

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 8 juin 2026
ORDRE DU JOUR**

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

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

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 : claaيلي@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. Analyse électricité et gaz.
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. Devis stone attitude : rénovation pierre naturelle SAS
7. Devis VIMAR balcons privatif Pignon Derby

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

1

3.2. Échéancier des contrats de fournitures régulières

2 et 3

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.

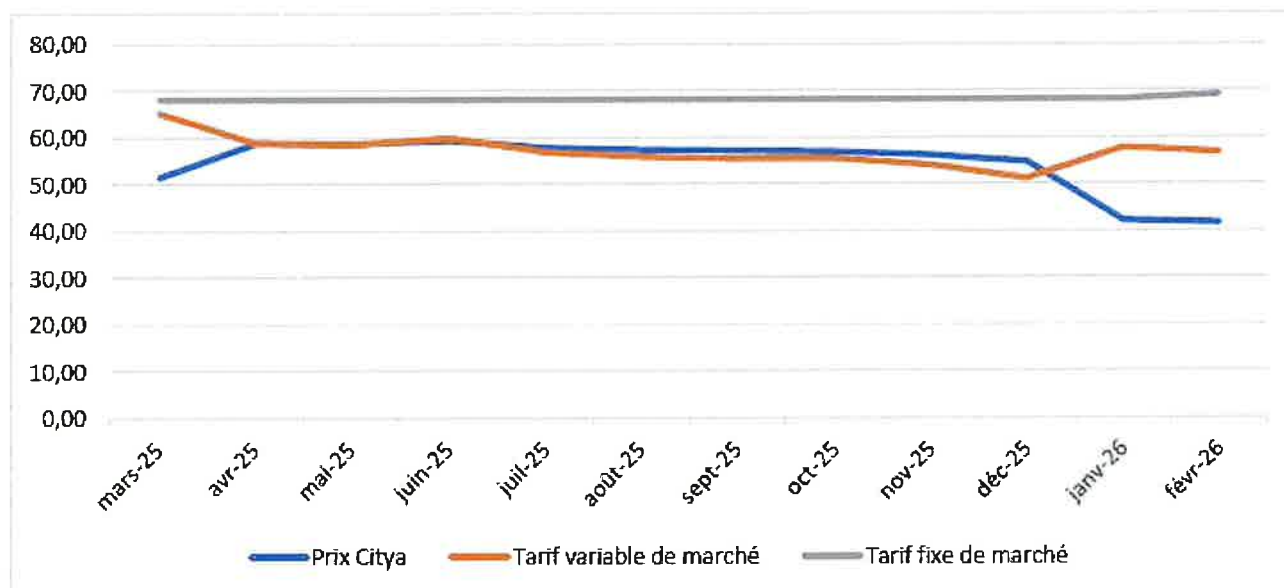
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

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

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 :

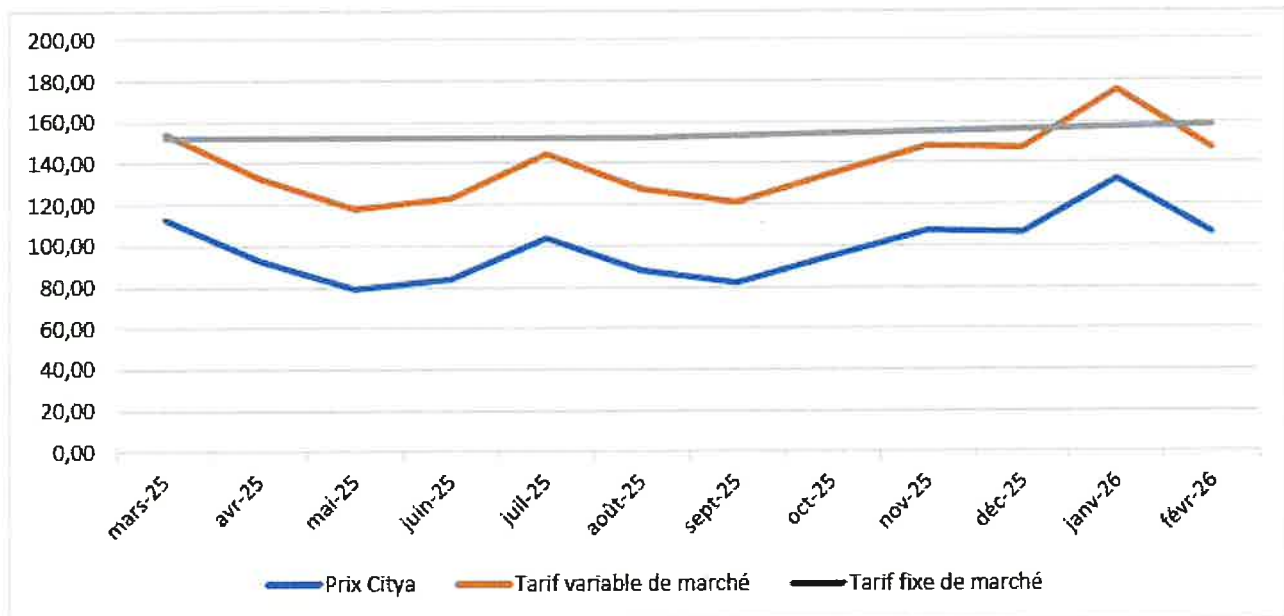


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en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

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

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Lemaire	1 980,23	
Anastasov	1 407,30	
Hautain-Lask	1 261,00	
TOTAL	4 648,53	

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

4

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	214 580,08	-16 419,92
Frais "propriétaires" svt l'usage	253 682,65	254 953,59	1 270,94
TOTAL	484 682,65	469 533,67	-15 148,98
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-3,13%

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	Remise en place dalles hall commun	212,00
	Remplacement DEP parking	872,38
	Remplacement taque fonte pour DEP	720,80
	Remplacement blocs de secours	1 810,46
	Réparation porte conciergerie	148,40
	Réparation chambre de visite infiltr.cave	811,43
2-000-08	Honoraires coord.sécurité travaux façade	6 050,00
	Remise DIU travaux	1 584,99
	Réception cogénération Hon.expert technique	2 268,75
2-200-00	Mise en conformité éclairage ascenseurs	8 076,75
2-600-00	Rempl.corps de vanne en laiton	1 060,80
	Remplacement sonde extérieure	681,77
	Acompte 50% rempl.plaques	2 280,48
TOTAL		26 579,01

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
3-000-01	Réfection bandeau et joints colonne	6 996,00
	Travaux toit et façade par fds réserve	8 605,70
3-000-08	Honoraire architecte façade	50 423,12
	Réception provisoire travaux façade	4 363,27
	Taxes location voirie	13 428,16
3-200-00	Solde travaux façade	196 344,98
TOTAL		280 161,23

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	170 336,89
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 000,16
indemnités utilisation ascenseur	100,00
intérêts retard propriétaires	1 442,61
intérêts annuels du livret	110,43
Loyer chaufferie	11 666,62
Total des apports	63 319,82
Prélèvements sur l'exercice	
Prélèvement fds de réserve	83 816,25
Total des prélèvements sur l'exercice	83 816,25
Solde à la clôture de l'exercice	149 840,46

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 et presque complet car du côté Pesage et Jockey, ils n'ont pas fait le nécessaire dans les temps.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/03/2026 (période du 01/04/2025 au 31/03/2026)

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

5

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

6.1.4. Madame ou Monsieur - 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

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 décidés 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 €**.

6.4. 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

6.5. 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

6.6. 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. Rénovation des surfaces en pierre naturelle hall et rez pour un montant total de 3936,84 € ttc à 10% près– Majorité de 2/3 6

8. Point de vote uniquement pour les propriétaires du bloc A

8.1. Accord pour le devis de Rebeton pour la réfection des terrasses privatives du pignon gauche avenue du Derby 26 pour un montant de 71.840,16 € ttc – Majorité de 2/3

Ce montant sera réparti entre les appartements concernés du 26 côté pignon avenue du Derby.

Cela concerne donc les appartements du A1 au A11 .

Le montant sera donc de 6.530,92 € ttc par appartement.

Cela sera effectué sur base d'un appel de fonds spécial uniquement pour ces appartements.

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

9.1. Accord pour la régularisation urbanistique imposée par la commune - Majorité 2/3

Ce point est demandé par Monsieur Plumet :

1. Informations sur la régularisation urbanistique et environnementale des parkings du complexe immobilier
2. Le syndic tiendra le conseil de copropriété et les propriétaires de parkings étroitement informés de l'évolution du dossier et lui soumettra la demande de permis finalisée 8 jours avant son dépôt afin que des observations éventuelles puissent être formulées par les copropriétaires intéressés.

"Par courrier en décembre 2025, la commune d'Ixelles a indiqué que des emplacements de parking du sous-sol -2, situés notamment sous La Pelouse et dépendant de cette ACP (les 13 boxes fermés) ne sont pas repris dans le permis d'urbanisme existant.

On se trouve actuellement en situation d'infraction urbanistique qui impose une procédure de régularisation impliquant les ACP "Royal Derby Garages" et "La Pelouse" pour leurs espaces respectifs."

9.2. Accord pour le placement d'une tente solaire orange comme déjà installée sur d'autres terrasse- Majorité 2/3

Ce point est demandé par Madame Levy

10. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

10.1. AIRBNB location court-terme

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

10.2. Respect d'autrui

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

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

10.3. 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.

10.4. 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.

10.5. 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

11. 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

12. Comptabilité du nouvel exercice

12.1. 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 privatifs.

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 - **20,14 €** forfait
- Rappel ultérieur par pli recommandé - **40,29 €** forfait
- Mise en demeure (via notre service juridique) **67,15 €** forfait
- Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée - **221,65 €** forfait
- 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 2025, soit 235,30.

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

12.2. 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.

12.3. 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.

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

12.4.1. 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 :
469 533,67 €	5%	23 476,68 €	23 477 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			149 840,46
Apports	Dotation obligatoire	23 476,68	(*)
	Dotation complémentaire	26 523,32	(*)
	Total des apports	50 000,00	
Prélèvements	Rénovation des surfaces en pierre naturelle SAS	3 936,84	(*)
	Honoraires suivi travaux syndics 2,50%	1 796,03	
	Total des prélèvements	5 732,87	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			194 107,59

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

12.4.2. 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.

12.4.3. 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.

12.5. 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.

12.5.1. 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	227 750	12	18 979	-1,41%
Frais "propriétaires" svt l'usage	69 000	54 350	12	4 529,17	-21,23%
Remboursement emprunt	184 683	183 557	12	15 296,38	-0,61%
Total des dépenses "ordinaires"	484 683	465 657		38 804,71	-3,93%
Apport fonds de réserve	50 000	50 000	12	4 166,67	0,00%
TOTAL	534 683	515 657		42 971,38	-3,56%

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.

Etabli le 19 mai 2026



Le syndic

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 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.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immeuble situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

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

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

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

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

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

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.

Rapport du Conseil de copropriété en vue de l'assemblée générale ordinaire de l'ACP La Pelouse convoquée le 8 juin 2026
--

Depuis son élection lors de l'assemblée générale du 27 mai 2025, le conseil de copropriété, composé de Danielle Tylke, André Burstin et Philippe Plumet, a collaboré étroitement avec le syndic pour suivre les chantiers concernant l'immeuble et servir de relais entre les copropriétaires et le syndic.

Les copropriétaires ont pu s'adresser aux membres du conseil pour transmettre des demandes, préoccupations spécifiques ou plaintes au syndic, en particulier pour le chantier le plus impactant de rénovation de la façade.

Plusieurs dossiers ont été suivis durant cet exercice, par courriel ou lors de réunions avec le syndic et divers intervenants actifs dans l'immeuble. Outre le dossier le plus important de suivi de rénovation de la façade et des terrasses avant, le Conseil a également été informé de la gestion quotidienne de l'immeuble (contrats en cours, sinistres et entretien des parties communes, intervention pour des sinistres dans les parties privatives, respect du ROI lors de travaux de rénovation dans les appartements).

Chantier de la façade

Des membres du conseil ont participé régulièrement aux réunions de chantier hebdomadaires et ont reçu les procès-verbaux dressés après ces rencontres. Cette présence leur a permis :

- de suivre l'avancement des travaux et d'être tenus informés des problèmes éventuels ;
- de recueillir l'information nécessaire pour répondre aux questions des copropriétaires et occupants ;
- de transmettre les questions, remarques et plaintes de ces derniers ;
- de faire part à l'architecte et à l'entrepreneur de problèmes éventuels (ex. impact des travaux sur le dallage et les abords de l'immeuble).

Les travaux ont été achevés en juillet-août 2025 avec les parachèvements et les corrections nécessaires en fonction des remarques et demandes des copropriétaires (ex : retouches de peinture, correction de problèmes d'évacuation des eaux, etc.).

Les copropriétaires sont invités à communiquer aux membres du conseil et/ ou au syndic les problèmes encore à traiter.

La réception provisoire a eu lieu le 9 juin 2025. La réception définitive est prévue le 9 juin 2026.

Respect des parties communes et du travail de la concierge

Deux demandes importantes pour faciliter le travail au quotidien de la concierge :

- Les nouveaux occupants (propriétaires ou locataires) sont invités à prendre contact avec Hélène lors de leur arrivée dans l'immeuble.
- En cas de travaux ponctuels, Hélène souhaite en être informée afin de pouvoir assurer le suivi dans les communs et répondre à d'éventuelles questions des occupants.

Conformément au ROI, le syndic doit être informé des travaux importants/de longue durée.

Comme l'an dernier, Hélène nous a signalé et nous avons constaté nous-mêmes un nombre croissant d'incivilités dans l'immeuble au cours de l'année écoulée. Des caisses vides et remplies ont été abandonnées dans les parties communes, Hélène doit régulièrement nettoyer des traces d'écoulement de poubelles dans les ascenseurs, le local poubelle est mal utilisé, et des dégradations matérielles ont été constatées, entre autres.

Nous tenons à rappeler que tous les propriétaires et locataires partagent cet espace, et qu'un minimum de respect est attendu afin de préserver notre cadre de vie commun. Il n'est pas non plus normal qu'Hélène doive assumer des tâches supplémentaires à cause de comportements non appropriés.

Nous appelons enfin chaque propriétaire à rappeler les règles à ses locataires, notamment en ce qui concerne le bruit et l'utilisation des espaces communs.

Nous sommes tous passagers d'un même bateau, et c'est la bonne volonté de chacun qui permettra d'améliorer la vie de tous.

Liste des contrats (Echéancier)

Annexe 2 et 3

LA PELOUSE

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
699	ASCENSEUR KONE BELGIUM	ENTRETIEN DE 6 ASCENSEURS + télépho	33930	01/01/2001	10 ANS TRIMESTRIELLE	2025-12-15 ANNUELLE	13 743,71
1055	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Prime assurance PJ charges impayées	202 568385335	01/07/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-24 ANNUELLE	1 624,60
865	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance incendie & RC CC 2021	201.170.081	31/12/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-11-25 ANNUELLE	23 740,28
148	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ACCIDENT DU TRAVAIL CONCIERGE	97272240	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-24	3 264,00
2318	CHAUFFAGE LA CHALEUR & L'EAU	ENTRETIEN	3-G/2018/8431/0-BS	18/01/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-12-29 ANNUELLE	1 900,58
1500	CHAUFFAGE THE FLOW GROUP - AARSCHOT	2POMPES 2X/AN		01/01/2017	ANNUELLE MENSUELLE	2025-01-20 6 MOIS	658,58
2902	CONSEILLER GOFFIN JEAN-PIERRE	VERIFICATION COMPTE		31/03/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-05-07 ANNUELLE	1 149,50
2889	CONSEILLER TRINERGY	COMPTABILITE ENERGETIQUE		19/04/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-11-30 ANNUELLE	798,60
355	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 6 ASCEN	OA/96/73/984	01/01/1997	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-11-17 6 MOIS	2 156,60
956	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	CONTROLE BT	119520	01/01/2013	5 ANS MENSUELLE	2019-04-16 5 ANS	248,05
184	CURAGE CURNET	CURAGE COMPLET DU CIRCUIT D'EGOU		01/01/1996	ANNUELLE MENSUELLE	2026-04-28 TRIMESTRIELLE	1 272,00
2423	DETECTION ALERTIS SA	DETECTION GAZ	offree P190146	01/01/1980	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-07-30 ANNUELLE	347,87
718	JARDIN STEPHANANDRA	48,94% DU CONTRAT DE L'ENSEMBLE		01/03/2004	ANNUELLE MENSUELLE	2026-03-08 TRIMESTRIELLE	7 591,88
966	PREVENTION	LOCATION EXTINGCTEURS	759/69-AL/FF/GY	01/01/2005	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-09-03 ANNUELLE	1 039,96
2685	PREVENTION SECURITY 4 ALL	MAINTENANCE CAMERAS		16/08/2022	ANNUELLE MENSUELLE	2025-09-16 ANNUELLE	238,50
2674	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	REPARTITEURS ELECTRONIQUES RF	RT/2103753	31/01/2023	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-05-05 ANNUELLE	2 936,61
2675	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	COMPTEURS EC et EF	RT/2103753	31/01/2023	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-10-16 ANNUELLE	1 770,24

Liste des contrats (Echéancier)

LA PELOUSE

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
439	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ENTRET.ADOUCISSEUR + POMPE DOSE	CL.40949	01/07/1999	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2026-02-05 6 MOIS	362,26



Citya Belgium - Electricité		Consommation					Tarif du contrat-cadre en cours négocié pour Citya Belgium Tarif Variable chez EDF Luminus SA jusqu'au 2027-01-01										Tarif aux conditions de marché actuelles				
Site	EAN	Conso totale (MWh)	Conso Mono (MWh)	Conso HP (MWh)	Conso HC (MWh)	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Budget/an (€) htVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA	Fixe (€/an)	Mono (€/MWh)	HP (€/MWh)	HC (€/MWh)	Budget/an (€) htVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA		
ACP Pelouse	541448920703671175	4,43	0,00	2,22	2,21	0,00	0,00	119,79	90,99	467,09 €	6,00%	495,12 €	53,35	0,00	151,77	123,58	663,45 €	6,00%	703,26 €		
ACP Pelouse	541448920703671182	4,76	0,00	2,40	2,36	0,00	0,00	119,79	90,99	502,27 €	6,00%	532,41 €	53,35	0,00	151,77	123,58	709,34 €	6,00%	751,90 €		
ACP Pelouse	541448920703671199	4,65	0,00	2,35	2,31	0,00	0,00	119,79	90,99	491,09 €	6,00%	520,55 €	53,35	0,00	151,77	123,58	694,69 €	6,00%	736,37 €		
ACP Pelouse	541448920703671205	24,46	0,00	11,03	13,43	0,00	0,00	119,79	90,99	2 543,61 €	6,00%	2 696,22 €	53,35	0,00	151,77	123,58	3 387,48 €	6,00%	3 590,73 €		
ACP Pelouse	541448920703671458	1,21	1,21	0,00	0,00	0,00	108,44	0,00	0,00	131,09 €	6,00%	138,96 €	53,35	145,33	0,00	0,00	229,04 €	6,00%	242,78 €		
Total Annuel		39,52	1,21	18,00	20,31	Cout Moyen (€/MWh)						110,92 €	Total Annuel						6 025,04 €		
							Cout Moyen (€/MWh)					104,64 €							143,84 €		

Citya Belgium - Gaz		Consommation	Tarif du contrat-cadre en cours négocié pour Citya Belgium Tarif Variable chez EDF Luminus SA jusqu'au 2027-01-01						Tarif aux conditions de marché actuelles					
Site	EAN	Volume (MWh)	Redevance (€/an)	Prix (€/MWh)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA	Redevance (€/an)	Prix (€/MWh)	Budget/an (€) HTVA	TVA (%)	Budget/an (€) TVA		
ACP Pelouse	541448965000812232	851,14	0,00	45,86	39 033,46 €	6,00%	41 375,47 €	38,50	55,75	47 493,18 €	6,00%	50 342,77 €		
	Total Annuel	851,14			39 033,46 €		41 375,47 €			47 493,18 €		50 342,77 €		
				Cout Moyen (€/MWh)			48,61 €		Cout Moyen (€/MWh)			59,15 €		

Cptes	Rubriques de répartition	Réalisé		Réalisé		Réalisé		Budget		Réalisé		Budget		Budget	
		2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2024/2025	2024/2025	2025/2026	2025/2026	2025/2026	2025/2026	2026/2027	2026/2027	2026/2027	2026/2027
100000	Frais de conciergerie	33 359,88	33 549,65	37 818,24			38 128,53	41 000,00	41 000,00	39 461,26		41 000,00	41 000,00		
110000	Frais courants	7 669,77	9 225,49	10 847,97			12 241,18	10 000,00	13 000,00	10 518,45		12 500,00	12 500,00		
120000	Frais ascenseurs	16 010,97	17 713,78	19 087,68			21 517,05	18 000,00	20 000,00	17 813,47		20 000,00	20 000,00		
130000	Frais de gestion	23 771,82	25 417,08	27 433,18			27 929,70	27 000,00	29 000,00	28 733,10		29 750,00	29 750,00		
150000	Frais de jardin	6 131,45	6 353,77	6 721,15			7 897,81	7 000,00	8 500,00	7 480,22		8 500,00	8 500,00		
160000	Frais de chauffage et eau svt consommation	75 428,36	59 596,50	71 225,44			98 590,32	120 000,00	108 500,00	104 157,11		108 500,00	108 500,00		
165000	Provision décompte chauffage exercice suivant	4 134,88	2 984,29	8 342,17			10 715,04	8 000,00	11 000,00	6 416,47		7 500,00	7 500,00		
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		166 507,13	154 840,56	181 475,83	231 000,00	217 019,63	231 000,00	231 000,00	231 000,00	214 580,08	227 750,00	227 750,00	227 750,00		
200001	Frais et travaux divers	9 899,36	1 333,14	13 856,09			4 646,22	10 000,00	10 000,00	4 575,47		7 500,00	7 500,00		
200006	Remboursements emprunts	38 168,37	24 926,28	64 172,61			130 859,80	157 110,00	184 682,65	153 612,80		153 612,80	153 612,80		
200010	Remboursements 2ème emprunt (SUPP)								-	29 943,77		29 943,77	29 943,77		
200003	Frais et intérêts bancaires	292,09	245,66	6 115,43			12 681,98	750,00	13 000,00	936,41		1 100,00	1 100,00		
200004	Fournitures et stocks divers	-200,00	1 398,76	-200,00			738,66	1 000,00	1 000,00	-301,06		750,00	750,00		
200005	Travaux jardin	0,00	0,00	0,00											
200007	Assurance : police et franchises	27 466,10	26 704,69	53 687,04			40 581,05	25 000,00	35 000,00	43 493,11		35 000,00	35 000,00		
200008	Honoraires divers	5 362,62	19 254,69	10 178,59			36 177,93	10 000,00	10 000,00	10 593,29		10 000,00	10 000,00		
200009	Enveloppe budget approuvée par l'AG		0,00	0,00											
220000	Travaux ascenseurs	0,00	854,19	3 305,59			5 228,92			8 076,75		0,00	0,00		
260000	Travaux chauffage	928,56	0,00	2 448,90			726,94			4 023,05		0,00	0,00		
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		81 917,10	74 717,41	153 564,25	203 860,00	231 641,50	203 860,00	253 682,65	253 682,65	254 953,59	237 906,57	237 906,57	237 906,57		
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		248 424,23	229 557,97	335 040,08	434 860,00	448 661,13	434 860,00	484 682,65	484 682,65	469 533,67	465 656,57	465 656,57	465 656,57		
300000	Travaux financés par le fds de réserve	-34 236,98	55 861,08	46 109,83			18 229,32	Svt AG	Svt AG	83 816,25		83 816,25	83 816,25		
340000	Travaux garage svt décision AG	0,00	0,00	0,00			0,00	Svt AG	Svt AG	-		-	-		
360000	Travaux chauffage svt décision AG	0,00	0,00	0,00			0,00	Svt AG	Svt AG	Svt AG		Svt AG	Svt AG		
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		214 187,25	285 419,05	381 149,91	434 860,00	466 890,45	434 860,00	484 682,65	484 682,65	553 349,92	549 472,82	549 472,82	549 472,82		
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		214 187,25	285 419,05	381 149,91	434 860,00	466 890,45	434 860,00	484 682,65	484 682,65	553 349,92	549 472,82	549 472,82	549 472,82		
	Quantité combustible consommée	95 152	72 805	74 864,00			74 872,00			79 750		79 750	79 750		
	Coût du combustible consommé	36 539	25 701	33 790,20			63 294,97			65 119		65 119	65 119		
Prix moyen du combustible sur la période		0,38	0,35	0,45	0,85	0,85	0,85			0,82	0,82	0,82	0,82		

RAPPORT D'AUDIT DES COMPTES AU 31 MARS 2026

Je soussigné Frédéric Meys Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL Jean-Pierre GOFFIN, Expert-Comptable agréé I.T.A.A. n° 50.537.000, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint-Gilles, n° 49 chaussée de Charleroi, ai été consulté et mandaté par la copropriété ACP La Pelouse, Avenue du Derby, n° 26-28-30 à 1150 Bruxelles, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 31 mars 2026.

1. Préambule :

La mission couvre la période du 1^{er} avril 2025 au 31 mars 2026.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Mademoiselle Chaima Laajili, le mercredi 13 mai 2026 afin de faire l'audit de la copropriété.

Afin de mener à bien ma mission, les éléments suivants m'ont été transmis :

- Le Bilan et compte de résultat au 31-03-2026
- Le décompte des charges du 01/04/2025 au 31/03/2026
- Le journal des achats (FTA)
- Le journal des notes de crédits (NCA)
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/03/2026
- Balance fournisseurs avec solde ouvert au 31/03/2026
- L'historique des comptes généraux pour le compte 444000
- L'historique des comptes généraux pour les comptes de sinistres ouverts 4954832 à 4955258
- L'historique des comptes généraux pour le compte 490000 « Charges à reporter »

L'ensemble de ces pièces est contenu dans notre dossier d'audit et peut suivant une demande être transmis.

2. Vérification du bilan :

J'ai procédé au contrôle des comptes du bilan afin de vérifier si l'actif est bien égal au passif.

Celui-ci représente la situation de la copropriété à une date donnée, ici, il s'agit du 31 mars 2026.

Le total de chacune des colonnes donc l'actif et le passif, doit être strictement égal à la fin de l'exercice comptable.

Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, cela signifie que le bilan n'est pas correct et que le compte n'est pas définitivement clôturé.

Voici ce que je retrouve :

Actif :	1.649.773,27
Passif :	1.649.773,27

Je confirme que les montants sont bien identiques, tout est correct à ce niveau.

3. Vérification des factures d'achats:

J'ai contrôlé le journal des achats **FTA** numéroté de 25289 à 26215 & 27001 à 27062.

Ce problème de numérotation est provoqué car les dernières factures de l'exercice ont été encodées après l'ouverture de l'exercice suivant.

Afin de vérifier l'exactitude des imputations, j'ai procédé à une sélection aléatoire des factures et scindé le travail en deux catégories.

Dans la première catégorie on retrouve les « petits » montants inférieurs à 3.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

1ere catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 26023	J-P Goffin	Autres honoraires	1.149,50	Audit au 31/03/2025
FTA 26061	La chaleur & l'eau	Travaux chauffage	382,08	Remplacement de la sonde
FTA 26078	Citya Bxl	Honoraires syndic	2.382,18	Honoraires 08/2025
FTA 26085	Acerta	ONSS précompte	980,70	ONSS 07/2025
FTA 26107	Stephanandra	Entretien jardins	1.860,75	Entretien jardins 3 ^{ème} trimestre 2025
FTA 26127	Yourieff Hélène	Entret. bâtiment	116,90	Achat de piles
FTA 26131	Caloribel	Relev. compteurs	885,12	Relevé des compteurs d'eau froide
FTA 26167	PSD Group	Sinistre 5199-465	2.024,60	Colonne d'évacuation des W.C.
FTA 26200	Edenred	Autres frais gestion	140,90	Chèques repas 01/2026
FTA 27046	Yourieff Hélène	Rémun. nettes	1.620,55	Rémunération concierge 07/2025

2e catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 26043	Vimar	Trav. terr et façade	135.847,98	Avancement n° 11
FTA 26050	Medori	Prélèvement FDR	39.930,00	Rénovation terrasses et façades
FTA 26122	Luminus	Gaz	3.189,70	Gaz 09/2025
FTA 26153	Jean Crab	Assurance incendie	23.740,28	Assurance incendie 2026
FTA 26164	Van Gheluwe	Trav. ascenseurs	8.076,75	Installation éclairages
FTA 26168	Kone Belgium	Charges à reporter	13.743,71	Contrat d'entretien 2026
FTA 26168	Jean Crab	Assurance incendie	23.076,94	Assurance incendie 01/2025 à 01/2026
FTA 27009	Vivaqua	Eau	23.782,72	Eau 03/2024 à 02/2025

Commentaires :

Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

Comme chaque année, je félicite l'équipe Citya Bxl pour son professionnalisme.

On retrouve toujours que les recherches ont bien été effectuées pour les entreprises dans le bâtiment, ainsi que les échanges de mails et justificatifs.

Chaque justificatif joint à une facture apporte une confirmation que celle-ci reflète bien que le travail a dû être effectué et par conséquent, que les charges sont bien en adéquation avec la comptabilité et la gestion de votre patrimoine.

Les recherches ont également toujours bien été effectuées pour les entreprises du bâtiment sous-traitance. Cette enquête permet de vérifier si l'entrepreneur est en ordre auprès de l'administration, à savoir au niveau de l'ONSS et du précompte.

La retenue envers l'ONSS s'élève à 35% et la retenue envers le SPF s'élève à 15% des montants hors TVA.

Je me répète mais il s'agit d'un point très important qui n'est pas toujours respecté et qui peut s'avérer onéreux.

Attestation 6% pour travaux bâtiments

Dans les travaux de rénovation de bâtiment, il est possible de bénéficier du taux tva réduit de 6% lorsqu'on remplit les points suivants :

- L'habitation doit avoir au moins 10 ans d'ancienneté
- L'habitation est utilisée exclusivement pour des logements privés
- Les travaux exécutés (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation ou entretien, à l'exclusion du nettoyage) sont facturés directement à vous, le « consommateur final » (à savoir le propriétaire, l'usufruitier, le locataire...).

Lorsque les conditions sont remplies, une attestation devait-être remplie afin de pouvoir bénéficier du taux de TVA à 6%.

Après vérification de quelques factures, je confirme que je retrouve bien cette attestation en annexe de la facture.

Petite nouveauté, à partir de 2022, la condition formelle de l'attestation disparaît et est remplacée par une mention sur la facture émise par l'entrepreneur.

Celle-ci décharge l'entrepreneur de toute responsabilité, sauf si le maître d'ouvrage l'informe dans un délai d'un mois que le taux de 6 % ne peut être appliqué. Le régime modifié fait donc porter à l'acheteur la charge de démontrer que le taux de TVA correct a été appliqué.

Un régime transitoire était d'application jusqu'au 30 juin 2022, période pendant laquelle, il est encore possible de travailler avec l'attestation.

Sinistres

Un compte est créé par sinistre afin de pouvoir provisionner les travaux à venir. Ceux-ci sont repris à l'actif du bilan entre les comptes 4954832 & 4955258.

Facture assurance incendie

Le plus gros poste concerne la facture pour l'assurance incendie de l'immeuble. Cette assurance est obligatoire afin de couvrir les dommages liés au bâtiment.

Autres remarques

Après vérification et comparaison entre les factures et leurs imputations sélectionnées aléatoirement, je confirme que celles-ci représentent bien des charges nécessaires relatives à la gestion de l'immeuble.

4. Vérification des charges salariales

J'ai vérifié le détail des comptes 620000 « rémunérations nettes » pour 18.039,49 €, 621000 « ONSS - précompte » pour 16.732,49 € et 623000 « autres frais de personnel » pour 1.381,22 €.

Soit un total de charges salariales de 36.153,20 €, ces montants sont corrects.

Ceux-ci sont bien conformes à la comptabilité et apparaissent bien au compte de résultat.

5. Vérification des comptes en banques

Comptes ouverts :

- Compte à vue **Belfius BE49 0689 3087 4671**

Solde au 01/04/2025 de 4.959,47 €

Solde au 31/03/2026 de 26.895,12 €

- Compte à vue **Crélan BE88 1030 1943 6141**

Solde au 01/04/2025 de 171.097,40 €

Solde au 31/03/2026 de 2.374,56 €

- Livret **Crélan BE97 1043 4818 1749**

Solde au 01/04/2025 de 25.065,30 €

Solde au 31/03/2026 de 82.336,59 €

Après vérification, je confirme que les soldes au 31/03/2026 des extraits de banques correspondent bien au même solde que nous retrouvons dans les comptes 550000, 551000 et 551010 du bilan.

6. Situation des crédits

A la lecture du bilan, je retrouve deux crédits à long terme pour la rénovation des terrasses et des façades dans le compte 173210 et la rénovation des terrasses et des façades 2 dans le compte 173220.

La distinction entre le court terme et le long terme n'a pas pu se faire pour le second crédit étant donné que la totalité du montant du crédit n'a pas encore été prélevé. Ce qui rend impossible l'établissement d'un tableau d'amortissement définitif ; puisque n'est remboursé qu'une partie du capital déjà prélevé. Ce qui est conforme aux règles de la tenue de la comptabilité.

En ce qui concerne le premier crédit, la distinction a bien été effectuée entre le court terme et le long terme étant donné que je retrouve la partie à court terme dans les comptes 423210.

Les tableaux d'amortissement de ces crédits se trouvent dans le dossier permanent.

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve a bien été effectuée de manière détaillée.

7. Balance des fournisseurs

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2026 pour un montant de 9.642,38 €.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 440000 Fournisseurs du bilan et c'est tout à fait normal qu'il apparaisse dans le bilan.

En effet, ceci concerne des factures émises en mars 2026 mais pour lequel le paiement a été effectué en avril 2026.

Je retrouve d'ailleurs presque une partie des fournisseurs qui sont soldés après la date du 31 mars 2026.

A la date de cet audit, le solde des fournisseurs ouverts n'est plus que de 4.129,11 € ; ce qui est tout à fait normal.

8. Balance des propriétaires

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2026 pour un montant de 31.808,16 € au niveau du fond de roulement et 12.135,02 € au niveau du fond de réserve.

Je confirme que ces montants correspondent bien au compte 410000 Copropriétaires fond de réserve et au compte 410100 Copropriétaires fond de roulement du bilan, ce qui est tout à fait normal.

EN CONCLUSION

Concernant la comptabilité en général, et selon les nouvelles normes imposées aux gérances d'immeubles, je n'ai relevé aucune lacune comptable.

Je pense que Citya Bruxelles a effectué un travail reflétant la réalité d'une tenue de comptabilité conforme.

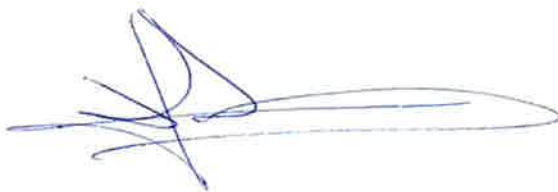
J'ai effectué un contrôle limité de cette situation. On entend par contrôle limité, un contrôle approprié de telle manière que le risque d'émettre une conclusion erronée, sur l'état comptable, soit ramené à un niveau acceptable. En conséquence, les travaux ont été orientés vers l'identification des surévaluations éventuelles des rubriques de l'actif, ainsi que des sous-évaluations des provisions pour risques et charges et des dettes. Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

Dans le cadre de cette mission, il a été répondu à toutes mes questions et tous les éléments nécessaires au bon déroulement des travaux ont été fournis.

Je ne relève donc pas d'obstacle à l'approbation des comptes.

Ainsi rédigé, daté et signé,

A Saint-Gilles, le 13 mai 2026



Frédéric MEYS, représentant,

La srl Jean-Pierre GOFFIN

Auditeur des comptes

STONEATTITUDE

MARBLE & STONE RENOVATION

Drève des Etangs 44
1630 Linkebeek
BE-886 567 528
Enr. 04.19.00
www.stoneattitude.com
olivier.carton@stoneattitude.com

Tel : 0475 70 42 86

Annexe 6

ACP La Pelouse
c/o Citya Bruxelles SA – Agence Uccle
Madame Annick Bothy
Rue Basse , 21-23
1180 Uccle
BCE 0850.128.784

abothy@citya-belgium.be

02 373 38 22

Linkebeek, le 25 septembre 2025

Offre : 7134-ACP La Pelouse, Derby

Chère Madame,

Suite à notre visite, vous trouverez ci-dessous notre proposition pour la rénovation des surfaces en pierre naturelle.

Site : avenue du Derby, 26-28-30 à 1050 Ixelles
Concierge : Mme Hélène Yourieff 0495 66 64 85 (off Me PM et Ve).
mamy.helene@hotmail.com

Constatations

Derby, 26. Sols en marbre noir. Hall 1 +- 12.1 m², hall 2 +- 10.3 m².

Derby, 28. Sols en marbre vert. Hall 1 +- 12.1 m², hall 2 +- 10.3 m².

Derby, 26. Sols en marbre noir. Hall 1 +- 12.1 m², hall 2 +- 10.3 m².

Aspect terne.

Taches diverses.



Proposition :

- Ponçage, patinage et polissage des surfaces horizontales avec des outils diamantés afin d'homogénéiser les surfaces.
- Nettoyage général avec un détergent Lithofin Ph neutre.
- Finition adoucie.

Budgets :

- Ponçage, patinage, polissage, nettoyages, consommables diamantés, main d'œuvre.
- Déplacements

Derby 26: 1238 euros HTVA

Derby 28: 1238 euros HTVA

Derby 30: 1238 euros HTVA

Remarques :

- La pierre étant un matériau naturel, quelques taches ou traces peuvent subsister dans la structure malgré les traitements (taches, polymères, tape, ...).
- Il n'est pas prévu de réparations.
- Les lieux doivent être libres de meubles et objets.
- Une arrivée d'eau ainsi qu'une arrivée électrique doivent être disponibles.
- Les travaux sont prévus en journée et en semaine.
- Nos conditions générales sont disponibles sur notre site internet.

Offre valable 3 mois.

Merci de nous confirmer cette offre dès décision de votre part afin de pouvoir organiser notre planning en fonction de vos desideratas.

En espérant que cette proposition rencontrera vos désirs, nous nous tenons à votre disposition pour tout complément d'information.

Nous vous souhaitons bonne réception de la présente et, dans l'attente de votre réponse, nous vous prions de croire, chère Madame, en l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Olivier Carton
Stone Attitude SRL

S.R.L Vimar B.V.
Rue Auguste Lambiottestraat 79,
1030 Brussels
vimar@vimar.be / vimar.be
02/644.05.49

Devis

No.:	ODPROB0989	ACP Av. du Derby 26-28-30
Date:	27/04/2026	Avenue du Derby 26-28-30
Date d'expiration:	26/06/2026	1050 Ixelles
TVA client:	BE0850.128.784	Belgique
Contact:		
Concerne:	Réfection des balcons FALG (côté rue)	
Adresse du projet:	Avenue du Derby 26-28-30 à 1050 Ixelles	
Client final	Citya Uccle - 1180 Uccle, Rue Basse 21-23	
Architecte:		

Changement de circonstances : Si, pendant l'exécution du présent contrat, surviennent des circonstances indépendantes de la volonté des parties, qui n'étaient pas prévisibles lors de la conclusion du contrat et qui ne peuvent être évitées ou surmontées, rendant l'exécution de l'une des obligations contractuelles excessivement onéreuse, de telle sorte qu'elle ne peut plus raisonnablement être exigée , les parties s'engagent à renégocier les conditions contractuelles de bonne foi.

Poste	Description	Nombre	Unité	Prix	Total
N°	DESCRIPTION				

1 INSTALLATION

1.1	Installation de chantier				
	Frais fixes.	1,00	ff	840,00	840,00
	Bureau de chantier, WC Préparations administratives du chantier, déplacements, suivi de chantier, etc,...				
1.2	Echafaudages + protection et calfeutrage				

S.R.L Vimar B.V.

Rue Auguste Lambiottestraat 79,
1030 Brussels

vimar@vimar.be / vimar.be

02/644.05.49

Poste	Description	Nombre	Unité	Prix	Total
	Echafaudage en pieds .Protection des entrées : immeubles, passages couverts, garages et des zones de circulations. Nettoyage pendant et après chantier + évacuations	1,00	ff	3.375,00	3.375,00
1.3	Etat des lieux				
	Etat des lieux photographique des abords, zones d'accès et zones périphériques au chantier	1,00	ff	455,00	455,00
	NB : raccordement à l'eau et l'électricité à votre charge				
	remarque : les terrasses seront vidées par les occupants avant notre intervention				

2 DEMOLITION

2.1	Démolition et préparation				
	Dépose et évacuation du complexe terrasse existant jusqu'à la dalle structurelle	27,00	QP/m²	68,25	1.842,75
2.2	Panneaux Opéral gaine DEP				
	Dépose, stockage et repose panneau Opéral gaine DEP, avec enlèvement et évacuation laine de roche pour accès DEP	33,00	QP/mct	105,00	3.465,00
2.3	Comblage en laine de roche de la gaine DEP	33,00	QP/mct	36,75	1.212,75
2.4	Partie supérieur gaines DEP				
	Remplacement de la partie supérieur des gaines DEP, dim. +/- 40x50cm, panneau Opéral idem existant + réalisation trous de scie cloche passage raccord nouvelles amorces; tous resserages joints souple compris	12,00	QP/u	236,25	2.835,00
2.5	Préparation du support				
	Préparation du support, nettoyage avec enlèvement des parties non adhérentes. Par nettoyage Haute Pression des bétons, ciels de terrasses, bandeaux de terrasses, voile béton de garde-corps	1,00	ff	925,60	925,60

3 REPARATIONS

S.R.L Vimar B.V.
Rue Auguste Lambiottestraat 79,
1030 Brussels
vimar@vimar.be / vimar.be
02/644.05.49

Poste	Description	Nombre	Unité	Prix	Total
3.1	Réparation des bétons				
3.1.1	Réparation des bétons avec traitement des armatures apparentes forfaitisé pour les 3 postes ci-dessous	1,00	ff	7.519,00	7.519,00
	ciels de terrasses - QP15%	405,00	Qpdm²	0,00	0,00
	bandeaux de terrasses - QP25%	450,00	Qpdm²	0,00	0,00
	voile béton de garde-corps - QP15%	660,00	Qpdm²	0,00	0,00
3.1.2	Ancrages Balustrades				
	Dégagement du béton autour des ancrages balustrades métallique, enlèvement des parties métallique et réparation	44,00	QP/u	21,00	924,00
3.1.2	Dogage				
	Dogage de la partie supérieure des bandeaux, 1 ancrage chimique/pce	22,00	QP/u	14,70	323,40

4 ETANCHEITE

4.1	Etanchéité des supports				
	Nouvelle chape de pente avec adjuvant pour faible épaisseur.	27,00	QP/m²	68,25	1.842,75
4.2	Remontées				
	mortier de reprofilage remontées en plinthe et face intérieure des bandeaux : ht. +/- 15cm	59,00	QP/ml	10,50	619,50
4.3	Wedi en plinthe de façade				
	Isolation Wedi 6cm en plinthe façade 15cm	21,00	QP/ml	34,50	724,50
4.4	Casse-gouttes				
	Fourniture et pose de profil casse-goutes Korte	29,00	QP/ml	36,75	1.065,75
4.5	Préparation du support et application primaire d'adhérence				
	Fourniture et pose d'un primaire d'adhérence sur sols, plinthes et remontées sur seuils et dormants. Face intérieur et face horizontale des bandeaux	46,00	QP/m²	10,50	483,00
4.6	Etanchéité liquide + natte				

S.R.L Vimar B.V.
Rue Auguste Lambiottestraat 79,
1030 Brussels
vimar@vimar.be / vimar.be
02/644.05.49

Poste	Description	Nombre	Unité	Prix	Total
	Fourniture et pose revêtement d'étanchéité liquide + natte. sur sols, plinthes et remontées sur seuils et dormants. Face intérieur et face horizontale des bandeaux	46,00	QP/ml	105,00	4.830,00

5 DEP

5.1	Carottages avaloirs				
	Carottages Ø60 pour passages avaloirs	11,00	QP/u	89,25	981,75
5.2	Passage DEP				
5.2.1	Carottages Ø110 pour passages DEP	11,00	QP/u	105,00	1.155,00
5.2.2	Réalisation socle DEP au mortier de remplissage R4 : +/- 15x15x15cm + Fourreau de passage de dalles	11,00	QP/u	55,00	605,00
5.3	Pose DEP				
	Fourniture et pose d'une DEP enPVC avec resserrage autour du fourreau de passage	36,00	QP/ml	68,25	2.457,00
5.4	Manchons de dilatation				
	Manchons de dilatation, T de raccords et bouchons de regards	11,00	QP/u	78,75	866,25
5.5	Avaloirs				
	Fourniture et pose avaloirs amorce Ø60 manchette INOX posé dans l'épaisseur de la chape avec grille de finition inox	11,00	QP/u	234,00	2.574,00

6 GARDE-CORPS

6.1	Garde-corps				
	Fourniture et pose de garde-corps en aluminium thermolaqué RAL 9010. Hauteur 120 cm. Avec remplissage barreaudage	31,00	QP/ml	375,00	11.625,00
6.2	Main courantes				
	Fourniture et pose de main-courante en aluminium thermolaqué RAL 9010.	31,00	QP/ml	255,00	7.905,00

7 FINITIONS

rénover
embellir
préserver

ING IBAN BE10 3101 2130 0004
RPM Bruxelles RPR Brussel
TVA BE 0459 907 979

Agréations/Erkenningen:
Classe 6/6 Rang 6D8-6D21-1D1-1D10-1D11
Numéro Enreg. Regist.Ondernemer: 031411

S.R.L Vimar B.V.

Rue Auguste Lambiottestraat 79,

1030 Brussels

vimar@vimar.be / vimar.be

02/644.05.49

Poste	Description	Nombre	Unité	Prix	Total
7.1	Fourniture et pose carrelage collé dim. 20x20cm Petra Oro	27,00	QP / m²	91,80	2.478,60
7.2	Finitions paillette				
	seuils et plinthes périphériques 15cm	8,00	QP / m²	35,70	285,60
	couvre-mur bandeau	11,00	QP / m²	35,70	392,70
7.3	Application Coating de protection sur Chips de finition	19,00	QP / m²	21,00	399,00
7.6	Joint périphérique châssis : bas + remontée de 10cm latéralement	11,00	QP/ml	12,60	138,60
7.7	Joint souple sur voile muret autour des fixations lisses et garde-corps	11,00	QP/ml	12,60	138,60
7.8	Peintures : ciel et bandeaux de terrasses + voile béton de garde-corps	79,00	QP/ m²	31,50	2.488,50

Total HTVA

€ 67.773,60

CONDITIONS GENERALES

I. OPPOSABILITE

L'acceptation du devis implique l'accord du client sur les conditions générales reprises ci-dessous.

Les conditions particulières mentionnées sur le devis prévalent sur les présentes conditions générales.

Les présentes conditions générales prévalent sur celles du client, même si celles-ci prévoient le contraire.

II. DEVIS

La durée de validité du devis est de 1 mois à dater de l'envoi. Passé ce délai, le devis est susceptible d'être réactualisé.

III. PRIX

Les prix indiqués couvrent exclusivement les fournitures et les travaux expressément mentionnés.

Les prestations telles que la peinture ou la pose de carrelage nécessitant le choix d'un coloris prévoient la fourniture de deux échantillons pour permettre au client de se déterminer sur la teinte. Toute demande complémentaire d'échantillon sera facturée au prix unitaire de 155€ HTVA.

Les fournitures et travaux supplémentaires éventuels sont facturés suivant les conditions en vigueur au moment de leur livraison ou de leur exécution.

Les prix s'entendent aux conditions actuelles du marché.

La T.V.A., les charges sociales, le coût de la main d'œuvre et des matériaux sont établis en fonction des indices nationaux du bâtiment connus à la date d'établissement du devis.

Les offres sont dès lors susceptibles d'être réajustées à tout moment en fonction de la variation de ces paramètres.

Les métrés et mesurages sont donnés à titre indicatif, seuls les totaux font foi.

Le bordereau de prix figurant dans le devis doit être considéré dans son ensemble. Dans l'hypothèse où le client souhaiterait n'effectuer qu'une partie des travaux décrits et chiffrés, les prix du bordereau seront susceptibles d'être revus et modifiés.

IV. COORDINATEUR DE SECURITE

Conformément à la nouvelle législation en vigueur depuis le 1er mai 2001, le maître de l'ouvrage doit prévoir un coordinateur de sécurité.

Cette prestation n'est pas incluse dans le devis.

V. FACTURATION ET PAIEMENT

Les paiements seront effectués par virement bancaire comme suit :

- 30 % à la commande

- 70 % pendant le déroulement des travaux, par état d'avancement mensuel.

Les factures sont payables à notre siège social et au comptant.

Le défaut de paiement à l'échéance fera courir de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt de 1 % par mois à partir de la date de la facture.

En outre, le montant de la facture sera majoré de plein droit d'une indemnité forfaitaire de 15% avec un minimum de 100€.

Le défaut de paiement, même partiel, d'une facture rend immédiatement exigible toutes les autres factures, en ce compris les factures payables à terme et nous autorisent à suspendre toutes nos obligations.

Si le chantier n'est pas entièrement soldé dans les termes convenus, la garantie couvrant les travaux de réparation (voir article XIII) ne sera pas accordée et le retard avec lequel le solde serait payé diminuera d'autant la durée de cette garantie.

Toute modification de nos factures après leur émission par rapport aux coordonnées-client figurant dans la commande d'origine entraînera un coût de 50€.

Un forfait de 500€ HTVA de frais administratifs sera facturé au client en cas de demande de vérification des documents de primes « rénovation » préalablement complétés.

Un forfait de 1500 € HTVA sera facturé en cas de demande pour compléter et renvoyer au client les documents de prime « rénovation ».

Quelle que soit la solution retenue par le client, l'entreprise ne sera pas responsable in fine de l'octroi ou non de cette prime par l'administration responsable.

VI. INDEMNITE POUR FRAIS DE RECouvreMENT

Par application de la loi du 2 août 2002 concernant la lutte contre le retard de paiement dans les transactions commerciales le client qui ne paie pas dans le délai convenu et contre lequel il aura été nécessaire d'introduire une procédure judiciaire, sera en outre redevable d'une indemnité pour frais de recouvrement fixée forfaitairement à 500€, et ce sans préjudice du droit au remboursement des frais judiciaires conformément aux dispositions du Code judiciaire.

VII. DELAIS

Les délais de livraison et d'exécution sont donnés à titre indicatif.

Tous événements tels que, notamment, les accidents, les grèves, le lock out, les intempéries, nous déchargent des délais prescrits sans pouvoir justifier une résiliation du contrat par le client.

VIII. CHANTIER

Le client garantit à tout moment un accès normal au chantier ainsi que la fourniture, à ses frais, en eau et en électricité pour les besoins des travaux.

Le client autorise l'entreprise à poser sa signalétique sur le site (sur l'échafaudage même s'il s'agit d'une façade avant ; devant la copropriété, sur la voirie ou dans l'enceinte de la copropriété lorsqu'il s'agit d'une façade arrière). Pour ce qui est des éventuelles taxes afférentes à cette signalétique, voir article XI.

Un local fermé et un local sanitaire (conformément à la loi sur le bien-être des travailleurs sur les chantiers temporaires et mobiles) seront mis à notre disposition pour entreposer le matériel.

Dans la mesure où cette mise à disposition n'est pas possible, il y aura lieu de prévoir une prise en charge par vos soins de ces installations (de leurs taxes éventuelles) que nous nous occuperons d'acheminer sur site pour le prix de :

- W.C. chimique : 225 € htva /mois

- Roulotte de chantier : 650 € htva /mois

Note : tout mois entamé est dû.

Préalablement à notre intervention, tout élément pouvant gêner nos prestations devra être évacué par vos soins (meubles, bibelots, stores, tentes solaires, marquises, enseignes, appareillages électriques.).

IX. INTERRUPTION DES TRAVAUX

En cas d'interruption des travaux pour quelque cause que ce soit, extérieure à notre société et excluant les intempéries, il sera dû une indemnité de 250€ par jour couvrant le chômage du personnel et du matériel ainsi que pour couvrir les frais administratifs.

X. RESERVE DE PROPRIETE

Toutes fournitures livrées et même placées restent notre propriété jusqu'au paiement intégral de nos factures.

Les fournitures sont toutefois mises aux risques et périls des clients, même si le transfert de propriété n'est pas encore réalisé.

XI. AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'entrepreneur se charge d'obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exécution des travaux.

Les taxes communales, de voirie, de publicité ou toutes autres taxes qui seraient dues, sont à la charge exclusive du client. Celles-ci, calculées par l'administration peuvent nous parvenir avec un certain retard par rapport à la fin du chantier.

Toute condamnation, tant civile que pénale, résultant d'une quelconque irrégularité administrative sera prise en charge par le client.

XII. GARANTIE CONTRE RECOURS DES TIERS

Le client nous garantit contre tout recours que les tiers introduiraient contre nous du fait de l'exécution des travaux à l'exception de notre couverture en responsabilité civile qui reste d'application.

XIII. GARANTIES

1/ Les travaux prévus en matière de réfection de structures en béton font l'objet d'une couverture en garantie décennale qui démarre le jour de la réception de l'ouvrage.

Toute utilisation de l'ouvrage en dehors des conditions dites « normales » sort du cadre de cette couverture décennale, par exemple :

- Problèmes d'étanchéité,
- Vibrations, tassements, chocs,
- Percements, surcharges,
- Atmosphères agressives ou humidité permanente,
- Présence de chlore dans le béton ou saturation de la carbonatation.

2/ La nouvelle loi sur la responsabilité décennale nous oblige, dans certains cas, à garantir via un contrat d'assurance spécifique, la bonne tenue des travaux durant 10 ans. Notre Police contractée auprès d'Allianz porte le n° ZCNS20240000. Les frais engendrés par cette couverture ne sont pas inclus dans la présente offre et doivent faire l'objet d'une étude au cas par cas.

XIV. DROIT APPLICABLE

Seul le droit belge est applicable.

XV. PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Nous rassemblons et traitons les données à caractère personnel reçues de votre part en vue de l'exécution des contrats, de la gestion des clients, de la comptabilité et éventuellement d'activités de marketing. Les fondements juridiques sont l'exécution du contrat, le respect des obligations légales et réglementaires et/ou celles sont d'intérêts légitimes. Ces données à caractère personnel ne seront transmises en interne que dans la mesure rendue indispensable aux finalités du traitement, tel que mentionné ci-dessus. Le client est responsable de l'exactitude des données à caractère personnel qu'il nous transmet, et s'engage à respecter le Règlement Général sur la Protection des Données vis-à-vis des personnes dont il nous a transmis les données à caractère personnel, ainsi en ce qui concerne toutes les éventuelles données à caractère personnel qu'il recevrait de notre part et de nos collaborateurs.

XVI. JURIDICTIONS COMPETENTES

Toutes les contestations sont de la compétence des tribunaux de l'arrondissement judiciaire de Bruxelles.