la demande de Madame Sougné, le syndic a demandé une offre de mission à la société Securitas. Ce point figurera à l'OJ tel que demandé.
CC	Point divers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fuite survenant dans l'appartement 02-04 : ouverture de la salle de bains du 02-08 commandée au plombier ESB.
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	L'assemblée générale se tiendra le 24/03/2026.

Etabli le 09/02/2026

Berache

Association des copropriétaires
de la résidence
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : 0850 145 216



Citya Bruxelles S.A.
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 08/12/2025**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	Madame Boone	X	
Assesseur	Monsieur Buysschaert	X	
Assesseur	Madame de Barys	X	
Assesseur	Madame Doyen		X
Assesseur	Monsieur Verpeut	X	
Commissaire aux comptes	Madame Letor	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	24/11/2025	SPIE	Syndic	Devis	Isolation des trémies
2-1	24/10/2025	Florival	Syndic	Devis	Plantations suite abattage
2-2	19/11/2025	Florival	Syndic	Devis	Déplacement hortensias
3	24/10/2025	Wrzesinski	Syndic	Devis	Modernisation éclairages
4	-	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	Kevin Alvoet, en charge de l'entretien, n'a plus donné signe de vie pendant plus de 4 semaines. Monsieur Sonon est en attente du retour de la société EI Technics, ancien sous-traitant de Viessmann. Le syndic relancera Monsieur Sonon et confirmera le passage de EI Technics en régie. Isabelle de Barsy demande toutefois de s'assurer qu'il n'y ait pas de double coûts.
AG	Ascenseurs	Isabelle de Barsy demande à faire la distinction entre les factures liées à la mise en conformité et celles liées aux contrôles périodiques. Le syndic reviendra sur ce point. Le syndic relancera Liftinc à ce sujet.
AG	Tuyauterie chauffage à isoler dans 3 trémies  	<p>Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe (devis ISB et SPIE)</p> <p>Pour rappel, selon le devis d'ISB les travaux consistant à enlever l'entièreté de l'isolant s'élèvent à un montant de 48.150 € (06/2024). Lors de l'AGO de 2023, un budget de 15.000 € a été approuvé.</p> <p>Le syndic a demandé une seconde offre de prix à la société SPIE qui précisait ce qui suit en remarque :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les tuyauteries d'eau chaude des colonnes 1-2 sont déjà isolées par de la laine de roche. Les tuyauteries d'eau chaude des trois autres sont réalisées en complexe « isolant + plâtre ». Il est demandé d'isoler ces tuyauteries des 3 autres trémies individuellement. Mais ce ne sera pas toujours possible car certaines sont littéralement collé les unes aux autres ou les entraxes sont très étroites (voir photos en annexe). 2. Toute l'isolation existante ne semble pas à priori pas à jeter. Je serais d'avis de plutôt faire des réparations ponctuelles là où l'isolation est en mauvais état ou est manquante. Par contre, les tuyauteries d'eau chaude de la trémie vers les appartements ne sont pas isolées du tout. Là tout est à faire. 3. Il y a aussi des tuyauteries horizontales dans un vide ventilé, qui partent de la chaufferie jusqu'au pied des 4 trémies. Elles ne sont pas facilement accessibles. Mais le peu que j'en ai vu, leur isolation semble en très mauvaise état. Mais difficile de faire un prix sans accès facile. 4. Les vannes de chauffage d'isolement individuel vers les appartements sont en mauvais état et plusieurs d'entre elles fuient. Nous vous recommandons vivement de les remplacer avant la mise en œuvre de l'isolation thermique. 5. L'isolation des tuyauteries d'eau froide sanitaire ne sont pas comprises dans cette offre. <p>Après discussion, le CC demande de postposer et attente du devis des vannes.</p> <p>Le syndic demandera donc un devis pour procéder au remplacement des vannes d'arrêt actuelles par des vannes de qualité.</p> <p>Ce point sera abordé lors de la prochaine réunion.</p>
CC	Balcons & cloisons de séparation en osier	Peinture des balustrades : la société Acrotechnologie est passée ce jour afin d'examiner l'ensemble des balustrades et de vérifier s'il est préférable d'envisager une remise en peinture complète par façade ou si des retouches localisées sont techniquement suffisantes. Acrotechnologie identifiera également les emplacements pour réaliser sondages au pied des balustrades afin d'évaluer correctement leur solidité.

CC	Prévention incendie	David Verpeut demande au CC de rester bien entendu attentif à la prévention incendie. Il sera rappelé lors de l'AGO qu'il y a une obligation d'installer des détecteurs incendie dans les appartements. Rappel : faire l'inventaire des appartements utilisant encore le gaz. L'idée serait d'examiner s'il est pertinent de maintenir les arrivées de gaz dans les appartements compte tenu du risque potentiel d'incendie.
CC	Jardin (Florival)	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Le CC marque son accord sur le devis des arbustes en remplacement des arbres qui ont été abattus, soit pour un montant TVAC de 1.970€. Pour le bac des hortensias à déplacer, il est demandé de faire une proposition de végétation uniforme.
CC	Isolation rdc	En attente du devis de Monsieur Hollanders. Pour rappel un devis avait été obtenu en 04/2023 pour isoler les séchoirs, dont coût 2.600 €. Un devis a été demandé pour isoler également le plafond des halls d'entrée, des caves et le plafond des garages sous les pièces habitées.
CC	Eclairage LED des communs	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Le syndic présente le devis de la société Wrzesinski reprenant : 1. Eclairage des garages et chaufferie – coût 5.565 € TVAC, soit 42 points lumineux. 2. Escaliers de secours – coût : 5.300 € TVAC, soit 56 appareils 3. Eclairage du rez-de-chaussée – coût : 560 TVAC, soit 8 LED pour les plafonniers sis devant les ascenseurs. Le CC marque son accord sur le point 1 et 3.
CC	Point divers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fauteuil Knoll appartenant à l'ACP : vendu au prix de 355 €. ▪ Rappeler à Monsieur Sonon de revoir les termes du contrat ISB, notamment s'il y a lieu de revoir ou pas les missions prévues. ▪ Antenne GSM : à reporter ultérieurement.
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	L'assemblée générale se tiendra le 25/03/2026. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Détection incendie privative ;

Etabli le 12/12/2025

Perache

Association des copropriétaires
de la résidence
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : **0850 145 216**



Citya Bruxelles S.A.
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 11/09/2025**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	Madame Boone	X	
Assesseur	Monsieur Buysschaert	X	
Assesseur	Madame de Barsy	X	
Assesseur	Madame Doyen		X
Assesseur	Monsieur Verpeut	X	
Commissaire aux comptes	Madame Letor	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

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
841
842
843
844
845
846
847
848
849
850
851
852
853
854
855
856
857
858
859
860
861
862
863
864
865
866
867
868
869
870
871
872
873
874
875
876
877
878
879
880
881
882
883
884
885
886
887
888
889
890
891
892
893
894
895
896
897
898
899
900
901
902
903
904
905
906
907
908
909
910
911
912
913
914
915
916
917
918
919
920
921
922
923
924
925
926
927
928
929
930
931
932
933
934
935
936
937
938
939
940
941
942
943
944
945
946
947
948
949
950
951
952
953
954
955
956
957
958
959
960
961
962
963
964
965
966
967
968
969
970
971
972
973
974
975
976
977
978
979
980
981
982
983
984
985
986
987
988
989
990
991
992
993
994
995
996
997
998
999
1000

OBJET	DOSSIER	DESCRIPTION DU POINT A TRAITER
AG	Cogénération	Monsieur Sonon, nous écrivait ce qui suit : « La Cogen de l'Epsom a connu 2 pannes au mois de juillet, une pour défaut d'allumage et une pour défaut de synchronisation, causant 7 jours d'arrêt. Elle n'a tourné que 159 h en juillet soit 21% du temps et en moyenne 6 h/J hors des jours de panne. Comme en été la puissance de la Cogen est excessive pour les besoins de la production d'ECS de l'immeuble il est normal qu'elle s'arrête souvent, soit 30 à 35 par jour. Les chaudières ne sont donc plus nécessaires en été, d'ailleurs, la chaudière HOVAL en priorité n'a tourné que 2 heures en juillet ».
AG	Ascenseurs	<u>Rapports périodiques</u> : il reste des remarques à lever sur 4 ascenseurs, dont l'ascenseur 5 en priorité. L'électricien interviendra pour l'éclairage des paliers donnant accès aux salles des machines. Le syndic après plusieurs rappels a reçu la réponse suivante de Liftinc : « Notre technicien interviendra dans le courant de la semaine prochaine afin de vérifier l'installation point par point et de contrôler chacune des remarques. Je vous propose donc d'attendre son rapport avant toute décision. Si le limiteur est toujours sous garantie et reconnu comme inopérant, nous prendrons bien entendu le remplacement en charge ».
AG	Tuyauterie chauffage à isoler dans 3 trémies	Pour rappel, selon le devis d'ISB les travaux retenus s'élèvent à un montant de 48.150 € (06/2024). Le syndic a demandé une seconde offre de prix à la société SPIE. Le CC demande que les sociétés concernées confirment que les isolations proposées correspondent bien aux normes actuellement en vigueur.
CC	Balcons & cloisons de séparation en osier	Après discussions, il y a lieu d'acter ce qui suit : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Peinture des balustrades et sondage des plusieurs pieds de balustrades : demander à la société Acrotechnologie le prix d'un inventaire des peintures à réaliser. Le syndic conseille de profiter de cette occasion pour réaliser des sondages au niveau des pieds des balustrades. ▪ Vitrages des balcons : se référer au point 10.3 du PV de la dernière AGO. ▪ Séparations en osier des balcons : en attente du résultat des sondages des pieds des balustrades.
CC	Jardin (Florival)	En attente du devis de Florival pour les points suivants (les pépinières n'ont pas encore été approvisionnée en nouvelles plantations): <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déplacer hortensias du 370 qui souffrent de la chaleur et les mettre éventuellement à l'arrière du bâtiment. ▪ Proposer une alternative pour l'endroit où se trouvent les hortensias actuellement en prévoyant des plantes pas trop hautes car ce parterre se trouve devant la fenêtre d'un lot privatif. ▪ Remplacer les taxus morts dans les différentes haies. ▪ Revoir quelles plantations pour le parterre de fleurs. Le tout en tenant compte du changement climatique soit demandant peu d'entretien et peu d'eau. Rappel pour le devis au sujet des arbres à replanter et arbustes haies à remplacer.
CC	Isolation des 1ers étages	En attente du devis de Monsieur Hollanders. Pour rappel un devis avait été obtenu en 04/2023 pour isoler les séchoirs, dont coût 2.600 €.

CC	Point divers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuisinières au gaz: envisager de faire l'inventaire des appartements utilisant encore le gaz. L'idée serait d'examiner s'il est pertinent de maintenir les arrivées de gaz dans les appartements compte tenu du risque potentiel d'incendie. ▪ Eclairage LED : le syndic relance sa demande de devis pour la modernisation des éclairages qui ne sont pas LED. Il reste les garages et les cages d'escaliers. ▪ Nettoyage cage d'escalier : le CC marque son accord sur l'achat d'un aspirateur dorsal d'un montant de +/- 300 €. ▪ Fauteuil Knoll appartenant à l'ACP : une seule personne s'est manifestée ; il lui sera demandée de proposer de faire offre. ▪ Compteurs d'eau : en cours de vérification, si certains compteurs ne sont pas bloqués ▪ Rappeler à Monsieur Sonon de revoir les termes du contrat ISB, notamment s'il y a lieu de revoir ou pas les missions prévues. ▪ Antenne GSM : à reporter ultérieurement
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	L'assemblée générale se tiendra le 25/03/2026.

Etabli le 12/09/2025

Perache

Association des copropriétaires
de la résidence
EPSOM
Rue au Bois, 370-372
1150 - BRUXELLES
N° BCE : **0850 145 216**



Citya Bruxelles S.A.
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**MISE A JOUR ET SUIVI DES DOSSIERS
DU CONSEIL DE COPROPRIETE DU 03/07/2025**

Membres du conseil de copropriété		Présent	Excusé
Assesseur	Madame Boone	X	
Assesseur	Monsieur Buysschaert	X	
Assesseur	Madame de Barsy	X	
Assesseur	Madame Doyen		X
Assesseur	Monsieur Verpeut	X	
Commissaire aux comptes	Madame Letor	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	-	Nicole Franchimont	Syndic	Note	Dossier isolation plafond SS
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>La Cogénération de l'Epsom n'a connu aucune panne au mois de mai, elle a tourné 432 h, soit 58 % du temps, car dès comme attendu qu'il fait un peu chaud, elle s'arrête de nombreuses fois, en moyenne 22 fois par jour. IL est bon de savoir que les chaudières n'ont dès lors plus tourné en mai.</p> <p>Nombre de CV à vendre depuis 03/25 : 131,70 CV Nombre de CV vendu au 1^{er} trimestre 2025 : 285 CV Nombre de CV vendu en 2024: 167 CV</p>
AG	Ascenseurs	<p>Mise en conformité : toutes les attestations de régularisation ont été réceptionnées.</p> <p>Mais il reste des remarques à lever sur 4 ascenseurs, dont l'ascenseur 5 en priorité pour lesquelles le syndic a relancé Liftinc L'électricien interviendra pour l'éclairage des paliers donnant accès aux salles des machines.</p>
AG	Tuyauterie chauffage à isoler dans 3 trémies	<p>Voici l'avis de Monsieur Guzman (Walk Engineering) mandaté pour donner son avis sur le devis reçu. Suite à sa visite sur place et après avoir inspecté l'isolation existante des tuyauteries de chauffage il recommande de partir sur l'offre qui intègre le retrait de l'isolant actuel et son remplacement par un nouvel isolant.</p> <p>Soit pour rappel, selon le devis de ISB un montant de 48.150 € (06/2024).</p> <p>Le syndic a demandé une seconde offre de prix à la société SPIE.</p> <p>Le CC demande que les sociétés concernées confirment que les isolations proposées correspondent bien aux normes actuellement en vigueur.</p>
CC	Cloison de séparation en osier & balcons	<p>Le syndic rappelle dans ce contexte une demande formulée par Monsieur Lapraille au sujet de la peinture des balustrades. Ce point sera abordé lors de la prochaine réunion de CC.</p>
CC	Jardin	<p>Le CC demande que le jardinier enlève les mauvaises herbes au niveau des bacs sis au-dessus de la ventilation des garages. Il est également demandé un devis pour les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Déplacer hortensias du 370 qui souffrent trop de la chaleur et les mettre éventuellement à l'arrière du bâtiment. ▪ Proposer une alternative pour l'endroit où se trouvent les hortensias actuellement en prévoyant des plantes pas trop hautes car ce parterre se trouve devant la fenêtre d'un lot ▪ Remplacer les taxus morts dans les différentes haies. ▪ Revoir quelles plantations pour le parterre de fleurs. <p>Le tout en tenant compte du changement climatique, demandant peu d'entretien et peu d'eau.</p> <p>Rappel pour le devis au sujet des arbres à replanter et arbustes haies à remplacer.</p>
CC	Isolation des 1ers étages	<p>Vérifier avec Nicole Franchimont (co-proprétaire architecte qui a travaillé chez Homegrade) si elle peut conseiller le nom d'un professionnel. <i>Hors réunion : pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.</i></p>

CC	Point divers	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cuisinières au gaz: envisager de faire l'inventaire des appartements utilisant encore le gaz. L'idée serait d'examiner s'il est pertinent de maintenir les arrivées de gaz dans les appartements compte tenu du risque potentiel d'incendie. ▪ Suite à la demande d'un copropriétaire par rapport aux vitrages des balcons, le Syndic confirme que les vitrages actuels peuvent être maintenus car tant que les vitrages d'origine ne sont pas remplacés, ceux-ci ne doivent pas obligatoirement répondre aux normes actuelles. ▪ Eclairage LED : le syndic relance sa demande de devis pour la modernisation des éclairages qui ne sont pas LED. ▪ Le CC précise qu'il y a eu une double facturation pour le remplissage du sel de l'adoucisseur d'eau. Le syndic réclamera la note de crédit. ▪ Le CC suggère d'envoyer un mailing auprès de tous les copropriétaires pour faire offre pour fauteuil Knoll appartenant à l'ACP et qui se trouve depuis de nombreuses années dans le local poussettes. ▪ Fibre : installation par proximus en cours ▪ Compteurs d'eau : le syndic vérifiera que certains compteurs ne soient pas bloqués ▪ Luminaires extérieurs : veillez à ce que les luminaires soient posés sur le béton et non sur les galets. ▪ Minuterie dans les halls privatifs : le syndic vérifiera si toutes les minuteries fonctionnent correctement et ne sont pas bloquées car il s'agit de la consommation commune. ▪ Plaquette non-conforme rajoutée sur la boîte aux lettres : faire un rappel au propriétaire (ou occupant) pour retirer la plaquette placée non conformément et pour remettre le cas échéant le « meuble boîte aux lettres » dans l'état d'origine ▪ Demander à Monsieur Sonon de revoir les termes du contrat ISB, notamment s'il y a lieu de revoir ou pas les missions prévues
CC	Décompte provisoire	Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.
CC	Prochaine réunion	PM
AG	Prochaine assemblée générale	L'assemblée générale se tiendra le 25/03/2026.

Etabli le 22/08/2025

Perache

Annexe concernant l'isolation 1er étage

Isolation du plafond des caves :

Explication des U et R :

La *résistance thermique R* indique la tendance d'un élément de construction à résister au passage de la chaleur. Son unité est calculée en $m^2.K/W$

Plus la résistance R d'un élément de construction est élevée, moins il laisse perdre de chaleur.

R = épaisseur (en mètre) / λ du matériau isolant.

Umax plafond caves = 0.24 W/m²K

1/U = R donc 1 / 0.24 = 4.16 m²K/W

Si vous le pouvez, prévoyez plus d'isolation que ce qui est demandé pour l'obtention des primes.

Dans vos devis, demandez que soit indiqué la marque, le type, l'épaisseur, le λ , le R et la surface de l'isolant.

Faites des photos avant, pendant (en situation pour les isolants avec un mètre pour montrer leur épaisseur) et après les travaux.

Actuellement, les primes ne sont plus disponibles, puisqu'il n'y a pas de gouvernement. Nous n'avons pas d'informations pour l'année prochaine. Suivez l'évolution de la situation sur les ondes et sur le site de Renolution : <https://renolution.brussels/fr/les-primes-renolution>

Pour demander les primes, les travaux doivent être exécutés par des *entrepreneurs enregistrés et inscrits à la BCE.*

Les primes renolution sont accessibles sur le site : <https://renolution.brussels/fr/aidessfinancieres>

Valeur Umax/min – Voir 2^{ème} tableau à partir de 2021.

Plafond des caves : $U \leq 0.24 W/m^2K$

<https://guidebatimentdurable.brussels/vademecum-reglementation-travaux-peb-partir-juillet-2017/exigences-umaxrmin-umax-partir-2021?keywords=exigences%20P>

Brochure Homegrade – isolation plafond des caves

https://homegrade.brussels/wp-content/uploads/2023/12/Homegrade_brochure_isolation_plafond-caves_FR.pdf

Panneaux en fibre de bois Heraklith chez Knauf :

<https://knauf.com/fr-BE/produits-phares/isolation/heraklith-panneaux-fibre-bois/references>

Tektalan A2 SmartTec : Avec Tektalan, nous combinons de la fibre de bois avec de la laine minérale. En plus d'une bonne isolation thermique, ces panneaux en fibre de bois offrent également une classe de résistance au feu élevée (A2) et une absorption acoustique pour les murs ou les plafonds. Les propriétés ignifuges de Tektalan sont excellentes avec une résistance au feu de 180 minutes. Les panneaux Tektalan A2 peuvent servir de bouclier thermique. L'intégrité d'une construction reste garantie plus longtemps en cas d'incendie

Finalement, le plus chouette compromis, car il contient un panneau de finition et de la laine de bois.

Il est ignifuge, isolant acoustique et thermique. Il peut être placé au plafond des caves et des halls. Il existait dans les années 60 et donc sera intégré à l'architecture. J'ai l'impression qu'il existe en plusieurs couleurs. En 150 mm, on a un $R = 4.20 m^2K/W$ voir page 20

https://heraklith.be/application/files/7516/4725/4251/Heraklith_Catalogus_2022_FR_WEB.pdf

Autres exemples panneaux plafonds garages : Knauf – laine de roche + panneau laine de bois

<https://www.batiproduits.com/fiche/produits/panneau-laine-de-roche-a-parement-laine-de-bois-e-p377411590.html>

Autre exemple aux plafonds des caves et des garages : Rhinoxx – panneau laine de roche revêtu d'un voile de verre. Pour avoir un $R = 4$, il faut des panneaux de 160 mm d'épaisseur. Je ne connais pas les exigences des futures primes. (il faut savoir que dans les calcul pour les certificats PEB, ils prennent la résistance R de tous les matériaux qui composent la paroi). Ce panneau est conseillé pour les toitures plates, mais peut très bien être posé au plafond des caves et garages, ne nécessitant pas de panneaux de finition.

<https://www.rockwool.com/siteassets/rw-bnl/downloads-fr/downloads/fiches-techniques/toiture-plate/fiche-technique-rhinoxx-fr.pdf>

Autre solution : Rocksono – 160 mm pour plafond des caves – isolant thermique et acoustique

<https://www.rockwool.com/siteassets/rw-bnl/downloads-fr/downloads/fiches-techniques/cloison/fiche-technique-rocksono-solid-fr.pdf>

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

Rapport du Conseil de Copropriété

Février 2026

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.

- 11/09/2025
- 08/12/2025
- 02/02/2025

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 2026

Les membres du Conseil de Copropriété :

Els Boone



Geneviève Doyen

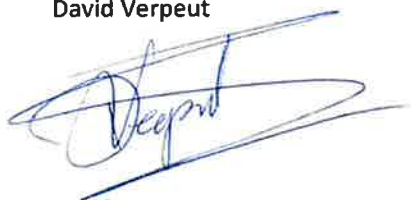


Isabelle de Barsy



Daniel Buyschaert

David Verpeut



Liste des contrats

EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2841	ACCES PORTOMATIC	Entretien porte de garage Entretien porte de garage	JLD 5670	01/03/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-03-01 ANNUELLE	274,41
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 LIFTING	Contrat entretien 8 ascenseurs E03270 Contrat entretien 8 ascenseurs E03270	E03270	01/07/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-01-02 ANNUELLE	4 567,75
2445	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance RC conseil de copropriété PRIME ASSURANCE RC CC 2026	320146578	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-24 ANNUELLE	308,91
2430	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie ASSURANCE INCENDIE	21.300.6164	30/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-02-20 TRIMESTRIELLE	21 015,68
2569	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail concierge PRIME ASSURANCE	720.224.638	14/05/2025	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-24 ANNUELLE	194,26
1247	CHAUFFAGE GO4GREEN	GESTION DES CERTIFICATS VERTS GESTION DES CERTIFICATS VERTS		23/11/2010	MENSUELLE	2021-04-22 TRIMESTRIELLE	605,00
2541	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNIQS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFAGE + ADOUCISSE	02-20-0305	01/07/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-19 TRIMESTRIELLE	6 713,44
2651	CHAUFFAGE VISSMANN SPRL	MAINTENANCE COGENERATION 1,80€ v MAINTENANCE COGENERATION		01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-27 TRIMESTRIELLE	11 448,00
1844	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENER CONTROLE CHAUFFERIE & SUIVI ENER	SE/2004/767	01/09/2004	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-01-31 TRIMESTRIELLE	7 710,12
2652	CONSEILLER MITEC - SONON	SUIVI COGENERATION SUIVI COGENERATION	CSC 767	01/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-11-30 TRIMESTRIELLE	813,12
532	CONTRÔLE VINCOTTE	CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS CONTROLE PERIODIQUE ASCENSEURS	1119318	01/01/2012	MENSUELLE	2025-12-31 6 MOIS	3 875,96
1845	CURAGE KANALIS	VIDANGE & NETT DU DEGRAISSEUR CU VIDANGE & NETTOYAGE DU DEGRAISSE	09071C	01/10/2009	ANNUELLE MENSUELLE	2025-09-29 6 MOIS	4 518,14
991	ECLAIR.SECOURS WRZESINSKI	VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR VERIFICATION 84 ECLAIRAGES SECOUR		01/01/2012	MENSUELLE	2026-04-29 ANNUELLE	148,40
1693	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPRETE, AGENCE REGIO	6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES AP 6VERRES + 8 RESIDUELS 660 LITRES	16993	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	2026-01-29 MENSUELLE	11 325,60
2756	LOCATION ISTA	Location répartiteurs de chaleur Location répartiteurs de chaleur		01/01/1950	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-01-13 ANNUELLE	4 654,19

Liste des contrats

EPSOM

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
2755	LOCATION ISTA	Location compteurs EC et EF Location compteurs EC et EF	2023/2385	01/01/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-01-13 ANNUELLE	2 978,66
2885	NETTOYAGE PH CLEAN	Nettoyage vitres Nettoyage vitres	25/6819/	01/01/2025	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-01-08 ANNUELLE	308,55
1979	PREVENTION	VERIF 56 BOUCHES INCENDIE TS LES 2 VERIF 56 BOUCHES INCENDIE		01/09/2015	10 ANS TRIMESTRIELLE	2021-01-13 ANNUELLE	804,75
296	PREVENTION	673AQUA6M4-1AQUA6M5-4AQUA MAX6-4 73AQUA6M4 1AQUA6M5 3AQUA MAX6 4C	N° 99179	01/08/2007	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	2 939,96
167	PREVENTION SECURITY INFOR	MAINTENANCE ALARME GARAGE MAINTENANCE ALARME GARAGE		04/11/2011	ANNUELLE MENSUELLE	2024-03-26 ANNUELLE	168,54
2918	TRAITEMENT EAU ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	Remplissage sel de l'adoucesseur Remplissage sel de l'adoucesseur	Avenant 1	01/01/1950	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-19 ANNUELLE	206,17

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

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026
1 000 01	Salaires concierges	29 045,71	30 523,66	32 097,07	37 211,04	31 286,00	18 740,13	20 495,25	22 044,73	20 000,00	22 622,01	20 000,00
1 000 02	Lois sociales	31 742,06	37 756,86	37 374,47	41 113,75	37 575,85	23 008,96	19 803,60	22 610,82	21 000,00	24 894,09	21 000,00
1 000 03	Téléphone concierge	867,48	809,05	719,56	595,51	617,65	590,42	616,17	645,67	700,00	434,51	700,00
1 000 04	Eau chaude et froide	0,00	0,00	0,00	425,14	426,36	694,34	669,69	2 973,92	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	Assurances accident du travail	246,22	310,47	310,47	246,22	309,78	299,98	307,86	313,29	250,00	255,96	250,00
1 000 07	Frais & honoraires divers	1 282,78	1 232,82	1 232,82	3 206,24	1 604,16	2 007,64	1 038,58	1 016,95	750,00	994,77	750,00
1 000 09	Remplacement concierges	3 249,31	3 025,00	2 923,36	3 920,40	4 356,00	4 356,00	5 035,54	4 229,92	4 000,00	5 239,18	4 000,00
1 000 00	Frais de conciergerie	66 433,56	68 657,86	74 889,52	86 781,86	76 065,99	49 697,37	47 669,69	53 435,20	47 450,00	54 430,92	47 450,00
1 100 01	Contrats et frais réparatifs	8 528,20	7 866,60	11 386,20	10 264,37	8 894,78	11 311,85	11 234,89	13 313,12	10 000,00	14 630,62	10 000,00
1 100 04	Fournitures diverses	1 111,97	966,73	1 104,67	1 111,97	1 523,87	1 468,41	1 235,12	1 691,50	3 000,00	1 496,67	3 000,00
1 100 05	Electricité des parties communes (44 %)	2 856,73	3 133,30	4 095,01	4 737,10	6 485,65	5 627,14	2 871,12	7 151,12	4 000,00	5 175,30	4 000,00
1 100 06	Eau des parties communes	1 301,95	2 913,47	3 433,63	4 762,45	3 909,35	-3 563,82	5 275,47	0,00	4 000,00	0,00	4 000,00
1 100 07	Depannages & réparations	1 545,39	1 682,85	1 340,16	4 833,47	4 543,79	5 969,01	6 220,76	5 632,70	5 000,00	4 529,23	5 000,00
1 100 08	Frais et honoraires divers	608,54	864,43	1 422,64	1 319,96	381,15	185,74	185,74	940,06	500,00	179,03	500,00
1 100 09	Etennes	90,00	0,00	110,00	120,00	120,00	120,00	150,00	150,00	50,00	50,00	50,00
1 100 00	Dépenses courantes	16 042,78	17 447,93	20 401,71	22 686,32	25 477,44	21 233,74	27 177,10	28 868,60	26 550,00	26 350,85	26 550,00
1 200 01	Contrats d'entretien	20 000,54	20 291,86	20 589,10	20 922,87	21 280,56	14 501,82	7 918,20	8 319,30	10 000,00	8 607,62	10 000,00
1 200 02	Contrôles périodiques légaux	1 290,60	1 349,49	1 369,20	2 779,47	2 876,94	0,00	1 738,92	3 679,58	2 000,00	1 837,68	2 000,00
1 200 03	Téléphone ascenseurs	391,03	434,09	482,11	374,87	336,36	231,09	0,00	0,00	250,00	360,40	250,00
1 200 04	Fournitures diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,18	0,00	0,00	1 000,00	3 179,76	1 000,00
1 200 05	Electricité ascenseurs (27 %)	973,89	1 068,17	1 396,03	1 614,92	2 211,01	1 884,26	957,03	4 388,19	PM	6 629,41	PM
1 200 07	Depannages & réparations	0,00	359,57	0,00	294,79	145,20	1 452,21	1 935,59	0,00	13 250,00	20 711,17	13 250,00
1 200 00	Frais ascenseurs	22 656,06	23 503,28	23 836,44	25 986,92	26 850,07	19 474,07	12 066,36	18 322,66	33 000,00	34 275,24	33 000,00
1 300 01	Honoraires	23 469,36	25 865,43	27 115,08	24 984,00	25 098,12	26 519,40	29 263,80	29 680,97	29 500,00	30 597,60	29 500,00
1 300 02	Frais administratifs	2 851,56	3 116,73	3 259,08	3 003,00	3 015,24	3 517,32	3 565,12	3 677,64	3 500,00	3 677,64	3 500,00
1 300 00	Frais de gestion	26 320,92	28 982,16	30 374,16	27 987,00	28 101,36	29 706,84	32 781,12	33 226,09	33 000,00	34 275,24	33 000,00
1 400 01	Entretien système d'alarme	135,36	200,67	140,14	0,00	140,85	204,02	184,24	433,54	250,00	274,41	250,00
1 400 05	Electricité garage (12 %)	779,11	1 116,83	1 291,94	1 768,81	1 507,40	1 507,40	765,63	1 950,31	2 000,00	1 411,45	2 000,00
1 400 07	Depannages & réparations	835,70	588,88	251,75	108,65	1 692,85	1 440,66	846,15	496,48	2 000,00	440,11	2 000,00
1 400 00	Frais de garage	1 750,17	1 644,09	1 506,72	1 400,59	3 592,51	3 152,08	1 776,02	2 880,33	4 250,00	2 125,97	4 250,00
1 500 01	Contrat d'entretien	10 514,91	10 460,45	10 835,55	11 160,40	11 603,90	11 192,50	11 712,80	11 349,80	12 000,00	11 253,00	12 000,00
1 500 04	Fournitures diverses	1 301,96	1 557,72	1 778,27	2 510,99	1 512,25	1 439,70	0,00	0,00	1 500,00	980,80	1 500,00
1 500 07	Travaux divers	907,50	402,93	254,10	453,75	399,30	447,70	0,00	0,00	1 000,00	0,00	1 000,00
1 500 00	Frais parc	12 724,37	12 421,10	12 867,92	14 145,14	12 154,45	13 079,90	11 712,80	11 349,80	14 500,00	11 833,80	14 500,00
1 600 01	Contrat d'entretien	3 241,29	3 287,90	3 352,09	5 630,49	4 735,66	5 542,97	5 936,09	6 416,62	3 850,00	6 614,42	3 850,00
1 600 02	Suivi énergétique & gestion de la chaufferie	5 895,14	6 017,33	6 131,07	6 176,26	7 377,37	6 604,18	7 165,24	7 352,79	8 000,00	8 388,93	8 000,00
1 600 03	Location compresseurs & relevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 538,75	7 322,69	5 000,00	7 926,73	5 000,00
1 600 04	Fourniture de gaz	84 647,46	85 292,13	80 785,85	83 433,06	92 233,14	53 812,25	55 992,00	126 462,70	125 000,00	128 817,97	140 000,00
1 600 05	Electricité chaufferie (15 %)	1 753,00	1 922,70	2 512,85	2 906,85	3 979,83	3 391,66	1 658,86	2 437,88	2 000,00	1 764,32	2 000,00
1 600 06	Consommation d'eau	174,35	215,90	0,00	2 765,37	4 300,83	2 803,23	1 165,93	28 977,76	1 000,00	35 111,47	1 000,00
1 600 07	Depannages & réparations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524,17	1 500,02	3 154,24	1 000,00	3 436,10	1 000,00
1 600 08	Traitement de l'eau (2%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-634,12	-3 394,68	0,00	985,74	0,00
1 600 09	Frais chauffage communs & conciergerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 600 10	Téléphone cogénération	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 180,66	1 180,66	1 246,89	1 332,96	0,00	1 357,80	0,00
1 600 00	Décompte chauffage & eau	96 865,88	107 890,60	93 936,50	102 074,67	113 797,51	73 859,14	78 574,66	181 179,91	144 850,00	194 403,48	159 850,00
4 000 00	Consommations privées eau froide & chaude	34 732,66	35 748,30	36 936,49	34 920,62	48 820,32	47 442,67	34 828,82	0,00	54 150,00	0,00	54 150,00
1. Consommations & services		277 526,40	296 294,77	294 550,46	315 980,12	334 859,05	257 645,71	246 383,57	329 262,59	338 000,00	344 131,43	353 000,00
	Nombre de m ³ de gaz consommé	241 666	240 523	238 116	242 586	271 867	182 946	185 984	138 364		142 950	
	Coût du gaz consommé	93 487,22	105 275,07	89 083,75	92 506,42	101 357,71	62 666,30	55 992,00	126 462,70		128 817,97	
	Prix moyen du m ³ de gaz sur la période	0,3868	0,4377	0,3741	0,3813	0,3728	0,3425	0,3010	0,9140		0,9011	
	Degrés-jours	1 776	1 768	1 695	1 500	1 907	1 577	1 565	1 570		1 570	

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

2 000 01	Frais & travaux divers	14 593,03	2 492,21	2 748,00	7 727,45	2 543,66	18 215,28	0,00	9 469,58
2 000 03	Frais & intérêts bancaires	71,00	0,00	36,00	36,00	36,00	650,17	113,06	78,00
2 000 04	Fournitures & stocks divers	1 189,72	-49,93	4 693,59	-865,96	2 087,87	1 271,76	-75,93	435,98
2 000 05	Travaux jardin	1 240,25	4 688,75	0,00	2 834,66	0,00	350,90	0,00	2 154,83
2 000 07	Assurance : police(s) & sinistres(s)	19 475,35	17 338,40	16 767,81	16 888,34	15 393,83	18 036,00	20 466,51	20 365,33
2 000 08	Frais & honoraires divers	3 086,79	1 536,06	3 884,79	2 961,00	7 632,39	8 647,21	6 983,71	6 092,02
2 000 09	Enveloppe budgétaire approuvée en AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2 000 00	Frais de conservation	39 626,14	26 005,49	28 130,19	29 591,49	27 693,75	47 171,32	27 509,35	38 596,80
2 200 00	Travaux ascenseurs	2 912,88	515,16	0,00	0,00	2 159,85	14 410,30	7 932,52	957,18
2 400 00	Travaux garage	759,87	963,33	0,00	0,00	871,85	0,00	2 597,00	3 257,79
2 600 00	Travaux chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	4 405,56	756,84	9 809,74	1 000,07
2. Frais propriétaires ordinaires		43 298,89	27 483,98	28 130,19	29 591,49	35 131,01	62 338,46	47 848,61	43 811,84
GRAND TOTAL (1) + (2)		320 825,29	323 778,75	322 680,65	345 571,61	369 990,06	319 984,17	294 232,18	373 074,43
3 000 00	Travaux svr décision AG	65 559,52	106 589,38	280 312,12	130 542,74	57 620,24	39 600,24	38 099,21	40 237,30
3 200 00	Travaux ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	14 967,88	16 757,85	44 023,04	21 241,47
3 600 00	Travaux cogénération svr décision AG	-29 156,32	-27 222,87	-24 048,18	-10 579,89	44 309,54	53 135,02	28 456,55	17 714,44
3 610 00	Travaux chauffage svr décision AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 432,45	0,00	23 375,89
3. Frais propriétaires extraordinaires		36 383,20	79 366,41	256 263,94	119 962,85	116 897,66	119 925,56	110 578,80	102 569,10
4 130 00	Eau froide suivant consommations	7 464,46	7 376,80	8 632,64	8 632,64	10 590,05	22 727,47	8 286,74	
	Adoucesseur	0,00	0,00	0,00	0,00	1 063,29	524,17	0,00	
	Coût du réchauffement de l'eau	8 839,76	9 982,94	8 297,90	8 297,90	9 055,42	8 854,05	7 009,59	
4 120 00	Eau chaude svr consommations	16 304,22	17 359,74	16 930,54	16 930,54	20 708,76	20 978,82	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	2 314,40	
	Frais de relevés des compteurs de passage	1 049,51	1 049,51	1 049,51	1 049,51	1 155,21	1 235,75	0,00	
4 110 00	Q-P abonnement & frais de relevé	3 572,31	3 572,31	3 627,37	3 627,37	3 678,01	3 735,75	2 314,40	
	Eau froide suivant consommations	14 726,27	14 646,15	16 192,45	16 192,45	24 138,75	22 476,24	16 660,48	
	Electricité groupe hydrophone (2 %)	129,86	142,42	186,13	186,13	294,60	291,23	127,61	
4 130 00	Eau froide suivant consommations	14 856,13	14 788,57	16 378,58	16 378,58	24 433,55	22 727,47	17 018,09	
4. Frais eau privative		34 732,66	35 720,62	36 936,49	36 936,49	48 820,32	47 442,04	34 628,82	

LETOR YVONNE

70 Av Van Crombrughe

1150 BRUXELLES

RAPPORT VERIFICATEUR AUX COMPTES DESTINE AUX
COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE « Résidence Epsom »
370-372 rue au Bois – Woluwe-Saint-Pierre – Année 2025

Conformément à la mission qui m'a été confiée, j'ai l'honneur de vous rendre compte de l'accomplissement de ma mission relative aux comptes arrêtés au 31/12/2025 et portant sur la période du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Les contrôles ont été réalisés dans les bureaux du Syndic. Toutes les questions posées ont été traitées aimablement.

J'ai l'honneur de vous faire rapport sur la mission des contrôles des comptes.

1. La vérification des factures fournisseurs a été faite de manière exhaustive. Tous les documents comptables sont probants et aucun manquement n'est à constater.
2. La vérification des dépenses privatives et communes a été faite de manière exhaustive.
3. La vérification des soldes financiers et leur corrélation avec les extraits bancaires a été faite.
4. Le journal caisse (compte 570000) a été vérifié.
5. Le solde des dettes commerciales des fournisseurs a été vérifié.
6. La balance des propriétaires en fonds de roulement/fonds de réserve au 31/12/2025 ne présente pas de retard significatif à l'exception des cas particuliers relatifs à des successions. Le travail de recouvrement des créances a bien été suivi.

TVA – Cogénération

Les déclarations TVA trimestrielles ont été introduites.

Les ventes de certificats verts et de l'électricité ont généré un chiffre d'affaires total de 47.380,84 EUR. Les TVA déductibles de l'année s'élèvent à 2.908,62 EUR. La somme de ces deux éléments, de 50.289,45 EUR a été transférée en faveur du Fonds de réserve.

Le listing annuel TVA des clients assujettis, relatifs aux factures de vente, a également été introduit.

Il n'y a pas eu de contrôle TVA de la part du SPF Finances.

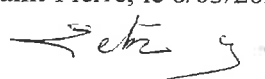
En conclusion, sur base des contrôles effectués, je puis attester que la comptabilité est tenue correctement. Les critères de sincérité, bonne foi et prudence ont été scrupuleusement respectés. Ceux-ci reflètent de manière fidèle la situation comptable de la copropriété « ACP EPSOM ».

Les comptes de l'année 2025 qui vous sont présentés, peuvent être approuvés.

Je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de mes meilleures salutations.

Fait à Woluwe-Saint-Pierre, le 8/03/2026

Yvonne Letor



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

Cpte	Rubriques & sous-rubriques	Réalisé 2017	Réalisé 2018	Réalisé 2019	Réalisé 2020	Réalisé 2021	Réalisé 2022	Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2025	Réalisé 2025	Budget 2026
1 000 01	Salaires concierges	29 045,71	30 523,66	32 097,07	37 211,04	31 265,00	18 740,13	20 498,25	22 044,73	20 000,00	22 622,01	20 000,00
1 000 02	Lois sociales	31 742,06	32 756,86	37 374,47	41 113,75	37 575,85	23 008,86	19 503,60	22 610,82	21 000,00	24 884,09	21 000,00
1 000 03	Téléphone concierge	867,48	809,05	719,56	595,51	617,55	590,42	616,17	645,67	700,00	700,00	700,00
1 000 04	Eau chaude et froide	0,00	0,00	0,00	425,14	426,38	694,34	669,69	2 573,82	750,00	2 354,38	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	246,22	310,47	310,47	309,78	219,45	299,98	307,66	313,29	250,00	255,96	250,00
1 000 07	Frais & honoraires divers	1 282,78	1 232,82	1 263,59	3 206,24	1 604,16	2 007,64	1 038,59	1 016,95	750,00	994,77	750,00
1 000 09	Remplacement concierges	3 249,31	3 025,00	3 920,40	4 356,00	4 356,00	4 356,00	5 035,54	4 229,92	4 000,00	5 235,18	4 000,00
1 000 00	Frais de conciergerie	66 433,35	68 657,86	74 688,52	86 781,86	76 065,39	49 697,37	47 669,69	53 435,20	47 450,00	56 785,30	47 450,00
1 100 01	Contrats et frais répétilés	8 528,20	7 866,60	11 386,20	10 264,37	8 894,78	11 311,85	11 234,89	13 313,12	10 000,00	15 623,22	10 000,00
1 100 04	Fournitures diverses	1 111,97	966,73	1 104,67	988,97	1 523,87	1 488,41	1 236,12	1 681,60	3 000,00	1 486,67	3 000,00
1 100 05	Electricité des parties communes (44 %)	2 856,73	3 133,40	4 095,01	4 737,10	6 485,65	5 527,14	2 871,42	7 151,12	4 000,00	5 550,28	4 000,00
1 100 06	Eau des parties communes	1 301,95	2 913,47	943,63	4 762,45	3 909,35	-3 563,82	5 275,47	0,00	4 000,00	0,00	4 000,00
1 100 07	Dépannages & réparations	1 545,39	1 692,85	1 340,16	483,47	4 543,79	5 969,01	6 220,76	5 632,70	5 000,00	4 629,23	5 000,00
1 100 08	Frais et honoraires divers	608,54	884,43	1 422,04	1 319,96	0,00	381,15	188,74	940,06	500,00	179,03	500,00
1 100 09	Etrennes	90,00	0,00	110,00	120,00	120,00	120,00	150,00	150,00	50,00	150,00	50,00
1 100 00	Dépenses courantes	16 042,78	17 447,38	20 401,71	22 686,32	25 477,44	21 233,74	27 177,10	28 868,60	26 550,00	27 524,43	26 550,00
1 200 01	Contrats d'entretien	20 000,54	20 291,96	20 589,10	20 922,87	21 280,56	14 501,82	7 918,20	8 319,30	10 000,00	8 607,62	10 000,00
1 200 02	Contrôles périodiques légaux	1 290,60	1 349,49	1 399,20	2 779,47	2 876,94	0,00	0,00	3 679,98	2 000,00	1 937,98	2 000,00
1 200 03	Téléphone ascenseurs	391,03	434,09	482,11	374,87	336,36	231,09	0,00	0,00	250,00	360,40	250,00
1 200 04	Fournitures diverses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
1 200 05	Electricité ascenseurs (27 %)	973,89	1 068,17	1 396,03	1 614,92	2 211,01	884,26	957,03	4 368,19	1 000,00	3 405,84	1 000,00
1 200 07	Dépannages & réparations	0,00	359,57	0,00	294,79	145,20	2 556,72	1 452,21	1 935,59	PM	6 629,41	PM
1 200 00	Frais ascenseurs	22 656,06	23 503,28	23 836,44	25 986,92	26 850,07	19 474,07	12 066,36	18 322,66	13 250,00	20 941,25	13 250,00
1 300 01	Honoraires	23 469,36	25 865,43	27 115,08	24 984,00	25 086,12	26 519,40	29 263,80	29 660,97	29 500,00	30 597,60	29 500,00
1 300 02	Frais administratifs	2 851,56	3 116,73	3 259,08	3 003,00	3 015,24	3 187,44	3 517,32	3 565,12	3 500,00	3 677,64	3 500,00
1 300 00	Frais de gestion	26 320,92	28 982,16	30 374,16	27 987,00	28 101,36	29 706,84	32 781,12	33 226,09	33 000,00	34 275,24	33 000,00
1 400 01	Entretien système d'alarme	135,36	200,67	140,14	0,00	140,85	204,02	164,24	433,54	250,00	274,41	250,00
1 400 05	Electricité garage (12 %)	779,11	854,54	1 116,83	1 291,94	1 768,81	1 507,40	765,63	1 950,31	2 000,00	1 513,71	2 000,00
1 400 07	Dépannages & réparations	835,70	588,88	251,75	108,65	1 682,85	1 440,66	846,15	496,48	2 000,00	440,11	2 000,00
1 400 00	Frais de garage	1 750,17	1 644,09	1 508,72	1 400,59	3 592,51	3 152,08	1 776,02	2 880,33	4 250,00	2 226,23	4 250,00
1 500 01	Contrat d'entretien	10 514,91	10 460,45	10 835,55	11 180,40	11 603,90	11 192,50	11 712,80	11 349,80	12 000,00	11 253,00	12 000,00
1 500 04	Fournitures diverses	1 301,96	1 557,72	1 778,27	2 510,99	151,25	1 439,70	0,00	0,00	1 500,00	580,80	1 500,00
1 500 07	Travaux divers	907,50	402,93	254,10	453,75	399,30	447,70	0,00	0,00	1 000,00	0,00	1 000,00
1 500 00	Frais parc	12 724,37	12 421,10	12 867,92	14 145,14	12 154,45	13 079,90	11 712,80	11 349,80	14 500,00	11 833,80	14 500,00
1 600 01	Contrat d'entretien	3 241,29	3 287,90	3 352,09	5 630,49	4 735,66	5 542,97	5 938,09	6 416,62	3 850,00	6 614,42	3 850,00
1 600 02	Suivi énergétique & gestion de la chaufferie	5 895,14	6 017,33	6 131,07	6 178,26	7 377,37	6 604,18	7 165,24	7 352,79	8 000,00	7 590,33	8 000,00
1 600 03	Location compteurs & relevés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4 538,75	7 322,69	5 000,00	7 926,73	5 000,00
1 600 04	Fourniture de gaz	84 647,46	95 292,13	80 785,85	83 433,06	92 223,14	53 812,29	55 992,00	126 462,70	125 000,00	128 817,97	140 000,00
1 600 05	Electricité chaufferie (15 %)	1 763,00	1 922,70	2 512,85	2 906,85	3 979,83	3 391,66	1 658,86	2 437,88	2 000,00	1 892,14	2 000,00
1 600 06	Consommation d'eau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28 977,76	54 150,00	35 111,47	54 150,00
1 600 07	Dépannages & réparations	174,35	215,90	0,00	2 766,37	4 300,83	2 803,23	1 165,93	3 154,24	1 000,00	4 495,84	1 000,00
1 600 08	Traitement de l'eau (2%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	524,17	1 500,02	1 116,95	0,00	1 002,78	0,00
1 600 09	Frais chauffage communs & conciergerie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-634,12	-3 394,68	0,00	-2 354,38	0,00
1 600 10	Téléphone cogénération	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 154,64	1 180,68	1 180,68	1 246,89	1 332,96	0,00	1 357,60	0,00
1 600 00	Décompte chauffages & eau	96 865,88	107 890,60	93 936,50	102 071,67	113 797,51	73 859,14	78 571,66	181 179,91	199 000,00	192 455,10	214 000,00
4 000 00	Consommation privatives eau froide & chaude	34 732,66	35 748,30	36 936,49	34 920,62	48 820,32	47 442,57	34 628,82	voir 1-600-06	338 000,00	346 043,35	353 000,00
1. Consommations & services		277 526,40	296 294,77	294 550,46	315 980,12	334 859,05	257 645,71	246 383,57	329 262,59			
	Nombre de m³ de gaz consommé	241 666	240 523	238 116	242 586	271 667	182 946	185 994	138 364		142 950	
	Coût du gaz consommé	93 487,22	105 275,07	89 083,75	92 508,42	101 357,71	62 666,30	55 992,00	126 462,70		128 817,97	
	Prix moyen du m³ de gaz sur la période	0,3868	0,4377	0,3741	0,3813	0,3728	0,3425	0,3010	0,9140		0,9011	
	Degrés-jours	1 776	1 768	1 695	1 500	1 907	1 577	1 565	1 570		1 570	

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

2 000 01	Frais & travaux divers	14 593,03	2 492,21	2 748,00	7 727,45	2 543,66	18 215,28	0,00	9 469,58	10 000,00
2 000 03	Frais & intérêts bancaires	71,00	0,00	36,00	36,00	36,00	650,17	113,06	79,00	PM
2 000 04	Fournitures & stocks divers	1 189,72	-49,93	4 693,59	-855,96	2 087,87	1 271,76	-75,93	435,98	PM
2 000 05	Travaux jardin	1 240,25	4 688,76	0,00	2 834,66	0,00	350,90	0,00	2 154,89	2 000,00
2 000 07	Assurance : police(s) & sinistres(s)	19 475,35	17 338,40	16 767,81	15 888,34	15 393,83	18 036,00	20 488,51	20 365,33	20 000,00
2 000 08	Frais & honoraires divers	3 056,79	1 556,06	3 884,75	2 981,00	7 632,39	8 647,21	6 983,71	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
2 000 00	Frais de conservation	39 626,14	26 005,49	28 130,19	29 591,49	27 693,75	47 171,32	27 509,35	38 596,80	35 000,00
2 200 00	Travaux ascenseurs	2 912,88	515,16	0,00	0,00	2 159,85	14 410,30	7 932,82	957,18	2 000,00
2 400 00	Travaux garage	759,87	963,33	0,00	0,00	871,85	0,00	2 597,00	3 257,79	2 000,00
2 600 00	Travaux chauffage	0,00	0,00	0,00	0,00	4 405,56	758,84	9 809,74	1 000,07	3 000,00
2.2	Frais propriétaires ordinaires	43 298,89	27 483,98	28 130,19	29 591,49	35 131,01	62 338,46	47 848,61	43 811,84	42 000,00
320 825,29	GRAND TOTAL (1) + (2)	323 778,75	345 571,61	322 680,65	369 990,06	319 984,17	294 232,18	373 074,43	373 074,43	395 000,00
3 000 00	Travaux svr décision AG	65 539,52	106 589,38	280 312,12	130 542,74	57 620,24	39 600,24	38 099,21	40 237,30	
3 200 00	Travaux ascenseurs	0,00	0,00	0,00	0,00	14 967,88	16 757,85	44 023,04	21 241,47	
3 600 00	Travaux cogénération svr décision AG	-29 156,32	-27 222,97	-24 048,18	-10 579,89	44 309,54	53 135,02	28 456,55	17 714,44	
3 610 00	Travaux chauffage svr décision AG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10 432,45	0,00	23 375,89	
3.3	Frais propriétaires extraordinaires	36 383,20	79 366,41	256 263,94	119 962,85	116 897,66	119 925,56	110 578,80	102 569,10	
4 130 00	Eau froide suivant consommations	7 464,46	7 376,80	8 632,64	8 632,64	10 590,05	22 727,47	8 286,74		
	Adoucisseur	0,00	0,00	0,00	0,00	1 063,29	524,17	0,00		
	Coût du réchauffement de l'eau	8 839,76	9 982,94	8 297,90	8 297,90	9 055,42	8 854,05	7 009,59		
4 120 00	Eau chaude svr consommations	16 304,22	17 359,74	16 930,54	16 930,54	20 708,76	20 978,82	15 296,33		
	Frais d'abonnement compteur d'eau	2 622,80	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 522,80	2 500,00	2 314,40	Provisionné dans consommation & services	
	Frais de relevés des compteurs de passage	1 049,51	1 049,51	1 104,57	1 104,57	1 155,21	1 235,75	0,00		
4 110 00	Q-P abonnement & frais de relevé	3 672,31	3 572,31	3 627,37	3 627,37	3 678,01	3 735,75	2 314,40		
	Eau froide suivant consommations	14 726,27	14 646,15	16 192,45	16 192,45	24 138,75	22 476,24	16 890,48		
	Electricité groupe hydrophore (2 %)	129,86	142,42	186,13	186,13	294,80	251,23	127,61		
4 130 00	Eau froide suivant consommations	14 856,13	14 788,57	16 378,58	16 378,58	24 433,55	22 727,47	17 018,09		
4.1	Frais eau privative	34 732,66	35 720,62	36 936,49	36 936,49	48 820,32	47 442,04	34 628,82		
	Suivant décisions AG								0,00	
	Suivant décisions AG								525,44	
									-12 043,40	
									0,00	
									-11 517,96	

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

Nom	6.1.5	7.1	10.1	10.2	12.2.3	12.3
BELLAY Nadine			C			
BERTRAND-GILLET			C			
BOEDTS Succession			C			
BOONE-DE BOELPAEP			C			
BREHAIN Freddy			C	C		
BUYSSCHAERT Daniel			C			
COENDERAET-POELS			C			
CREANGA ENEA			C			
de BARSY C/o Mme de BARSY Isabel			C			
De BARSY Isabelle			C			
de BROUCHOVEN de BERGEYCK EI	A	C				
DE GROODT Stéphane			A			
DEHEM Indivision			C			
DILS John		C				
DOYEN Anne		A				
DOYEN Geneviève		A				
DUMOULIN Daphné		A	C			
FRANCHIMONT Nicole			C			
HAVELANGE Pierre					C	
HEUSSE-REGINATO			A			
HEYMANS Willy			C	C		
HOMEZ-OTU			A			
KLINKERT - RAJTER		A	C			
LABRADOR - GUTIERREZ, RUIZ TE			A			
LABRIOLA-KROPP Indivision		A				
LETOR Yvonne-BERVOETS Laurenc			C	C		
LIEGEOIS - PEETERS			C			
LOSMANOVA Simona			A			
MARCHANT-DANY RITS Srl Indivisio			C			
MASANGI Lionel		A	A			
MASSART INDIVISION			C			
MERSCH - BAETENS SUCCESSION			C			
MEYERS Antoine			C			
NOTEBAERT - MOENS de HASE			C			
PARDONGE Edith			C			
PITIGOI Bogdan-PITIGOI Carmen			C			
SOUGNE Catherine	C	C				
VAN DIJK c/o Mme VAN ANTRO			A			
VANDER LINDEN			C			
VERPEUT-NIVESSE			C			C

Résidence : EPSOM - Assemblée générale du 24/03/2026Annulation dernier scan: **OJ Libellé du point****Pour (*)****Contre (*)****Abstention (*)**

6.4.4 Revente certificats verts 65 €

50,00% 850 

7.1 Contentieux Monsieur Lapraille

50,00% 850 

8.2 Enveloppe budgétaire

66,67% 850 

8.2.2 Mandat dossier prime

50,00% 850 

8.3 Travaux ascenseurs

66,67% 850 

10.1 Madame Sougné: audit sécurité vol

50,00% 850 

10.2 Madame Nivresse: sécurité incendie

50,00% 850 

12.2.2 Apport fonds de réserve

50,00% 850 

12.2.3 Prélèvement fonds de réserve

50,00% 850 

12.3 Approbation budget

50,00% 850 (*) Faire une X dans les de votre choixPOUR à toute la page 2 : Remise à zéro de la page 2 : 

Résidence : EPSOM - Assemblée générale du 24/03/2026

Annulation dernier scan: 

OJ Libellé du point

Pour (*)

Contre (*)

Abstention (*)

4.2	Approbation des comptes	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5.3	Décharge au syndic	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1.1	Mandat CC: Madame Boone	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1.2	Mandat CC: Monsieur Buyschaert	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1.3	Mandat CC: Madame de Barsy	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1.4	Mandat CC: Monsieur Homez	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.1.5	Mandat CC: Monsieur Verpeut	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2	Commissaire aux comptes	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3	Mandat CC: choix expert	66,67% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4	Mandat du syndic	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4.1	Mandat Syndic: souscription contrat	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.4.3	Marché des certificats verts	50,00% 850 <input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(*) Faire une X dans les de votre choix

POUR à toute la page 1 : 

Remise à zéro de la page 1 : 