

Association des copropriétaires
de la résidence
LES VENELLES 2
Rue au Bois, 127-129
1150 - BRUXELLES
N° BCE : **0818 530 837**



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

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 09/10/2025
PROCES-VERBAL

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

61	copropriétaires présents sur 206, totalisant	347.520 /	999.990 quotités	(soit 35%)
45	copropriétaire(s) représenté(s) sur 206, totalisant	266.350 /	999.990 quotités	(soit 27%)
106	copropriétaires présents et représentés sur 206, totalisant	613.870 /	999.990 quotités	(soit 61%)

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

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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

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

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Tableau reprenant les frais liés à la cogénération et aux panneaux solaires
4. Liste récapitulative des travaux exécutés et à prévoir par les ouvriers de la copropriété & les sociétés extérieures
5. Tâches récurrentes des ouvriers
6. Rapport du commissaire aux comptes
7. Résultat des votes « contre » et « abstention »

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

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

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

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

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

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

La séance est ouverte à 19.30 heures sous la présidence de Monsieur [REDACTED], 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 [REDACTED] [REDACTED] gestionnaire technique et [REDACTED] [REDACTED] administrateur-gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes , issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
5.2	Approbation des comptes	50%	582.495	0	3.655	100,00%	accepté
6.1	Décharge membres conseil copropriété	50%	582.495	0	3.655	100,00%	accepté
6.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	582.495	0	3.655	100,00%	accepté
6.3	Décharge au syndic	50%	582.495	0	3.655	100,00%	accepté
7.1.1							
7.1.2	Membre CC - Monsieur [REDACTED]	50%	533.230	5.045	47.875	99,06%	accepté
7.1.3	Membre CC [REDACTED]	50%	546.615	0	39.535	100,00%	accepté
7.1.4	Membre CC [REDACTED]	50%	541.320	0	44.830	100,00%	accepté
7.1.5	Membre CC [REDACTED]	50%	532.630	140	53.380	99,97%	accepté
7.2	Mandat CC: commissaire aux comptes	67%	565.155	0	5.965	100,00%	accepté
7.3	Mandat CC: choix expert	67%	571.210	0	5.965	100,00%	accepté
7.4.1	Comité vert: Monsieur [REDACTED]	50%	550.295	0	30.560	100,00%	accepté
7.4.2	Comité vert: Madame [REDACTED]	50%	555.590	0	30.560	100,00%	accepté
7.4.3	Comité vert: Madame [REDACTED]	50%	541.320	0	44.830	100,00%	accepté
7.5	Mandat CC représentation VSP	67%	559.245	0	26.905	100,00%	accepté
7.6	Mandat syndic	50%	588.080	0	0	100,00%	accepté
7.6.1	Mandat syndic: souscription contrat	50%	591.735	0	0	100,00%	accepté
7.6.2	Mandat syndic: marché de l'énergie	50%	576.765	0	8.915	100,00%	accepté
7.6.3	Mandat courtier	50%	563.485	0	28.250	100,00%	accepté
7.6.4	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	585.770	0	3.655	100,00%	accepté
7.7	Revent certificats verts 65 €	50%	561.175	0	28.250	100,00%	accepté
8.1	Maintien zone de lavage	50%	557.970	0	29.655	100,00%	accepté
9.1	Enveloppe budgétaire 100.000 €	67%	585.770	0	5.965	100,00%	accepté
9.2	Réfection toiture plate 120.000 €	67%	579.265	0	5.965	100,00%	accepté
9.5	Mandat syndic: dossier prime	50%	585.770	0	5.965	100,00%	accepté
10.1	Action contre propriétaire	50%	516.405	0	66.465	100,00%	accepté
11.2	Demande suite réparation porte garage	50%	540.950	0	43.915	100,00%	accepté
13.2.2	Apport fonds réserve: 250.000 €	50%	585.770	0	5.965	100,00%	accepté
13.2.3	Financement via fonds réserve	50%	585.770	0	5.965	100,00%	accepté
13.3	Approbation budget	50%	583.325	0	3.655	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières

1

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.

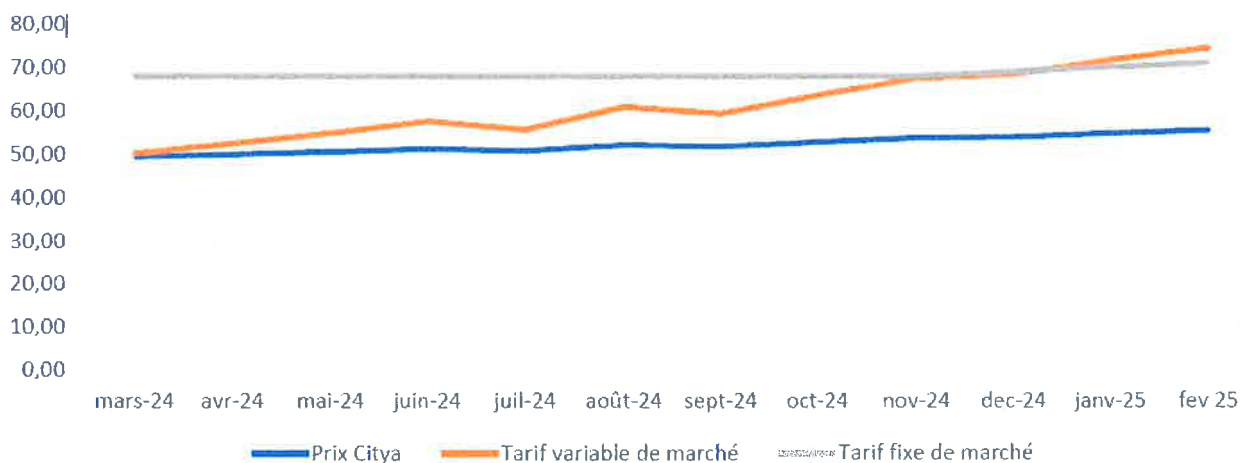
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

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.

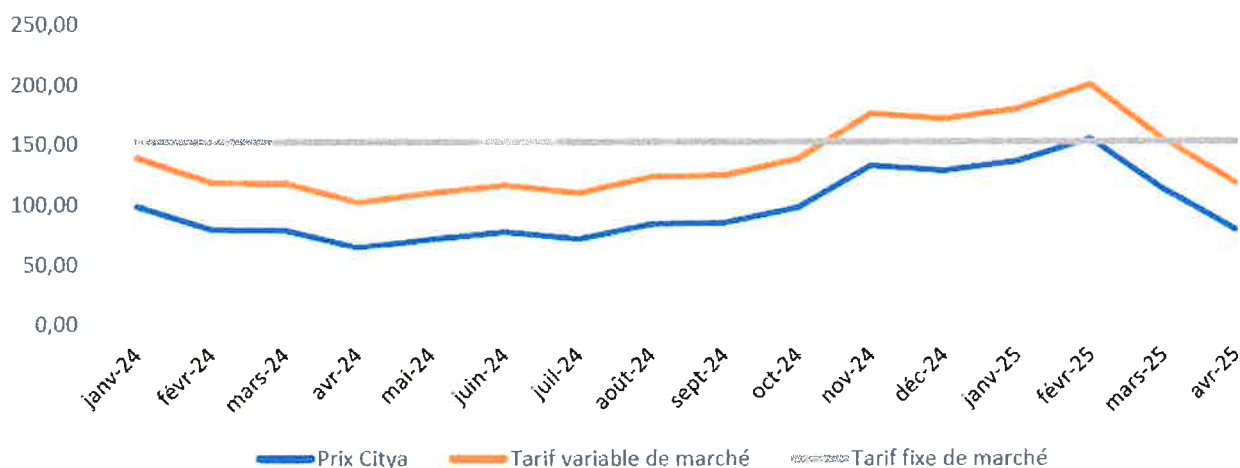
Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 51,10 €/MWh.

EP

HP

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 81,25 €/MWh.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

2

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	525 200,00	524 896,49	-303,51
Frais "propriétaires" svt l'usage	72 000,00	104 024,28	32 024,28
TOTAL	597 200,00	628 920,77	31 720,77
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			5,31%

4.3. 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 luminaire de secours	8 453,50
2-000-01	Remplacement extracteur 14	8 148,70
2-200-01	Remplacement 20 cylindres sécurisés accès communs	11 230,01
2-000-08	Acompte dossier permis environnement	2 133,23
TOTAL		29 965,44

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

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

3 000 00	EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		196 333,48
	000 02 Travaux bétons, maçonneries & cimentages	40 717,42	
	000 04 Travaux d'étanchéité	115 768,86	
	000 05 Emprunt bancaire toiture	13 780,54	
	000 07 Travaux de couvre-murs et seuils	2 860,73	
	000 08 Fourniture & travaux divers	23 205,93	
3 600 00	TRAVAUX COGENERATION & SOLAIRE		43 680,84
	600 01 Frais & travaux divers	2 612,39	
	600 02 Emprunt bancaire	30 175,48	
	600 04 Travaux & maintenance cogénération	10 183,35	
	600 05 Vente électricité cogénération	0,00	
	600 08 Frais & honoraires divers	709,62	
	600 10 TVA cogénération	0,00	
TOTAL			240 014,32

4.5. Suivi de la cogénération (2022) & panneaux solaires (2010)**3**

La cogénération est de marque VIESSMANN, elle a coûté un montant de 170.000 €. Elle a été certifiée le 13/04/2022 pour une période de 10 ans.

Les problèmes rencontrés ont été / sont les suivants :

1. Mise en route : elle a été rapidement mise à l'arrêt pendant environ 6 semaines pour cause d'une fuite au niveau d'un ballon ; à cette occasion, les 3 ballons d'eau d'une dizaine d'année ont été remplacés. Un souci de surchauffe sis dans l'appartement et garage mitoyen à la cogénération a été constaté ; l'isolation des conduites de l'échappement et des ballons de stockage n'ayant pas été placée dans la foulée du chantier.
2. Logiciel : la cogénération a, ensuite, rencontré de nombreux bugs informatiques au niveau de son logiciel et a nécessité de nombreux réglages pour tourner normalement à partir du 11/11/2022. Néanmoins, en avril 2023, des pannes continuent à survenir suite à des alarmes lancées par le logiciel mettant le cogénérateur à l'arrêt. Monsieur [REDACTED] l'ingénieur conseil de la copropriété a rencontré le service technique de VIESSMANN pour résoudre ce problème de logiciel en demandant la correction de nombreux paramètres qui mettaient la machine en sécurité. Il a été nécessaire de menacer de les assigner en juste faute de rendez-vous.
3. Contrat sous garantie omnium : fin 2023, la société VIESSMANN a renoncé à son contrat en posant un mauvais préavis ; après échange de courrier et recours à l'avocat Maître [REDACTED] le contrat se terminera fin octobre 2024. Il sera fait appel à un ancien sous-traitant de VIESSMANN donnant satisfaction, sans garantie totale ; la copropriété provisionnera un fond pour les dépenses à venir.
4. Acoustique : en parallèle de ces différents ennuis, il a été constaté que la cogénération était trop bruyante et provoquait des nuisances sonores à l'appartement sis juste au-dessus du local de la cogénération ; pour limiter ces nuisances, la cogénération est mise à l'arrêt de 22 h à 6 heures. Une étude avec un acousticien toujours en cours. Des travaux d'adaptation pour placer des attaches antivibratoires ont été réalisés pour un montant TVAC de 4.940 €.
5. Aspects financiers : se référer au contenu de l'annexe.

4.6. Travaux entrepris et à prévoir par les ouvriers de la copropriété**4****4.7. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété****5**

4.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	96 756,16
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	250 001,04
Emprunt bancaire toitures	80 000,00
Recette cogénération	75 674,61 (*)
Prime toiture	48 007,52
Intérêts bancaires	351,34
Intérêts retard	841,69
Location caves	929,06
Total des apports	455 805,26
Prélèvements sur l'exercice	
Prélèvement 3-000-00	-196 333,48
Prélèvement 3-600-00	-43 680,84
Total des prélèvements sur l'exercice	-240 014,32
Solde à la clôture de l'exercice	312 547,10

(*) période du 01/01/2023 au 31/12/2024

5. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2024 (période du 01/07/2024 au 30/06/2025)**5.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****6**

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

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

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

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

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

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

7. Elections & mandats**7.1. 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 :

7.1.1. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.2. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.3. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.4. Madame [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.5. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.1.6. Monsieur J. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE A MAIN LEVE**

7.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

7.4. Mandats des membres du comité « vert » pour représenter la copropriété pour tout rapport avec l'administration communale au sujet des plantations – Majorité de 2/3

Se présenteront au suffrage de l'assemblée générale les candidates suivantes :

7.4.1. Monsieur - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.4.2. Madame - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.4.3. Madame – Majorité absolue **ACCEPTE**

Les nouvelles candidatures devront être envoyées au syndic avant l'assemblée générale.

Pour rappel, l'adresse mail pour contacter le comité vert rassemblant les 2 phases est :

venelles.comites.verts@gmail.com

7.5. Mandat au conseil de copropriété et la participation d'autres propriétaires de représenter la copropriété pour tout rapport avec l'administration commune au sujet des aménagements communaux – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

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

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

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

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

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

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.

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

7.7. Revente des certificats verts au montant minimum de 65 € - Majorité absolue **ACCEPTE**

La proposition soumise au vote s'entend pour donner mandat au syndic, en accord avec le conseil de copropriété, de revendre les certificats verts à Brugel au prix de 65 €, s'il devait manquer d'acheteurs et ce pour des raisons de trésorerie et/ou d'insécurité géopolitique.

8. Information sur le renouvellement du permis d'environnement actuellement à l'instruction

Organisme compétent : Bruxelles 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 de 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

8.1. Maintien de la zone de lavage - Majorité absolue

ACCEPTE

Bruxelles Environnement précisait : « Pour la zone de lavage, en l'état actuel des choses, elle est interdite donc cela implique une indication sur site et rentre la place inaccessible ou il vous faut obtenir la dérogation pour pouvoir laver dans le parking ».

Le bureau d'étude nous répondant : « Il est à noter qu'il n'est pas certain que cette dernière soit acceptée.

L'autre possibilité est de supprimer l'installation ».

Bruxelles Environnement précisait ce qui suit ce jour : « Pour la station de lavage pour une petite quantité de véhicule (<10/semaine), il ne faut pas grand-chose en plus d'une ventilation mécanique en ordre, un sol imperméable et un traitement des murs mitoyens seront protégés contre l'humidité. Les eaux usées seront considérées comme des eaux non-domestiques et au minimum un décanteur devra être installé ».

La question soumise au vote consiste à donner mandat au conseil de copropriété pour suivre ce dossier dont l'objectif est de maintenir cette zone de lavage.

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

9.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 100.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour les exercices 2025/2026 et 2026/2027 (sous réserve de décision contraire de l'assemblée générale ordinaire de 2026) de pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

9.2. Réfection de toitures plates – Budget : 120.000 € TVAC - Majorité de 2/3

ACCEPTE

9.3. Borne de recharge pour véhicules électriques - Information sur la mise à l'étude de ce dossier

Pour rappel, une offre de prix a été demandé pour la pose d'un cluster de bornes de recharge. Cette solution a l'avantage d'avoir une vision globale de ce dossier. Actuellement, les pompiers imposent une détection incendie pour lequel un devis est en attente. L'avis d'un ingénieur en stabilité a également été demandé. En attendant ces informations, il est interdit de recharger des véhicules électriques dans les garages.

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

9.4. Fibre Proximus - information

Le 06/03/2025 un sous-traitant de Proximus écrivait à Proximus ce qui suit :

« Il est difficile de déterminer avec précision la date exacte de réalisation de certains travaux.

Pouvez-vous me confirmer si les travaux de creusement ont déjà eu lieu et si la fibre a bien été installée dans le sol ?

Si c'est le cas, les travaux à l'intérieur de votre bâtiment pourront être planifiés dans les trois prochains mois.

En revanche, si les travaux de creusement n'ont pas encore été réalisés, il ne serait pas pertinent de planifier les interventions dans le bâtiment pour le moment.

Si, toutefois, les travaux à l'intérieur du bâtiment ont déjà été effectués, mais qu'aucune connexion client n'est possible, cela signifie que le câble n'a pas encore été installé dans votre rue et qu'il faudra attendre la finalisation des travaux de creusement ».

Le syndic a relancé Proximus.

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

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE33 2107 6762 8346.
31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur :
- l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime,
- la demande de primes,
- les obligations qui en découlent,
- le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

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

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

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

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

10. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par l'association des copropriétaires

10.1. Action à intenter contre Monsieur [REDACTED] dont le locataire ne respecte pas le règlement de copropriété et d'ordre intérieur – Majorité absolue **ACCEPTE**

La question soumise au vote consiste à donner mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour prendre les mesures nécessaires pour faire respecter le règlement de copropriété et d'ordre intérieur.

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

11.1. Demande de Monsieur [REDACTED] : rappel à la citoyenneté communautaire

Ce point est rappelé quant à l'utilisation des ascenseurs (urine de chien) et la mauvaise utilisation des sacs poubelles dans le conteneur à matières organiques.

11.2. Demande de [REDACTED] : suite à réserver à la réparation de la porte de garage – Majorité absolue **ACCEPTE**

La question soumise au vote consiste à donner mandat au syndic assisté du conseil de copropriété pour prendre les mesures nécessaires pour demander la réparation de la porte de garage appartenant à l'administration communale.

12. Règlement d'ordre intérieur : rappel non-soumis au vote**12.1. Clôture de haies vives entre les jardins**

Il est rappelé que les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises.

12.2. Gestion des encombrants

Il sera rappelé qu'il n'est plus autorisé de déposer des encombrants dans les parties communes.

Un service de ramassage est assuré par Bruxelles Propreté : les 3 premiers m³ sont gratuits tous les 6 mois, téléphone : 0800/98.181.

12.3. Respect des coloris RAL pour les châssis, portes et balustrades

Pour rappel, le matériau retenu est l'aluminium et les coloris en vigueur sont les suivants :

Orange : 2002

Bordeaux : 3003

Boîtes aux lettres : 3004

Bleu foncé : 5010

Bleu clair : 5012

La feuille de porte est blanche.

Le PVC a été écarté ne donnant pas le même rendu des coloris que sur l'aluminium.

Balustrade brun : 8017

Les screens seront de couleur grise et la structure sera de la même couleur RAL que le châssis.

Les tentes solaires seront orange ou écru.

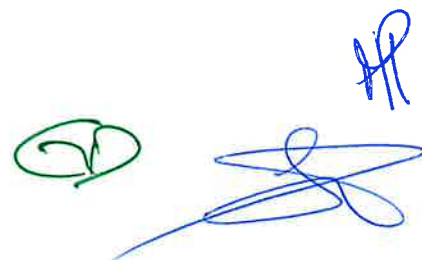
12.4. Respect de l'isolation acoustique

Il est rappelé que les copropriétaires ont le droit de modifier les revêtements de sol à condition expresse qu'ils respectent les mêmes performances acoustiques (aux chocs et aériennes) que celles des moquettes placées à l'origine.

13. Comptabilité du nouvel exercice**13.1. Information sur l'emprunt bancaire en cours**

Conformément aux décisions prises par les assemblées générales des 08/10/2019 & 10/10/2023, il y a actuellement :

- un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 145.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1.55 %, pour le financement de la cogénération. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 30/09/2026. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), s'élèvera à un montant de 30.175 €. Il est comptabilisé dans les charges (rubrique 3-600-02).
- un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès du Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 80.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 4,19 %, pour le financement de la réfection de la toiture, Boucle 25-23-21. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 30/09/2029. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), s'élèvera à un montant de 18.000 €. Il est comptabilisé dans les charges (rubrique 3-000-05).



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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture de 2025		312 547,10
Apports	Provisions	250 000,00
	Bénéfices cogénération	PM
	Intérêts bancaires	PM
	Total des apports	250 000,00
Prélèvements	Travaux d'assainissement	100 000,00
	Travaux toitures (voté en 2024 sur fonds propres)	100 000,00
	Travaux toitures (voté en 2025 sur fonds propres)	120 000,00
	Remplacement moteur cogénération	PM
	Remboursement emprunt toiture, 09/2027	18 000,00
	Remboursement emprunt cogénération, 09/2027	30 200,00
	Total des prélèvements	368 200,00
Solde théorique à la clôture de 2026		194 347,10

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 250.000 €.

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-après).

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.

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

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

ACCEPTE

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

13.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Nature de la provision	Budget annuel	Montant de la provision	Quotités	Coût à la quotité
Personnel	152 800,00 €	12 733,33	999 990	0,0127 €
Dépenses courantes	29 800,00 €	2 483,33	999 990	0,0025 €
Frais ascenseurs	7 700,00 €	641,67	999 990	0,0006 €
Frais de gestion	78 500,00 €	6 541,67	210	31,1508 €
Frais de chauffage et eau	253 400,00 €	21 116,67	883 460	0,0239 €
Gaz cuisine	3 000,00 €	250,00	883 460	0,0003 €
Consommations et services	525 200,00 €	43 766,67 €		
Frais de conservation	66 500,00 €	5 541,67	999 990	0,0055 €
Travaux ascenseurs	2 000,00 €	166,67	999 990	0,0002 €
Travaux chauffage	3 500,00 €	291,67	883 460	0,0003 €
Frais propriétaires ordinaires	72 000,00 €	6 000,00 €		
Total des dépenses "ordinaires"	597 200,00 €	49 766,67 €		
Apport annuel au fonds de réserve	250 000,00 €	20 833,33	999 990	0,0208 €
Total des dépenses extraordinaires	250 000,00 €	20 833,33 €		
Total	847 200,00 €	70 600,00 €		

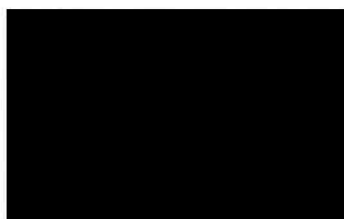
Projection des appels de provisions mensuelles par taille d'appartement (1 & 2)					
Quotités par lot	Cons. & serv.	Conservation	Fds de réserve	Total mensuel	
2 000	111,24	12,08	41,67	164,98	
2 500	131,26	15,10	52,08	198,44	
3 000	151,28	18,12	62,50	231,90	
3 500	171,30	21,13	72,92	265,36	
4 000	191,33	24,15	83,33	298,81	
4 500	211,35	27,17	93,75	332,27	
5 000	231,37	30,19	104,17	365,73	
5 500	251,39	33,21	114,58	399,19	
6 000	271,41	36,23	125,00	432,65	
6 500	291,43	39,25	135,42	466,10	
7 000	311,46	42,27	145,83	499,56	
7 500	331,48	45,29	156,25	533,02	
8 000	351,50	48,31	166,67	566,48	
8 500	371,52	51,33	177,09	599,93	
9 000	391,54	54,35	187,50	633,39	
9 500	411,57	57,37	197,92	666,85	
10 000	431,59	60,39	208,34	700,31	

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.

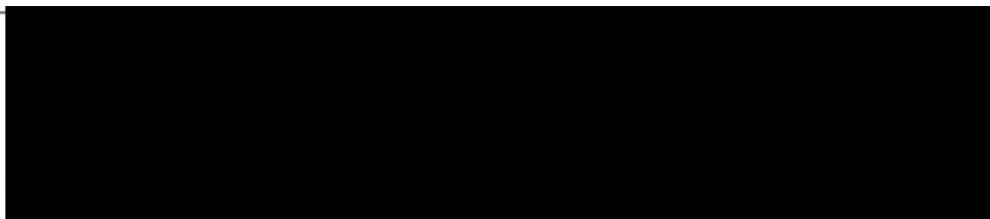
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21.30 heures

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

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



Le syndic



Le secrétaire de séance

Le président de séance

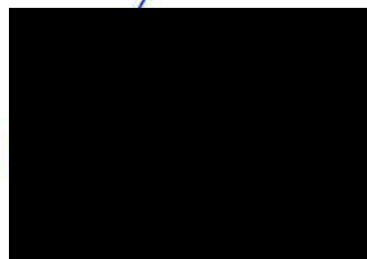
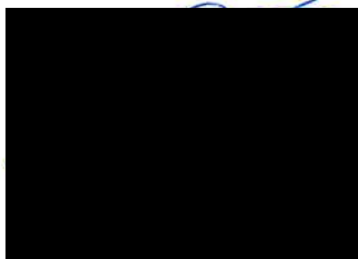
Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

entre le 2^{ème} jeudi et le 4^{ème} jeudi du mois d'octobre, et en principe le 8/10/2026

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.



Association des copropriétaires de la résidence LES VENELLES 2 - Assemblée générale du 09/10/2025

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

Nom	5.2	6.1	6.2	6.3	7.1.1	7.1.2	7.1.3	7.1.4	7.1.5	7.2	7.3	7.4.1	7.4.2	7.4.3	7.5	7.6.2	7.6.3	7.6.4	7.7	8.1	9.1	9.2	9.5	10.1	11.2	13.2.2	13.2.3	13.3
[REDACTED]									C																			
[REDACTED]																								A				
[REDACTED]						C			A																			
[REDACTED]					C																							
[REDACTED]						A																						
COMMUNE DE WOLUWE-ST-PIERR					A	A	A	A	A			A	A	A	A		A		A	A				A	A			
[REDACTED]									A																			
[REDACTED]					A	A	A	A	A					A										A				
[REDACTED]																								A	A			
[REDACTED]								A						A														
[REDACTED]																								A				
[REDACTED]					A	A	A	A	A					A		A								A				
[REDACTED]																				A								
[REDACTED]																												
[REDACTED]																												
[REDACTED]																												
[REDACTED]	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A			A	A	A		A	A	A	A		A	A	A
[REDACTED]					C																							
[REDACTED]																								A				
[REDACTED]					A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A				A	A	A	A		A	A	A	
[REDACTED]									A																			

Liste des contrats

ANNEXE 1

LES VENELLES 2

Número	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1666	ASCENSEUR LIFTING	MANTENANCE 5 ASCENSEURS (I ASC C E0539 MANTENANCE 5 ASCENSEURS (I ASC C		01/01/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-05-05 ANNUELLE	2 877,73
1224	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance RC tracteur électrique Prime RC tracteur électrique 2024	26407081	02/06/2003	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	248,71
176	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail ouvriers ACCIDENT DU TRAVAIL	97272247	15/04/2008	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	1 894,07
14	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police d'assurance incendie & RC CC Police d'assurance incendie & RC CC	201.170.100	31/08/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-07-23 ANNUELLE	54 720,06
2528	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	ENTR CHAUFF-ADOUC-ANTICORR-CENT ENTR CHAUFF-ADOUC-ANTICORR-CENT	NP/PS/02-20-0306	01/04/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-06-24 TRIMESTRIELLE	8 103,36
2695	COGENERATION MITEC - SONON	CONTRAT DE SUIVI DE COGENERATION CONTRAT DE SUIVI DE COGENERATION	CSC 408	01/08/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-06-30 TRIMESTRIELLE	779,24
1316	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE ET SUIVI DE LA CHAUFFERIE CONTROLE ET SUIVI DE LA CHAUFFERIE	SE/2001/408	01/03/2001	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-07-30 TRIMESTRIELLE	6 200,04
997	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN	99/73/646	01/07/2000	ANNUELLE MENSUELLE	2024-08-06 6 MOIS	1 266,92
1331	CONTRÔLE SGS-SBE WAASLANDHAVENSLUIS THV	CONTROLE ELECTRIQUE BT TOUS LES 5 CONTROLE ELECTRIQUE BT TOUS LES 5	5 7343-01	01/09/2008	5 ANS 6 MOIS	2020-02-12 5 ANS	499,49
692	DETECTION THE BELGIAN	CONTRAT DETECTION INCENDIE GARAG CONTRAT DETECTION INCENDIE GARAG	100232	01/07/2009	ANNUELLE MENSUELLE	2024-04-22 ANNUELLE	1 072,78
2373	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	Location 10 résiduels (3verres+9PMC+6Papi Location 5 résiduels	18686	01/07/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-07-21 ANNUELLE	766,66
2492	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	Collecte 3 verres Collecte 3 verres	18686	01/01/1980	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-07-18 ANNUELLE	262,67
1083	MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN STILL	ENTRETIEN TRACTEUR ELECTRIQUE ENTRETIEN TRACTEUR ELECTRIQUE		01/10/2006	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-31 ANNUELLE	380,83
1911	NETTOYAGE NSM	ENTRETIEN DES COMMUNS TOUTE L'AN ENTRETIEN DES COMMUNS		01/10/2020	TRIMESTRIELLE MENSUELLE	2025-07-26 MENSUELLE	27 109,68
2852	PREVENTION CEPPI - NTP	Entretien éclairage de secours Entretien éclairage de secours	02273	01/06/2024	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-06-27 ANNUELLE	643,65
2721	PREVENTION DICLO LABORATOIRES SERVICE	Dératisation Dératisation	CA 2590	22/02/2023	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-08-06 ANNUELLE	230,92
804	PREVENTION PROTIMEX	VERIFICATION LIGNES DE VIE VERIFICATION LIGNES DE VIE		01/01/2018	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2018-03-26 ANNUELLE	593,61

Liste des contrats

LES VENELLES 2

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1432	PREVENTION SICLI	ENTRETIEN 5FURY 6AM3/3P6AM*-6FURY ENTRETIEN 6 FURY 6A/4P6A	136414,00	01/01/2005	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-21 ANNUELLE	350,68
73	PREVENTION SICLI	CONTROLE TECHNIQUE DE 10 DEVIDOIR CONTROLE TECHNIQUE DE 10 DEVIDOIR	1684/3861/14546	21/11/2006	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-04-29 ANNUELLE	404,87
1522	PREVENTION THE BELGIAN	ENTRETIEN 3 EXTINGCTEURS LOCAUX PO 2727 ENTRETIEN 3 EXTINGCTEURS LOCAUX		01/11/2010	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-04-11 ANNUELLE	135,65
300	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	1345 REPARTITEURS RF LOCATION 1345 REPARTITEURS RF LOCATION	10201	01/07/2020	10 ANS MENSUELLE	2025-08-13 ANNUELLE	11 368,92
18	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	LOC 222 COMPT EAU CHAUDE RF Rempl LOC 222 COMPT EAU CHAUDE RF	3576	01/07/2009	8 ANS MENSUELLE	2025-02-17 ANNUELLE	2 679,41
17	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	LOC. 227 COMPT EAU FROIDE RF Rempl c3458 LOC. 227 COMPT EAU FROIDE RF	3458	01/07/2009	10 ANS MENSUELLE	2025-02-17 ANNUELLE	2 703,44

Compte	Rubrique de répartition										Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Réalisé 2021/2022	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2023/2024	Budget 2024/2025	Réalisé 2024/2025	
1 000 01	Salaires concierge & personnel										37 798,12	35 190,48	46 907,63	46 267,08	42 774,43	49 718,49	56 078,87	55 000,00	55 116,19	
1 000 02	Lois sociales										39 290,96	63 223,39	49 518,56	54 364,25	56 932,97	39 337,88	65 183,76	65 000,00	57 266,25	
1 000 03	Téléphone atelier										290,80	320,20	292,74	298,15	291,45	305,63	290,34	400,00	314,96	
1 000 07	Assurance A.T. personnel										213,66	310,07	309,78	309,78	1 652,60	1 605,00	1 894,07	400,00	1 831,99	
1 000 08	Frais et honoraires divers										4 739,58	4 562,59	4 857,60	5 224,66	4 469,64	4 698,62	5 762,98	5 000,00	4 685,28	
1 000 09	Contrat d'entretien des parties communes										14 420,71	13 938,00	14 766,23	23 875,33	24 991,52	25 757,86	26 929,14	27 000,00	28 431,94	
1 000 00	Frais de personnel										96 763,83	117 545,13	116 652,64	130 339,24	131 112,61	121 423,48	156 139,16	152 800,00	145 746,61	
1 100 01	Contrats & frais répétitifs										5 645,41	2 282,21	6 289,51	5 152,54	4 615,93	5 235,61	9 250,80	4 800,00	5 627,35	
1 100 03	Téléphone modem incendie										275,84	280,26	280,56	286,56	292,56	304,56	337,56	250,00	361,56	
1 100 04	Fournitures diverses										7 915,26	9 182,02	9 100,68	6 019,31	8 204,18	8 238,24	3 349,38	6 000,00	8 963,11	
1 100 05	Electricité des communs										17 645,25	14 634,40	7 579,85	21 859,92	22 658,93	16 416,04	13 130,11	10 000,00	18 053,87	
1 100 06	Eau des communs										1 517,36	2 387,35	2 362,32	568,08	520,88	1 694,64	3 353,21	5 000,00	703,64	
1 100 07	Dépannages & réparations										3 982,55	2 091,01	5 515,81	3 277,06	3 529,92	6 103,46	2 757,44	1 250,00	3 370,26	
1 100 08	Frais divers										150,00	150,00	450,00	0,00	200,00	200,00	250,00	1 000,00	250,00	
1 100 09	Charges locaux communs										1 896,25	1 909,25	1 042,48	1 977,56	1 507,32	5 005,18	1 128,19	1 500,00	5 752,27	
1 100 00	Dépenses courantes										39 126,92	32 916,50	32 621,22	39 141,03	41 529,72	43 197,73	33 546,69	29 800,00	43 087,96	
1 200 01	Contrat d'entretien										3 975,68	4 380,00	4 467,31	4 509,20	4 605,58	4 974,92	5 114,20	5 750,00	4 886,86	
1 200 02	Contrôles périodiques légaux										616,09	697,50	711,48	1 765,55	655,92	1 251,54	469,20	600,00	1 033,88	
1 200 03	Téléphone ascenseurs										221,17	235,61	230,86	260,85	243,66	272,94	290,78	200,00	342,00	
1 200 04	Fournitures diverses										0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
1 200 07	Dépannages & réparations										1 590,00	0,00	296,80	265,00	985,80	3 306,14	1 468,18	500,00	1 911,20	
1 200 00	Frais ascenseurs "D-E-F"										6 402,94	5 313,11	5 706,45	6 800,60	6 490,96	9 805,64	7 342,36	7 050,00	8 173,94	
1 210 01	Contrat d'entretien										198,78	219,00	223,36	225,46	230,27	248,75	255,71	300,00	244,34	
1 210 02	Contrôles périodiques légaux										30,81	34,87	35,57	88,28	32,79	62,58	23,46	100,00	51,69	
1 210 03	O-P téléphone										11,06	11,78	11,54	13,04	12,18	13,65	14,53	10,00	17,10	
1 210 07	Dépannages & réparations										0,00	0,00	0,00	111,30	117,66	0,00	0,00	240,00	0,00	
1 210 00	Frais ascenseur "C" (20%)										240,65	265,65	270,47	438,08	392,90	324,98	293,70	650,00	313,13	
1 300 01	Honoraires syndic										53 708,58	55 039,92	55 886,16	56 212,44	57 936,30	62 626,56	66 153,87	67 000,00	67 650,42	
1 300 02	Frais administratifs										9 113,76	9 317,58	9 460,86	9 516,12	9 807,96	10 601,94	11 199,06	11 500,00	11 452,38	
1 300 00	Frais de gestion										62 822,34	64 357,50	65 347,02	65 728,56	67 744,26	73 228,50	77 352,93	78 500,00	79 102,80	
1 600 01	Consommation de gaz										68 802,72	75 035,38	49 512,25	72 851,91	61 336,03	53 024,58	85 800,51	155 500,00	106 786,73	
1 600 02	Frais fixes de chauffage										34 918,69	34 918,57	30 517,50	31 337,35	31 010,23	23 451,12	29 698,81	25 000,00	42 173,25	
1 600 03	Frais de relevés										16 038,83	16 443,56	16 758,32	13 740,41	14 379,83	15 689,82	16 053,65	17 000,00	16 751,77	
1 600 04	Consommation d'eau froide et produit filmogène										34 930,61	34 389,70	39 106,31	40 361,58	39 232,92	48 004,06	53 973,73	40 000,00	54 283,37	
1 600 05	Frais fixes eau froide										5 297,88	5 297,88	5 297,88	5 297,88	5 297,88	6 225,12	7 136,19	5 300,00	7 040,72	
1 600 07	Eau chaude sanitaire										10 118,57	10 675,86	7 092,32	9 832,69	13 551,97	11 111,18	15 105,34	10 000,00	16 575,06	
1 600 09	Consommation huile végétale										30 749,25	28 627,74	73 796,80	10 507,52	-3 536,10	0,00	0,00	PM	0,00	
1 600 10	Téléphone cogénération										579,72	603,36	609,60	615,60	627,60	633,60	633,60	600,00	651,60	
1 600 00	Décompte chauffage et eau										201 436,47	205 992,05	222 690,98	184 544,94	161 900,36	158 149,48	208 401,83	253 400,00	244 261,50	
1 640 00	Consommation gaz cuisine										3 300,96	3 576,71	3 160,35	3 431,53	2 791,21	2 375,78	3 333,18	3 000,00	4 210,65	
1 660 00	Bénéfice cogénération										PM	PM	-15 415,16	0,00	0,00	0,00	0,00	PM	0,00	
1. Total frais consommations & services																			525 200,00	524 896,49

ACP Les Venelles 2 : comparatif des dépenses et budget du nouvel exercice

Compte	Rubrique de répartition					Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Réalisé 2021/2022	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2023/2024	Budget 2024/2025	Réalisé 2024/2025	Budget 2025/2026
2 000 01	Frais & travaux divers					27 724,09	3 435,37	3 492,75	6 265,15	14 864,13	25 206,49	6 713,14	12 500,00	21 233,16	
2 000 03	Frais & intérêts bancaires					424,18	206,55	234,09	307,70	359,40	341,74	338,35	PM	453,40	PM
2 000 04	Stocks & fournitures diverses					10 351,46	10 446,90	21 919,58	7 993,90	9 771,82	8 077,61	13 281,83	1 000,00	22 620,62	1 000,00
2 000 07	Assurances : police(s) & sinistre(s)					34 768,63	41 253,97	40 549,53	52 351,55	41 268,35	44 117,90	50 261,05	50 000,00	54 546,95	50 000,00
2 000 08	Frais & honoraires divers					4 443,67	1 012,79	4 948,13	4 270,31	4 755,48	2 812,26	3 163,02	3 000,00	4 608,43	3 000,00
2 000 00	Frais de conservation					77 712,03	66 385,68	71 144,08	71 194,61	71 019,18	80 566,00	73 757,38	66 500,00	103 482,66	66 500,00
2 200 00	Travaux ascenseurs "D-E-F"					0,00	4 697,82	0,00	5 711,28	3 057,04	1 744,12	5 000,67	1 000,00	534,98	1 000,00
2 210 00	Travaux ascenseur "C" (20 %)					0,00	1 987,40	0,00	285,56	152,85	87,21	1 049,40	1 000,00	26,74	1 000,00
2 600 00	Travaux chauffage					862,82	0,00	2 477,32	0,00	5 591,43	8 698,78	1 000,13	3 500,00	0,00	3 500,00
2.	Total frais de conservation "ordinaires"					78 574,65	63 010,90	73 621,40	77 191,45	79 820,50	91 086,11	80 807,59	72 000,00	104 024,28	72 000,00
	TOTAL DES CHARGES ORDINAIRES					488 658,76	492 977,55	504 645,28	507 615,43	491 782,52	499 591,60	567 217,44	597 200,00	628 920,77	597 200,00
3 000 00	Travaux financés par le fonds de réserve					168 480,51	189 246,27	137 060,42	57 018,93	156 398,43	235 044,15	268 619,43	0,00	148 325,96	0,00
3 200 00	Emprunt bancaire ascenseurs					17 203,68	17 225,68	4 300,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3 210 00	Travaux ascenseurs D-E-F					0,00	0,00	31 360,10	238,50	0,00	0,00	0,00	-	0,00	-
3 600 00	Cogénération					-37 918,41	-25 732,64	-51 746,19	105 160,46	73 813,00	47 114,27	28 829,83	0,00	-31 993,77	0,00
3 660 00	Travaux chauffage					0,00	10 872,57	0,00	12 516,39	0,00	0,00	17 986,83	0,00	0,00	0,00
3.	Total frais conservation "extraordinaires"					147 765,78	191 611,88	120 975,25	174 934,28	230 211,43	282 158,42	315 416,09	PM	116 332,19	PM
	TOTAL DES DEPENSES COMMUNES					636 424,54	684 589,43	625 620,53	682 549,71	721 993,95	781 750,02	882 633,53	PM	745 252,96	PM
	DOTATION ANNUELLE FONDS DE RESERVE					124 999,89	150 001,63	150 002,64	150 002,64	150 002,64	199 998,94	250 000,68	PM	250 001,04	PM
	TOTAL ANNUEL APPELE					761 424,43	834 591,06	775 623,17	832 552,35	871 996,59	981 748,96	1 132 634,21	PM	995 254,00	PM
	Prélèvement sur le fonds de réserve					-147 765,78	-191 611,88	-120 975,25	-174 934,28	-230 211,43	-282 158,42	-315 416,09	PM	-116 332,19	PM
	TOTAL ANNUEL REPARTI					613 658,65	642 979,18	654 647,92	657 618,07	641 785,16	699 590,54	817 218,12	PM	878 921,81	PM
	Provisions appelées					-629 428,98	-654 430,89	-654 431,68	-654 431,88	-665 001,86	-715 500,00	-765 501,60		-847 203,51	
	SOLDE CHARGES COMMUNES A REPARTIR					-15 770,33	-11 451,71	216,24	3 186,19	-23 216,70	-15 909,46	51 716,52		31 718,30	
1 220/2 220	Frais ascenseur "C" (Q/P-VE) (40%)					962,60	2 383,81	8 247,53	2 523,58	1 790,89	1 648,71	1 174,86		1 389,65	
	Total des frais privatifs					3 633,12	2 573,52	2 467,38	1 767,80	-13,47	5 140,38	2 181,75		4 355,48	
	RECONCILIATION AVEC SOLDE DECOMPTÉ					-11 174,61	-6 494,38	10 931,15	7 477,57	-21 439,28	-9 120,37	55 073,13		37 433,33	

INCIDENCE COGENERATION PANNEAUX SOLAIRES SUR LES CHARGES IMPLIQUEES

	Réalisé 2020-2021	Réalisé 2021-2022	Réalisé 2022-2023	Réalisé 2023-2024	Réalisé 2024-2025
1-100-05 Electricité des parties communes	21 859,92	22 658,93	16 416,04	13 130,11	18 053,87
1-600-01 Consommation de gaz	72 851,91	57 799,93	53 024,58	85 800,51	106 785,73
1-600-10 Ligne téléphonique	615,60	627,60	633,60	633,60	651,60
(1) FRAIS CONSOMMATIONS & SERVICES	94 711,83	81 086,46	70 074,22	99 564,22	125 491,20
3-600-01 Frais & travaux divers	95 439,65	46 878,31	23 110,39	9 678,98	2 612,39
3-600-02 Emprunt bancaire cogénération	0,00	23 372,94	30 188,31	30 175,48	30 175,48
3-600-04 Travaux cogénération	2 217,36	3 561,75	4 070,72	5 033,75	10 183,35
3-600-05 Vente électricité cogénération	-1 336,00	0,00	-12 984,26	0,00	-1 103,75
3-600-06 Vente certificats verts	0,00	0,00	0,00	-8 750,00	-60 235,20
3-600-08 Frais & honoraires divers	4 715,20	3 561,75	4 924,70	3 170,20	709,62
3-600-08 Récupération TVA	0,00	0,00	-2 216,09	-10 478,58	-14 335,66
FRAIS DE CONSERVATION	101 036,21	77 374,75	47 113,77	28 829,83	-31 993,77
TOTAL (1) + (2)	195 748,04	158 461,21	117 187,99	128 394,05	93 497,43

ANNEXE 4

Liste des travaux prévus par entreprises extérieures							
année	mois	statut		objet	lieux	n°	description
				Toitures plates			Réfection et isolation de toitures suivant l'urgence
2022	janv	terminé	oct	Toiture	Boucle	27,29,31	Réfection complète
2023	sept	terminé	nov	Toiture	Ciel	34	Réfection complète
2024		terminé	nov	Toiture	Boucle	21,23,25	Réfection complète
2024	janv	terminé	nov	Toiture	Nœuds	8,10,12	colonne E
2025	nov	terminé		toiture terrasse	Nœuds	8,10,12	reconstruire les murets et bacs à plantes
2023	janv	en attente		escalier	Palio-boucle	37	terminer les marches
2023	janv	terminé		divers	L poubelle	F	mise en place d'un profil au niv du sol
2023	janv	à faire		divers	Ascenseurs		vérification de tous les paliers
2023	janv	à faire	rappel	Électricité	Garages	TD 215	Réfection du tableau électrique- en commande
2023	janv	à faire	rappel	Électricité	Garages	TD 219	Réfection du tableau électrique- en commande
2023	oct	à faire	rappel	Électricité	Garages	TD 221	Réfection du tableau électrique- en commande
2023	oct	à faire	rappel	Électricité	Garages		Réfection du tableau électrique- en commande
2023	oct	à faire		béton	Tigelles		Réfection des façades avec réparations des balustrades et renforts
2023	oct	à faire		béton	Colonne C		Réfection complète de la façade
2023	janv	à faire		divers	Nœuds		Mise en place de renforcement au niv de l'arcade
2023	oct	terminé	nov		Ciel	34	nouvelles recherches suite à nv infiltrations
2023	nov	terminé	déc				ouverture pour changer la partie verticale et le coude de la DEP fissuré dans le béton et entre les 2 appartements
2023	mai	terminé	août sept	Infiltrations	Palio	43	recherche cause infiltration séjour avec ouverture du voile béton et toiture
2023	août	terminé	sept	infiltrations	Palio	43	nouvelles recherches
2023	nov	terminé	mars-24	infiltration	Palio	43	nvl infiltration au niveau de la chambre- prévoir réfection complète de l'étanchéité
2023	nov	terminé	déc	subcity	Palio	2	curage de la colonne suite à calcaire
2024	août	terminé		étanchéité	Ciel	36	réfection de l'étanchéité au niveau du joint de dilatation
2024	avril	terminé	mai	divers - béton	Coin de terre-Nœuds		réfection complète des bétons de la cage d'escalier (entrée DRP)
2024	août	terminé		Polydura	Palio	49	réfection des béton de la balustrade avec renforcement + façade fissure
2023	sept	terminé	déc	toiture	Boucle 21,23,25		réfection complète avec isolation
2023	nov	terminé	janv-24	façade	Boucle	15	réfection des joints de façade au niveau du pignon non accessible via la toiture
2024	nov	terminé	mars	façade	Boucle	21,23	réfection brique de façade -fissure-agraillage-joint
2024	févr	terminé	mars	dep	Boucle	17,19	modification des dep
2024	mars	terminé	mars	divers	Boucle	3	réparation de l'avaloir
2024	avril	terminé		divers béton	Palio/boucle	49,47,,45	réfection complète des bétons sous la coursière boucle
2023	oct	à faire		vitrage	asc D-verrière		remplacement de vitrages
2024	janv	terminé	mars-24	étanchéité	Boucle	17,19,,	réfection complète de l'étanchéité, mise en place d'une gouttière, reconstruction du bac à plantes
2024	févr	terminé		ventilation	Nœuds	1	remplacement du moteur
2024	oct	terminé	oct	solins	Nœuds	5	pose d'un solin au niv de la remontée étanchéité suite à infiltration
2024	janv	terminé		toiture	Nœuds	6	infiltration via plate forme toiture à faire-Réfection complète
2024	févr	en commande		ventilation	Nœuds	12	remplacement du moteur
2024	nov	terminé	nov	divers	Nœuds	42	mise en place d'une balustrade
2024	mai	terminé	mai	cimentage et dep	Nœuds	74	réfection cimentage façade et dep suite à infiltraton
2023	déc	terminé	déc		Noeuds	88	suite recherche problème chauffage & faire plans des colonnes 17
2023	déc	en demande	rappels	subcity	Noeuds	92	curage au niv de l'appart et organisation pour toute la colonne-rappels
2023	mars	terminé		couvre mur	Noeuds	108	placement d'un couvre mur
2023	déc	terminé		recherche & réparation	Ciel	10	intervention au niveau toiture suite à la tempête et provoquant infiltration
2024	mars	terminé		divers	Ciel	8	Mise en place d'un nouveau seuil suite à infiltration
2025	juillet	terminé	juillet	étanchéité	Ciel	30	réparation au niveau de la remontée de l'étanchéité en toiture
2024	mai	terminé	mai	divers	Garages	niv 1	déplacement de la porte vers Tigelles 7
2025		terminé			Boucle	17,19	couvre-mur du bac à plante et balustrade
2025		terminé			Boucle	23	mise en place des seuils de fenêtre
2025		terminé			Boucle	27,29	réfection étanchéité de la coursière
2025		terminé			Boucle	31	réfection étanchéité au niveau du bac à plantes
2025	mars	terminé		ventilation	Nœuds	3	remplacement de l'extracteur
2025	juillet	terminé	juillet	étanchéité	Nœuds	9	intervention urgente aétanchéité toiture
2025	avril	termine	avril	briques	Nœuds	12	reconstruction du mur de séparation à bacs
2025	mai	en attente		divers	Nœuds	12	mise en place d'une balustrade
2025	juillet	terminé		étanchéité	Nœuds	32	étanchéité de la coursière
2025	août	à faire		béton	Nœuds	84	réparation béton
2025	avril	terminé	mai	étanchéité	Nœuds	100	réfection étanchéité
2025	juin	en cours		façades	ascenseur C		réfection complète des façades
2025	sept	en cours		coursièr	coin de terre	1&2	réfection complète
2025	août	en cours		béton & plomberie	coin de terre	3	ouverture du béton et réparation suite à infiltraton au Palio 56
2025	spt	en cours			coin de terre	5	en attente de la découverte!

ANNEXE 5

Les Venelles 2 : 2024 - 2025						
<u>Liste non exhaustive des travaux à prévoir par les ouvriers</u>						
Les urgences qui surviennent au cours de l'année seront toujours prioritaires (dangerosité de la situation & infiltrations dans les appartements)						
<u>Liste non exhaustive des travaux par les ouvriers</u>						
GESTION DES ENCOMBRANTS!!						
année	mois	statut	objet	lieux	n°	description
2023	nov	récurrent	nettoyage	NIV	1&2	nettoyage des couloirs caves
2023	nov	récurrent	nettoyage	NIV	1&2	nettoyage des aires de garages
2025	août	en cours	nettoyage	Coursives	toutes	Karcher
2023	mars	terminé	faux-plafond	Ciel	14	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2025	janv	terminé	faux-plafond	Ciel	12	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2025	janv	terminé	faux-plafond	Bleu	43	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	en cours	faux-plafond	Boucle	24	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	terminé	dec24 faux-plafond	Boucle	29	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2025	août	à faire	faux-plafond	Noeuds	9	Mise en place d'un faux-plafond
2025	août	à faire	faux-plafond	Noeuds	10	Mise en place d'un faux-plafond
2025	mars	en cours	faux-plafond	Noeuds	10	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	terminé	dec-24 faux-plafond	Noeuds	70	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	terminé	dec-24 faux-plafond	Noeuds	asc D	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition-lumière
2023	mars	terminé	faux-plafond	Noeuds	88/82	Mise en place d'un faux-plafond
2023	mars	terminé	janv-25 faux-plafond	Noeuds	92	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	terminé	faux-plafond	Noeuds	96/98	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	mars	terminé	faux-plafond	Noeuds	68	Mise en place d'un faux-plafond- mise en place du lattage- finition
2023	nov	terminé	faux-plafond	Boucle	1 à 9	Mise en place d'un faux-plafond
2025	en cours	à faire	faux-plafond	Platane	14	Mise en place d'un faux-plafond
2025	janv	à faire	hydrofugation	Noeuds	80	Hydrofugation des murs
2023	janv	à faire	divers	LT		Changement des plaques des gaines techniques dans les locaux techniques
2023	janv	à faire	divers	LT		Pose des cylindres au niveau des nouvelles portes LT (en attente de la commande)
2023	nov	terminé	infiltrations	Ciel	34	nouvelles recherches avec ouverture du béton-plafond
2023	sept	en attente	nov divers	Chauffage		Recherche de la cause de bruit depuis 40-42 Palio et jusqu'à la coursive Plein Ciel => privatif car plus rien suite à avis et lors des congés scolaires
2023	sept-nov	à faire	nov plantations	coursive	F niv 7	mise en place de nouveaux pots à plantes => syndinc doit commander=> fait reste à les aménager
2023	nov	terminé	nov réfection	Palio	43	réfection des murs et électricité suite au sinistre séjour
2023	nov	terminé	nov recherches	Palio	43	nvl recherche cause infiltration chambre
2023	sept	terminé	debouchage	Palio	55	debouché avaloir
2023	juin	terminé	infiltrations	Palio	44	recherches
2023	mai	terminé	nov peinture	Boucle	1à13	mise en peinture
2023	août	en cours	peinture	Boucle	1à13	réfection de la peinture des balustades
2023	août	terminé	peinture	Palio-Boucle	face à D	mise en peinture des béton escalier
2023	août	terminé	maçonnerie	Palio-Boucle	face à D	réfection des joints de brique escalier
2023	août	terminé	oct peinture	Palio	asc D	mise en pienture des nv béton
2023	sept	terminé	gouttière	Boucle	31	nettoyer la gouttière
2023	août	à faire	test	Ciel	24	recherche en vue des travaux de réfection toiture- en attente
2023	août	à faire	cimentage	Palio-Boucle	51	cimentage derrière la DEP
2023	août	terminé	sept peinture	entrée garage		réfection des peintures de toute l'entrée
2023	août	terminé	sept béton	entrée garage		réfection des bétons au-dessus de la porte de garage
2023	août	terminé	sept peinture	garage	niv 2	réfection des peintures de toute l'entrée
2023	nov	terminé	nov menuiserie	garage/hall E	niv 2	réparation puis changement de l'ouvre porte
2023	juin	terminé	nov béton	emplacement container	niv 2	réfection du béton de sol devant emplacement
2023	août	terminé	oct menuiserie	cave	niv 2	changement de la porte du local 'ménage'
2023	août	terminé	oct menuiserie	cave	niv 2	changement de la porte local brique
2023	oct	terminé	béton	Noeuds	98	réfection du béton au niveau de marches de l'escalier
2023	mai	terminé	recherches	Noeuds	4	recherche cause infiltration
2023	oct	terminé	nov karcher	Noeuds	88	nettoyage escalier
2023	nov	terminé	nov entretien	garage	niv 1&2	nettoyage des grilles de ventilation
2023	déc	terminé	recherches	Noeuds	56	recherche cause humidité=> condensations
2023	nov	terminé	recherches	Noeuds	46	recherche cause infiltration- vérification des dep et gouttières
2023	déc	terminé	chauffage	Noeuds	88	suite recherche problème chauffage & faire plans des colonnes 17
2023	nov	terminé	électricité	Boucle		changement de certains luminaires suite à vétusté ou présence d'eau
2023	déc	terminé	électricité	garage	niv 1	Mise en ordre de certains luminaires défectueux
2023	déc	terminé	électricité	Boucle		intervention au niveau du ventilateur suite au travaux de la toiture
2023	déc	terminé	recherches	Ciel		Bambini- bruit à nouveau recherche cause
2023	déc	terminé	recherches	Ciel	10	recherche de la cause des infiltrations- toiture & zinc
2023	déc	terminé	sinstre	Ciel	34	réfection des décors suite à sinistre- en attente que la réparation sèche
2024	janv	terminé	recherches	Noeuds	6	infiltration via toiture et terrasse Noeuds 12
2024	janv	terminé	recherches	Noeuds	8	infiltration via toiture et terrasse Noeuds 12
2025	janv	à faire	façade	Noeuds	52	rejointoyage briques de façade
2024	janv	terminé	recherches	Noeuds	92	infiltration dans la chambre via la terrasse

2024 janv	terminé		recherches	Ciel	2	recherche de la cause de bruit dans l'appart Nœuds 10= > privatif
2024 août	terminé		recherche	Ciel	2	bruit sur conduit adduction EF- bypasser les compteurs
2025 mai	terminé	mai	façade	Ciel	34	rejoointoyage des briques de façade
2024 janv	terminé		recherches	Ciel	44	infiltration via terrasse ou châssis
2024 août	à faire		peinture	Ciel	50	réfection peinture rampe béton et rampe métallique
2024 janv	terminé		recherches	Palio	40	recherche cause humidité=> condensations
2024 oct	terminé	oct	peinture	Palio	49	réfection de la peinture balustrade et peinture de s béton suite à réfection béton
2024 janv	terminé		divers	palio	59	intervention au niveau de la gouttière
2024 janv	terminé	janv	électricité	coulouir cave au fond des garages		mise en place de luminaires au x2 niveau de gaines techniques

A.C.P.
Les Venelles 2
RAPPORT D'AUDIT DES
COMPTES AU 30 JUIN 2025

Je soussigné ■■■■■ Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL Jean-Pierre ■■■■■ 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 A.C.P. Les Venelles 2, Rue au Bois n° 127-129 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 30 juin 2025.

1. Préambule :

La mission couvre la période du 1^{er} juillet 2024 au 30 juin 2025.

J'ai été reçu le mardi 16 septembre 2025, par Madame ■■■■■ gestionnaire du dossier, qui m'a remis à ma demande les éditions suivantes :

- Le journal d'achats (FTA).
- Le journal des opérations diverses (FTAO).
- La balance propriétaires.
- La balance fournisseurs.
- Le relevé des charges.
- Comptes de résultat.
- La balance Actif / Passif.
- Balance générale.
- Diverses factures d'achats.
- Divers extraits des comptes bancaires.

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 30 juin 2025.

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 :	540.999,85
Passif :	540.999,85

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 25001 à 25369.

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 4.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

1ere catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Commentaire	Montant	Désignations
FTA 25013	Bxl Propreté	Contrat d'entretien	544,50€	Location conteneurs de 07 à 10/2024.
FTA 25029	Clabots	Fournitures div.	2.268,75€	25 clefs code GS2.
FTA 25071	ISB Building	Contrôle instal.	1.959,03€	Entretien chaufferie.
FTA 25106	NMS	Nettoyage bât.	2.259,14€	Entretien communs 10/2024.
FTA 25136		Contrôle instal.	1.505,24€	Entretien chaufferie de 07 à 08/2024.
FTA 25174	Rexel	Fournitures div.	825,91€	Luminaires et led.
FTA 25208	Idewe	Autres frais perso.	282,00€	Cotisation bien-être au travail 2025.
FTA 25267	Viessmann	Prélèvement FDR.	3.174,31€	Décompte des conteurs par Hs.
FTA 25307	Aries consult.	Autres honoraires.	2.133,23€	Prolongation permis d'environnement.
FTA 25341	ITS	Fournitures div.	959,77€	Nettoyeur haute pression K1152 TST.
FTA 25364	Fiscalité Bxl	Autres honoraires.	968,70€	Taxe immeuble 2025.

2e catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Commentaire	Montant	Désignations
FTA 25015	Acerta	Rémun. nettes.	4.290,25€	Rémunérations 07/2024.
FTA 25032	Jean Crab	Assurance incendie.	53.189,60€	Assurance incendie 08/2024 à 08/2025.
FTA 25048	Polydura	Prélèvement FDR.	7.420,00€	2 ^{ème} acompte rénovation plateforme.
FTA 25053	Clabots	Fournitures div.	11.230,01€	20 cylindres DOM 30/30 et 20 clefs.
FTA 25086	TSM	Prélèvement FDR.	10.070,00€	Acompte renouvellement plateforme.
FTA 25164	Luminus	Gaz.	14.581,40€	Gaz 11/2024.
FTA 25190	Vivaqua	Eau.	6.271,47€	Eau 12/2024.
FTA 25216	Liftinc	Contrat entr. ascen.	6.108,57€	Contrat d'entretien annuel ascenseurs.
FTA 25265	Acerta	Lois sociales.	6.909,78€	ONSS cotisation de vacances.
FTA 25288	Citya Bxl	Honoraires syndic.	6.694,39€	Honoraires 05/2025.
FTA 25290	Elea Group	Prélèvement FDR	14.302,20€	Intervention aux pieds de colonnes.

Commentaires :

Vérification des sociétés du bâtiment et sous-traitance

On retrouve toujours les recherches 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 été 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 et 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 bâtiment

Dans les travaux de rénovation du 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 doit 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 était encore possible de travailler avec l'attestation.

Sinistres

Il n'y a pas de sinistre en cours.

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

Au sein de cette gestion d'immeuble nous avons des rémunérations pour :

1. Rémunérations nettes	55.116,19
2. Lois sociales	57.266,25
3. Autres frais de personnel	4.685,28

Soit un total de charges salariales de 117.067,72 €, ces montants sont corrects.

5. Vérification des comptes en banque

Comptes ouverts :

- Compte de dépôt Fortis **BE 33 2107 6762 8346**
Solde au 01/07/2024 de 87.185,27 € - Solde au 30/06/2025 de 270.091,59 €
- Compte à vue Fortis **BE 36 2100 3980 2081**
Solde au 01/07/2024 de 57.620,14 € - Solde au 30/06/2025 de 59.705,40 €
- Compte à vue Crédit **BE 26 1030 2082 2029**
Solde au 01/07/2024 de 18.362,11 € - Solde au 30/06/2025 de 61.675,90 €

Au sein de cette gestion d'immeuble il existe une caisse d'argent liquide :
Solde au 01/07/2024 de 247,90 € - Solde au 30/06/2025 de 295,91 €.

Après vérification, le solde des différents comptes bancaires repris ci-dessus sont bien conformes aux montants repris à l'actif du bilan. (Voir comptes 550000 à 570000)

6. Situation des crédits

Réf : 103-8669254-44

Au 30 juin 2025, le compte 173100 « Dette emprunt + 1 an Cogen » présente un solde restant dû en capital et intérêts à plus d'un an de 7.538,37€.

De plus, le compte 423100 « Dette emprunt – 1 an Gogen » présente un solde de dettes échéant dans l'année de 30.153,48€.

Celui-ci est en concordance avec le tableau d'amortissement émis par Crelan.

Réf : 103-9016448-75

Au 30 juin 2025, le compte 173200 « Dette emprunt + 1 an Toiture » présente un solde restant dû en capital et intérêts à plus d'un an de 57.728,58€.

De plus, le compte 423200 « Dette emprunt – 1 an toiture » présente un solde de dettes échéant dans l'année de 17.762,64€.

Celui-ci est en concordance avec le tableau d'amortissement émis par Crelan.

Ce nouvel emprunt de 80.000,00 € a été contracté en octobre 2024 et se terminera en septembre 2029.

7. Balance des propriétaires

Depuis le 1^{er} janvier 2019, les copropriétaires sont obligés de créer un fonds de réserve sur un compte distinct de celui des dépenses ordinaires périodiques, dans ce cas-ci, les versements s'effectuent directement sur le carnet de dépôt.

Ceci a été rendu obligatoire dans le but de créer une épargne pour les travaux futurs tels que des rénovations, nouvelles installations, gros travaux de réparations auxquels l'immeuble pourrait être confronté et ainsi protéger les copropriétaires en réduisant leur risque de ne pas pouvoir faire face à de trop lourdes dépenses.

Nous avons obtenu la balance de ce fonds de roulement.

Suivant les comptes 489000 à 489600

8. Balance des fournisseurs

Nous avons bien reçu la balance fournisseurs

Et se clôture le 30-06-25 par un montant de 53.900,76€.

Ce qui reflète bien le bilan compte 440000

Ceci concerne des factures émises en juin 2025 mais pour lesquelles le paiement a été effectué en juillet 2025.

Je retrouve d'ailleurs une partie des fournisseurs qui sont soldés après la date du 30 juin 2024. A la date du 10 septembre 2025, le solde des comptes fournisseurs ne présente plus qu'un solde de 3.265,36€.

9. Balance des comptes généraux

La balance des comptes généraux correspond aux soldes des historiques des comptes généraux et au journal d'achat, qui ont été vérifiés lors de cet audit.

10. La tenue du bilan se clôture par un Actif et Passif équilibré et d'un montant de 540.999,85.

EN CONCLUSION

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

Compte tenu du contrôle de la totalité des factures d'achats soumises aux charges et des banques ainsi que les diverses balances, je peux certifier que les comptes présentés à cette Assemblée Générale sont corrects et justifiés.

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

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 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 16 septembre 2025



■■■■■ ■■■■■ représentant,

La srl Jean-Pierre ■■■■■

Auditeur des comptes