

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LA PELOUSE
26-28-30 Avenue du Derby
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **850.128.784**



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

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 27 mai 2025
PROCES-VERBAL**

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

19	copropriétaires présents sur 67, totalisant	2.775 /	9.815 quotités	(soit 28%)
26	copropriétaire(s) représenté(s) sur 67, totalisant	3.690 /	9.815 quotités	(soit 38%)
45	copropriétaires présents et représentés sur 67, totalisant	6.465 /	9.815 quotités	(soit 66%)

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.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : abothy@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

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

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

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

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

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

La séance est ouverte à 18H43 heures sous la présidence de Monsieur Burstin, 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 Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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.

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	50,00%	6.310	0	155	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Monsieur Burstin	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame Tylke	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Philippe Plumet	50,00%	6.305	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat comm.Cptes : Madame ou Monsieur	50,00%	6.305	0	0	100,00%	ss objet
6.2.2	Choix commissaire aux comptes profess.	66,66%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat cc choix expert CDCA	66,66%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.3.1	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.3.2	Mandat courtier CRAB	50,00%	6.145	0	0	100,00%	accepté
6.3.3	Renouvellement enveloppe budgétaire	66,66%	6.465	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat Syndic	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
7.1	Ratif.Linteau et bandeau	66,66%	6.345	120	0	98,14%	accepté
7.2	Ratif.joints 2 colonnes arrières	66,66%	6.345	120	0	98,14%	accepté
7.3.1	Approbation règlement copro	66,66%	6.310	0	155	100,00%	accepté
7.3.2	Approbation mise en confo. ROI	50,00%	6.310	0	155	100,00%	accepté
7.3.3	Approbation schéma répart.chauff.	80,00%	6.340	0	0	100,00%	accepté
7.4.2	Décharge représ.Royal Derby	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
7.4.3	Elections représ.Royal Derby	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
7.4.4	Reconduction gestionn.Royal Derby	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
10.4.2	Fixation montant fds réserve	50,00%	6.310	0	155	100,00%	accepté
10.4.3	Financement décisions AG	50,00%	6.465	0	0	100,00%	accepté
10.5	Approbation budget	50,00%	6.185	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Les travaux de rénovation de la façade sont en phase finale.

Il reste encore d'une part les séparations de terrasse, d'autre part certaines corrections à apporter afin de pouvoir signer la réception provisoire ainsi que la remise en état des entrées de l'immeuble suite à certaines dégradations dues aux travaux exécutés par Vimar.

La cogénération a été certifiée le 30 janvier 2025 et compte à ce jour 2.088 heures de fonctionnement.

Il nous faudra attendre une année complète pour avoir un rapport plus précis.

En tout état de cause, cette installation est bénéfique pour votre PEB.

Vous trouverez également deux points de votes à ratifier afin que ceux-ci soient financés par votre fonds de réserve.

En effet, nous avons profité de la présence de VIMAR pour refaire la réfection du linteau et du bandeau du pignon droit ainsi que le joint d'étanchéité des deux colonnes à l'arrière de l'immeuble par des voltigeurs.

Il s'agissait bien entendu de mesures conservatoires.

Il est important de continuer à alimenter le fonds de réserve et je vous rappelle les travaux futurs :

- L'isolation et la réfection du pignon droit
- La réfection de la façade arrière
- La réfection des balcons privatifs du pignon gauche
- Le pourtour de l'immeuble

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

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

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

Le contrat-cadre de fourniture d'énergie

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

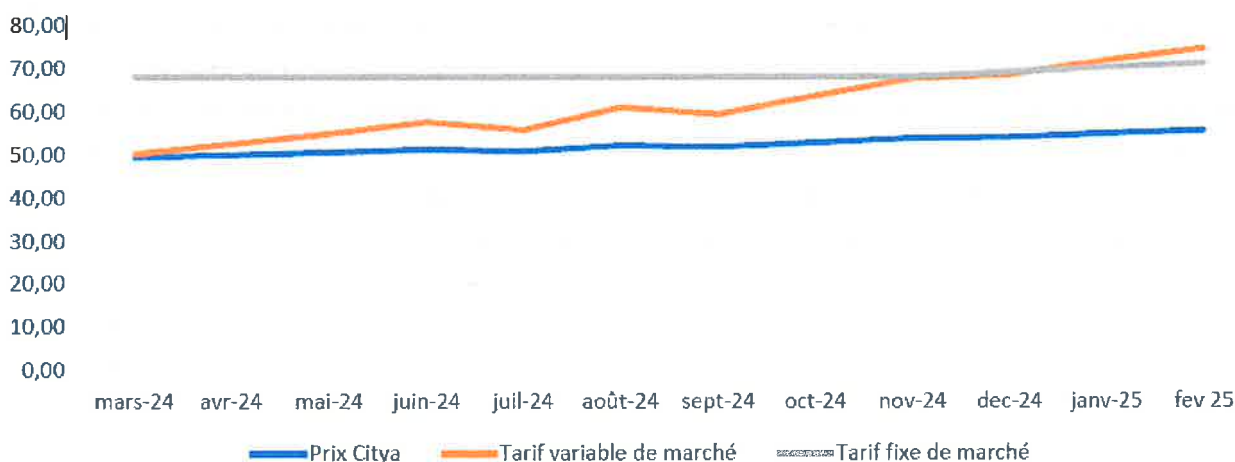
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

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

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

Voici un graphique sur les douze derniers mois d'évolution du marché du gaz comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 (moment de négociation du contrat) pour les clients professionnels.



Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché.

Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 51,10 €/MWh.

Marché de l'électricité

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

[Signature]



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 81,25 €/MWh.

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

Il n'y a pas d'action en justice, cependant plusieurs copropriétaires accusent un retard.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
De Castro	7 822,65	
Anastasov	3 190,40	
Guerra	1 772,22	
Roufosse	1 276,10	
Cerres	1 174,89	
Neimeh	1 117,98	
TOTAL	16 354,24	

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	231 000,00	217 019,63	-13 980,37
Frais "propriétaires" svt l'usage	203 860,00	231 641,50	27 781,50
TOTAL	434 860,00	448 661,13	13 801,13
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			3,17%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

Chauffage & eau	179 100,00	198 501,65	19 401,65
-----------------	------------	------------	-----------

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 sections 6 et 7ième	2 771,33
	Remplacement section décharge eaux usées	1 591,71
2-000-08	Honoraires coord.sécurité travaux façade	6 050,00
	Gardiennage sécurité caméras	9 982,50
	Hon.syndic suivi travaux façades	8 726,54
	Refacturation taxes voirie	5 975,08
2-200-00	Rempl.dynamo + 2 courroies	5 228,92
2-600-00	Rempl.sondes et électrodes	726,94
TOTAL		41 053,02

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Travaux façades	944 928,00
3-000-08	Assurance Atradius supplément	4 919,32
3-000-08	Honoraires architecte façade	13 310,00
TOTAL		949 847,32

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	137 287,78
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 000,16
indemnités utilisation ascenseur	50,00
intérêts retard propriétaires	700,21
intérêts annuels du livret	528,06
Apport quatrième trimestre	0,00
Intérêts annuels du livret	0,00
Total des apports	51 278,43
Prélèvements sur l'exercice	
Assurance complémentaire Atradius	4 919,32
Honoraires Architecte	13 310,00
Total des prélèvements sur l'exercice	18 229,32
Solde à la clôture de l'exercice	170 336,89

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

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Ce dossier est toujours en cours car incomplet du côté Pesage et Jockey puisque nous avons de notre côté rentré l'ensemble des éléments nécessaires

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/03/2025 (période du 01/04/2024 au 31/03/2025)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

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

6.1.1. Monsieur Burstin- Majorité absolue

6.1.2. Madame Tylke- Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Philippe Plumet - Majorité absolue

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

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

6.2.1. Prénom Nom - Majorité absolue SANS OBJET

6.2.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

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 décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

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

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

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

Mandat au courtier en assurance Jean Crab & Fils pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le contrat d'assurance choisi doit au minimum maintenir les couvertures actuelles du contrat incendie.
- La prime d'assurance annuelle pour le nouveau contrat ne devra pas dépasser 90% de la prime actuelle, soit une réduction minimale de 10% par rapport à la prime actuelle.
- Pas d'augmentation de la franchise ou des franchises spécifiques.

Mandat au syndic de signer le contrat d'assurance une fois que ces conditions seront remplies, et à procéder à toutes les démarches nécessaires pour le changement de compagnie d'assurance.

6.3.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € 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

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

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

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

7.1. Ratification de la réfection du linteau et du bandeau du pignon côté 30 avenue du Derby pour un montant de 3.498 € ttc– Majorité de 2/3

7.2. Ratification de la réfection du joint d'étanchéité des deux colonnes à l'arrière de l'immeuble pour un montant de 3.498 € ttc– Majorité de 2/3

7.3. Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

7.3.1. Approbation du règlement de copropriété – Majorité 2/3

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

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

7.3.3. Approbation du schéma des frais de répartition du chauffage – Majorité 4/5

« Les frais du combustible consommé pour le chauffage, les frais d'entretien et de réparation et l'électricité de la chaufferie sont répartis comme suit :

Après déduction du combustible nécessaire à la chauffe de l'eau :

- 70% suivant les indications des compteurs de chaleur ;
- 30% au prorata des quotes-parts attribuées à chaque appartement dans les parties communes. »

7.4. Ordre du jour commun pour PELOUSE – PESAGE – JOCKEY et GARAGES

7.4.1. Inter-communauté – Rappel de sa création, fonctionnement et composition

7.4.2. Décharge et quitus à donner aux représentants de l'inter Communauté – Majorité absolue

7.4.3. Elections du représentant de l'inter Communauté – Majorité absolue

Il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le Conseil de Copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission, c'est Madame Chopra.

7.4.4. Reconduction du gestionnaire de l'inter Communauté – candidature de MGS – Majorité absolue

MGS est candidat pour gérer l'inter Communauté et assurer la coordination entre les différentes entités constituant le Complexe Royal Derby.

8. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

8.1. AIRBNB location court-terme

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé que ceci est formellement interdit.

8.2. Respect d'autrui

Pour le respect de chacun, il est rappelé qu'il est formellement interdit de jeter des mégots de cigarettes, des détritus, des poils d'animaux, de secouer les poussières au-dessus du balcon.

Nous vous demandons d'utiliser vos poubelles à cet effet.

8.3. Horaires des travaux

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé ceci :

- **Résolution** : pas de travaux le samedi qui provoque des nuisances sonores.
- Autorisé du lundi au vendredi durant les heures prévues à savoir : 08h00 à 18h00 , excepté le dimanche et les jours fériés .
- Les travaux envisagés doivent faire l'objet d'un avis à l'ensemble de la copropriété prévoyant la nature, la durée précise et avec obligation de prévenir le syndic.

8.4. Usage des balcons

Afin d'éviter des odeurs désagréables, il est rappelé que ceci est formellement interdit de faire des barbecues sur les balcons. Pour des raisons de sécurité les jardinières ne peuvent être en surplomb mais doivent être posées vers l'intérieur.

8.5. Rappel concernant les poubelles

Vraisemblablement un manque de respect subsiste que ce soit au niveau du tri qu'au niveau des dépôts clandestins (en particulier les bouteilles en verre) Pour rappel, vous avez la possibilité par le biais de la commune de pouvoir enlever vos encombrants gratuitement en les contactant.

Il s'agit de 2m3 GRATUIT 1X par trimestre par ménage, tél : 0800.85.150

9. Rappel aux propriétaires et/ou occupants

les détecteurs de fumée sont obligatoires dans tous les appartements y compris lorsque le propriétaire est occupant = nouveauté 2025

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellé le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privés.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19,74 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	39,48 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	65,80 €
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	217,19 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2024, soit 230,56.

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

10.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

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

10.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 12 septembre 2023, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès CRELAN, portant sur la mise à disposition d'un capital de 1.233.742 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 4,53 %, pour le financement de travaux des terrasses avant.

De même, Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 19 juin 2024, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès CRELAN, portant sur la mise à disposition d'un capital de 277.600 €, remboursable en 120 mensualités au taux de 4,05 %, pour le financement de travaux des terrasses avant.

Madame Chopra souhaite que le syndic vérifie la possibilité d'avoir un taux fixe réduit.

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

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

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
434 860,00 €	5%	21 743,00 €	21 743 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			170 336,89
Apports	Dotation obligatoire		21 743,00 (*)
	Dotation complémentaire		28 257,00 (*)
	Total des apports		50 000,00
Prélèvements	Réfection du linteau		3 498,00 (*)
	Réfection joints étanchéité des colonnes		3 498,00 (*)
	Honoraires suivi travaux syndics 1,25%		5 817,70
	Total des prélèvements		12 813,70
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			207 523,19

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

10.5. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

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

10.5.1. Projection des appels de provisions périodiques

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	231 000	231 000	12	19 250	0,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	46 750	69 000	12	5 750,00	47,59%
Remboursement emprunt	157 110	184 683	12	15 390,22	17,55%
Total des dépenses "ordinaires"	434 860	484 683		40 390,22	11,46%
Apport fonds de réserve	50 000	50 000	12	4 166,67	0,00%
TOTAL	484 860	534 683		44 556,89	10,28%

Pour rappel le montant du remboursement des emprunts est prélevé dans les charges.

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.

Il est à noter que le montant du remboursement de l'emprunt repris ci-dessus à savoir 184.682.65 € sera revu en fonction du montant réel à prélever en fonction de l'état d'avancement des travaux.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h04

Etabli le 27 MAI 2025



Luc Vandenplas

Le syndic



Monsieur Philippe Plumet

Le secrétaire de séance



Monsieur André Burstin

Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mai 2026

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

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

Nom	4.2	7.1	7.2	7.3.1	7.3.2	10.4.2
BOULANGE Nicolas		C	C			
EVERAERT Béatrice	A			A	A	A



