DOMAINE DES ILES D'OR
Avenue Paul Hymans 101-121
1200 Bruxelles
BCE 0850.119.975

Rapport du Conseil de Copropriété à l'Assemblée Générale des copropriétaires du Domaine des Iles d'Or pour l'exercice 2025 Présenté à l'assemblée générale du 20 avril 2026

Mesdames,
Messieurs,

Se conformant aux dispositions légales et au règlement général de copropriété, le Conseil de copropriété et le syndic ont l'honneur de vous faire rapport sur l'activité de l'année écoulée.

I. Activité du Conseil de Copropriété en 2025-2026.

Le Conseil de Copropriété a rédigé un rapport complet de leurs très nombreuses activités depuis la dernière assemblée générale.

Vous trouverez ce rapport en annexe aux présentes.

L'ensemble des sujets (hors partie financière) traités ci-dessous sont complémentaires aux mêmes sujets dans le rapport du conseil.

Vous trouverez tantôt plus de détails ici sur certain sujet et tantôt plus de détails dans le rapport du conseil et ce dépendant des sujets abordés.

II. Suivi budgétaire avec tableau comparatif des dépenses.

A/ Dépenses du fonds de roulement

Les dépenses globales de l'exercice décrites aux pages 1 à 2 du document comptable transmis par le syndic ont représenté 1.087.443,07 € : elles ont été globalement supérieures de 5.393,11 € à l'ensemble des appels de provisions réalisés en 2025 (1.082.049,96 €).

Les frais privatifs ont représenté 12.677,01 € se répartissant comme suit :

- Port-Cros 5 127,37 €
- Levant 3 699,77 €
- Porquerolles 3 849,87 €

Il est rappelé que les dépenses comptabilisées sous le vocable « Frais privatifs » n'entrent pas dans les prévisions budgétaires ni dans les commentaires des résultats de l'exercice. Ces frais comprennent les dépenses usuelles liées aux plaquettes, indemnités déménagements, électricité des chambres, remplacement de compteurs et honoraires des mutations. Sont également comptabilisées sous ce vocable toutes les opérations relatives aux quotes-parts des fonds de roulement en cas de mutation. (24 mutations enregistrées en 2025).

Hors ces frais privatifs les dépenses effectives de 2025 ont représenté 1.087.443,07 € avec un mal1 d'exercice global de 5.393,11 €.
Mali global dans la mesure où deux entités ont dégagé un boni (Port-Cros et Levant) alors que pour les deux autres (Porquerolles et complexe des garages) les dépenses ont été supérieures aux provisions.

Pour les garages le mali a représenté 1.811,39 €, montant réclamé dans le décompte 2025.

Copie publique occultée · page 1 de la pièce d'origine

Le déficit est plus conséquent pour le Porquerolles : l'écart entre les provisions et les dépenses réelles a représenté 24.132,85 €, montant également réclamé aux propriétaires dans le décompte 2025.

La souscription de l'emprunt auprès de la banque Belfius, a demandé la création d'un nouveau centre de dépenses dans la mesure où la charge du remboursement de ce prêt ne pèse pas sur l'ensemble des propriétaires mais bien sur ceux qui avaient en 2024 choisi ce mode de financement de leur participation dans les frais de renouvellement de l'installation de chauffage.

La charge du remboursement a représenté 34.148,43 € ; les deux appels de provisions réalisés en juillet et en octobre s'élevaient à 30.769,86 € ; la différence de 3.378,57 € à été intégrée dans les décomptes 2025

Des provisions à affecter (calculées avant le transfert des frais chauffage-eau de la jonction du Porquerolles au Port-Cros) ont été établies pour deux résidences :

- Port-Cros 16.357,84 €
- Levant 7.571,86 €

Le transfert de ces deux montants vers les fonds travaux doivent être approuvées par l'assemblée générale.

Le tableau ci-dessous reprend les montants de l'exercice : appels de fonds, frais réels et résultats comptabilisés.

Résidences et garages	Appels et dépenses	2025	2024
Port-Cros + Jonction	Appels de fonds	419 868.00 €	463 032.00 €
	Frais réels	403 510.16 €	373 164.02 €
	Résultat à affecter	28 890.54 €	94 338.82 €
Levant	Appels de fonds	7 571.86 €	326 057.60 €
	Frais réels	312 393.62 €	276 210.61 €
	Résultat à affecter	27 479.98 €	49 846.99 €
Porquerolles	Appels de fonds	285 165.70 €	314 481.80 €
	Frais réels	309 298.55 €	255 907.08 €
	Résultat à affecter	-24 132.85 €	47 514.79 €
Garages	Appels de fonds	50 584.00 €	50 584.00 €
	Frais réels	52 395.39 €	43 304.22 €
	Résultat à affecter	-1 811.39 €	7 279.78 €
Emprunt	Appels de fonds	30 769.86 €	0.00 €
	Frais réels	34 148.43 €	0.00 €
	Résultat à affecter	-3 378.57 €	0.00 €
Totaux Domaine	Appels de fonds	1 082 049.96 €	1 154 155.40 €
	Total dépenses	1 087 443.07 €	948 585.33 €
	Résultats à affecter	-5 393.11 €	198 980.38 €

B/ Dépenses des fonds de réserve (comptes travaux)

Pour rappel les quatre entités du Domaine, à savoir les trois résidences et les garages, disposent d'un fonds de réserve (travaux) propre.

Les opérations de l'exercice 2025 relatives à ces quatre fonds sont décrites dans le document comptable transmis par le syndic.

Copie publique occultée · page 2 de la pièce d'origine

La situation se récapitule de la manière suivante :

Comptes travaux situation	Résultats Exercice 2024	Recettes Dotations 2025	Travaux exécutés en 2025	Boni 2025	Disponibl
Compte travaux Port-Cros	99459.20	47.31	-67057.22	16357.84	48807.13
Compte travaux Levant	317714.19	699.48	-116247.54	7571.86	209737.9
Compte travaux Porquerolles	46613.88	26696.66	-127443.29	0.00	-54132.7
Compte travaux Garages	26718.13	0.00	-16286.90	0.00	10431.23
Total disponible	490505.40	27443.45	-327034.95	23929.70	214843.6

Au 31 décembre 2025 la valorisation des comptes travaux des trois résidences représentait 252.861 ?44 € contre 375.195,15 € à la fin de l'année 2024 (le fonds de réserve du complexe des garages est englobé dans les avoirs du Domaine).

C/ Bilan du Domaine

Le bilan du Domaine appelle les commentaires suivants :

Ce bilan au 31/12/2025 fait apparaître un poste "propriétaires" débiteur de 1.244,95 € (différence entre un solde total débiteur de 29.269,84 € et un solde total créditeur de 28.024,89 € - voir infra le point du contentieux).

Le Domaine devait au 31 décembre 128.389,23 € à ses fournisseurs dont 84.693,64 € à la firme Watt Matters et 19.154,81 € à Total Energie pour la facture de gaz du mois de décembre.
La dette à la firme Schindler qui représentait 40.346,95 € a été amortie : il s'agissait des factures contestées d'entretien de 2021 provisionnées à hauteur de 10.006,22 €. Cette provision qui couvrait l'entretien de la période 1er avril – 30 juin 2021 a été extournée dans les comptes 2025. (voir infra le point contentieux).

Le poste « Factures à recevoir » de 8.037,74 comporte la facture de clôture de l'intervention de l'avocat Riquier dans le dossier Schindler ainsi que les factures d'Aquatel pour les frais de relevés des compteurs.

Figure au passif du bilan le fonds de réserve du complexe des garages pour un montant de 10.431,23 €.

A la clôture de l'exercice il restait 3 comptes sinistres ouverts :
- 1 à l'actif pour un montant de 498,20 € (sinistre de juillet 2025).
- 2 au passif pour un montant de 3.246,18 € (sinistre de 2024 et de 2025)

Le sinistre incendie du 29-09-19 qui présentait un solde positif de 37.013,66 € a été crédité aux propriétaires dans le décompte 2025.

Au 31 décembre 2025, l'encaisse bancaire du Domaine représentait 175.413,49 € contre 394.211,22 € à la fin de l'exercice 2024.

Au 31 décembre le solde de l'emprunt Belfius représentait 278.677,33 € (capital et intérêts) ; ce montant figure au passif comme une dette de l'ACP vis-à-vis de la banque et à l'actif comme une créance sur l'ensemble des propriétaires ayant eu recours à l'emprunt.

Les factures émises en 2025 pour le remplacement de l'ensemble des compteurs (224.043,72 €) est couvert par l'appel de fonds effectué le 15 octobre pour un montant de 258.370,00 €.

Le poste « frais à répartir » concerne des frais facturés en décembre 2025 mais se rapportant à 2026 (assurance loi et provisions électricité).

Copie publique occultée · page 3 de la pièce d'origine

3.044,54 € ont été avancés pour l'électricité de la cogénération et devront être récupérés en 2026.

Le fonds de roulement s'élève toujours à 49.578,70 €. Ce montant n'a jamais été adapté en soixante années et est insuffisant par rapport aux critères généralement acceptés (le fonds de roulement devrait couvrir au minimum trois mois de dépenses–3/12èmes de 1.087.443,07 € (dépenses 2025 hors frais privatifs), soit 271.860,76 €).

L'absence de réévaluation périodique de ce fonds s'expliquait en grande partie par la technique des reports des boni d'exercice et par la présence des postes créditeurs « anciens propriétaires » et « sinistre incendie 2019 » qui assuraient un doublement effectif de la valeur de ce fonds de roulement.

Les boni d'exercices étant quasiment inexistants en 2025 et les postes créditeurs ayant été partiellement éliminés il y a eu un resserrement des liquidités du Domaine qui n'a pas soldé le boni d'exercice 2024 du Port-Cros (94.338,82 €) et du Levant (49.846,99 €)

Dans le même temps le Domaine a avancé 194.177,97 € aux comptes travaux des trois résidences :

- Port-Cros 97.864,66 €
- Levant 56.264,93 €
- Porquerolles 40.048,38 €

La balance entre les retenues et les avances représente un montant de 49.992,16 € en faveur du Domaine. C'est la situation critique du compte travaux du Porquerolles qui explique ce déséquilibre, les relations financières Domaine-Port-Cros et Domaine-Levant étant pratiquement à l'équilibre et soldées à ce jour.

Le fonds du renouvellement de la chaufferie a été entièrement absordé par les travaux effectués. Ce fonds était constitué de la prime de 200.000,00 € obtenue pour les pompes, des fonds appelés à hauteur de 1.120.787,39 € et du montant de l'emprunt bancaire (280.000,00 €).

A la clôture du 31 décembre ce fonds représentait après l'imputation de tous les travaux un déficit de 52.630,84 € qui a été imputé au prorata des quotités des résidences dans le décompte 2025.

Les travaux de remplacement des trois échangeurs à plaques (19.870,76 € par appareil) et des trois vases d'expansion (9.530,46 € par appareil) ont été financés par le biais des comptes travaux, intégralement pour Port-Cros et Levant, partiellement pour le Porquerolles ; pour cette résidence, vu la situation déficitaire du compte travaux, les 19.870,76 € du nouvel échangeur ont été imputés dans les comptes 2025.

Il restera à financer sur l'exercice 2026 les 5% du montant de la commande initiale (61.747,98 €) ainsi qu'un montant de pour le placement de vannes d'équilibrage (30.923,00 €) et le remplacement d'un circulateur (8.318,00 €).

III. Travaux de l'exercice 2025 - Travaux approuvés et exécutés ou en attente d'exécution ou en cours d'exécution.

Rénovation des chaufferies – Etat du dossier.

Dans l'ensemble les travaux se sont bien déroulés, ils sont complètement terminés et réceptionné par la société ADVANTECH qui était en charge du projet.

Pour rappel le cahier de charge concernait uniquement le remplacement des vieilles chaudières au mazout par des nouvelles chaudières au gaz condensation, une cogénération et des pompes à chaleur le tout reliée par un tout nouveau circuit isolé et reliant les chaufferies des 3 bâtiments et les pompes à chaleur.
Durant les travaux on du constater l'agonie des autres composants, non compris dans le cahier de charge initial, comme les 3 échangeurs à plaques pour la production d'eau chaude sanitaire, les 3 vases d'expansions à pression constante.

Copie publique occultée · page 4 de la pièce d'origine

Au final on a aussi remplacé toutes les pompes de circulation, les purgeurs automatique et bouteilles casse-pression en haut des colonnes de chauffage et on installé des vannes de régulation afin de mieux contrôler la distribution et circulation des flux chauffage.
Tous ces composants sont pilotables et visionnables à distance via le système d'exploitation PRIVAS.
La société qui sera en charge de l'installation sera avertie à distance des éventuelles défaillances et pourra intervenir avant même que les habitants se rendent compte d'un manquement.

L'ensemble de ces travaux ont été fait sous la surveillance, le contrôle et avec l'approbation de la société ADVANTECH et le Conseil de Copropriété qui a d'ailleurs été mis à rude épreuve et très régulièrement sollicité pour recevoir toutes les explications nécessaires avant de marquer leurs accords sur les différents travaux.

C'est donc finalement une toute nouvelle installation qui est maintenant mise en place.
Actuellement nous sommes en phase d'ajustements des températures de chauffe afin d'optimaliser la chaleur dans les appartements, le fonctionnement et le rendement de l'ensemble.

Mise en peinture des nouvelles portes coupe-feu.

Les travaux ont été fait par la société OLIDECO et ils sont terminés.

Remplacement du système de vidéophonie – Levant.

C'est la société LA DATCHA qui avait été sélectionné pour faire les travaux qui se sont bien déroulés dans l'ensemble.

Nous souhaitons d'ailleurs remercier les habitants pour leurs disponibilités et leurs présences durant la durée des travaux.

Placement de grilles à l'entrée et sortie des garages.

Le Conseil de Copropriété avait choisi la société ALL ACCES pour faire les travaux, qui sont terminés maintenant.

Le prix du devis a été respecté.

Modernisation des derniers ascenseurs.

Dans l'exercice précédent nous avons mis en conformité 100% du parc ascenseurs et les derniers ascenseurs qui restaient à moderniser se trouvaient au Porquerolles, les travaux ont été effectué fin 2025 et début 2026.

Ils sont maintenant terminés.

Changement des compteurs eaux chaude et froide, plus changement des intégrateurs chauffage - Etat du dossier.

Les travaux ne sont pas terminés, WATT MATTERS a rencontré pas mal de difficultés, plus qu'ils ne l'avaient imaginé.

La vétusté était très importante, beaucoup de tuyaux fragilisés par la corrosion, un premier lot de joint de mauvaise qualité.

A cause de la sous-estimation de la complexité du travail pour les raisons évoquées ci-dessus, il y a clairement eu un manque de préparation et d'anticipation des difficultés éventuelles, accentuée par l'utilisation de sous-traitant pas toujours efficace et responsable.

Copie publique occultée · page 5 de la pièce d'origine

WATT MATTERS l'a d'ailleurs reconnus, via un courrier que nous avons affiché.

Ils ont reconnu qu'ils s'étaient mal préparé à ces travaux plus compliqué que prévu dû, notamment à la vétusté des tuyauteries.

Les derniers compteurs seront remplacés en dehors de la période de chauffe (probablement en juin) et après que certains tuyaux communs, trop corrodés soient remplacés.

Bruit chaufferie – Levant – Etat du dossier.

Suite a certain aménagement, de gros progrès ont pu être constaté.

Mais le dossier reste suivi par Watt Matters et les membres du conseil.

IV. Travaux ou dossiers soumis à la ratification ou à l'approbation de l'assemblée générale d'avril 2026

Les dépenses liées aux travaux décrits ci-dessus ont été intégralement projetées dans les budgets de l'année 2025 à l'exception des travaux de modernisation des ascenseurs Porquerolles, de l'installation des grilles garages et le solde des travaux de remplacement des compteurs qui seront eux intégrés aux frais 2026. Soit dans les comptes « travaux » Domaine, Port-Cros, Levant, Porquerolles liés au budget du fonds de roulement, soit dans les fonds de réserve des entités Port-Cros, Levant, Porquerolles et Garages.

Mise en place du câblage pour prévoir la recharge de véhicule électrique en tier investisseur – Offre des sociétés BELCHARGE – POWERLEAZ – WATTMATTERS – Etat du dossier.

Les membres du conseil et le syndic déjà fortement sollicité avec les dossiers chaufferie, remplacement de compteurs, installation des grilles garages et le dossier ASBL partage d'énergie a attribué moins de temps à l'étude de ce dossier.
Néanmoins des trois offres demandées aux sociétés BELCHARGE, POWER LEAZ et WATT MATTERS, la société POWER LEAZ a décidé de ne pas remettre d'offre et le Conseil a décidé d'écarter la proposition en tier investisseur de WATT MATTERS jugé trop pour l'achat des bornes.
A moins d'une autre proposition de WATT MATTERS avec financement de l'installation par l'immeuble à l'instar de la société BELCHARGE, seul BELCHARGE resterai en lice.

Nous attendons maintenant que l'assurance incendie de l'immeuble nous confirme par écrit qu'elle couvre le risque supplémentaire de recharge de véhicule électrique dans leur contrat et sans supplément de prix.
Le conseil s'inquiète également de savoir si la dalle de béton des garages et plus particulièrement du niveau -1 pourra supporter le supplément de poids engendrer par une augmentation du nombres de voiture 100% et avec un poids individuel plus conséquent.

A ce sujet la société Construc-Care a été interrogée, elle ne peut pas se prononcer de manière formel sans une étude plus approfondie sur base des plans et de sondage pour vérifier la résistance du béton.
Au moment d'écrire ces lignes, nous attendons une offre de prix pour cette étude.
Le conseil se propose pour continuer à étudier ce dossier en 2026 et sollicite la prolongation du mandat qu'ils avaient reçu l'année dernière.

Mise en place de l'ASBL Communauté d'énergie – Explications.

Pour rappel la création, la gestion de l'ASBL et par la suite la revente de l'électricité sort complétement du contrat du syndic et de sa gestion de l'immeuble.
C'est donc le Conseil qui a endossé seul la responsabilité et l'élaboration de ce gros dossier compliqué, même si ce sujet a aussi été abordé lors des réunions mensuelles avec le syndic.
C'est un dossier compliqué notamment car c'est un concept totalement nouveau, avec peu de recul et aucune expérience pour l'ensemble des acteurs du secteur (Sibelga, Brx Environnement, les fournisseurs d'énergies, etc....).

Copie publique occultée · page 6 de la pièce d'origine

Il y a aussi la partie juridique à élaborer, les responsabilités à définir, la mise en place des différentes fonctions, des rôles de chacun et du fonctionnement de l'ensemble des acteurs.
De nombreuses réunions supplémentaires au réunion mensuel avec le syndic ont été tenue par le conseil dans le cadre de ce dossier.
Pour plus de détails, voir le rapport du Conseil de Copropriété.

Contrat d'entretien chaufferie – Choix du prestataire de service – Choix du type de contrat (omnium ou classique).

Nous avons reçu des offres de contrat d'entretien des sociétés :

WATT MATTERS

La formule ECO (31.499€ HTVA/an)
Cette formule inclut les services suivants :
1/ Entretien réglementaire et attestation pour :

- les 4 chaudières
- les 3 pompes à chaleur air/eau et la pompe à chaleur eau/eau
- la cogénération (Contrat de maintenance classique)
- Un délai d'intervention de maximum 48h pour les dépannages.
- Main d'œuvre, déplacement et pièces en supplément.
- La télésurveillance des installations via la régulation PRIVA

La formule Confort illimité (40.599€ HTVA/an)
Cette formule inclut les services suivants en plus de la formule ECO :

- Entretien de tous les autres équipements présents en chaufferie (pompes, vannes, filtres, vannes motorisées, vases d'expansion, ballons tampons, échangeurs, désembouteur, centrales gaz et adoucisseurs).
- Tous les dépannages sont inclus (hors pièce).

La formule Omnium (69.799€ HTVA/an)
Cette formule inclut les services suivants en plus de formule illimité :

- 3 inspections des chaufferies par an en plus des entretiens annuels
- Tous les dépannages et remplacements des pièces si nécessaires sont inclus.
- Un délai d'intervention de maximum 24h pour les dépannages.
- Une garantie de rendement des chaudières de minimum 90%
- Une garantie de disponibilité des chaudières (99% de l'année)

ENERGYS – Group Blue Pool

Contrat de base : 28.751,34 € HTVA divisé comme suit :
Chaudière et pompes à chaleur : 14.383,28 € HTVA
Cogénération : 3.280,38 € HTVA toutes les 2000 heures soit 14.368,06 € HTVA.

Contrat Omnium : 77.300 € HTVA divisé comme suit :
Chaudière et pompes à chaleur : 49.268 € HTVA
Cogénération : 6.400 € HTVA toutes les 2.000 heures soit 28.032 € HTVA
Mais attention qu'ils nous ont déjà dit que VIESMANN demande un entretien toutes les 2.000 heures mais qu'eux, sur d'autres marques, savent que l'on peut prolonger les entretiens à toutes les 3.000, voir 4.000 heures.
Ces propos qui m'inquiètent et laisse à penser qu'ils ne feront des entretiens que dans ces cadences-là, ce qui accéléra l'usure du moteur.

Nous espérons encore recevoir une troisième offre, aussi les membres du conseil demande un petit délais supplémentaire pour bien examiner les termes des différents contrats et souhaite recevoir un mandat pour prendre la décision au nom de l'ACP dans le mois qui suit cette assemblée.

Copie publique occultée · page 7 de la pièce d'origine

Température minimum dans les appartements.

Le but de ce point est de définir ensemble la température minimum à atteindre dans les appartements.
Avant de fixer une température de référence, il est important de tenir compte d'un ensemble de points tous important.
Il faut que les vannes soient toutes thermostatique (point important pour le PEB) en parfait état de fonctionnement.
Il faut que les appartements soient équipés de doubles vitrage au minimum (la température de référence ne pourra pas être atteinte en gardant du simple vitrage).
Les radiateurs doivent propre de l'intérieur, donc exempt de boues et purgé régulièrement (pour purger on ouvre le petit robinet avec la clé ad hoc, on laisse sortir l'air et lorsque l'eau arrive on ferme le robinet).
Il faut ouvrir les vannes de tous les radiateurs (un peu moins ouvert dans les chambres) de l'appartement.
Il est aussi préférable de fermer légèrement ses vannes à son départ, sans les fermer complètement (il faut tenter de garder une température moyenne en son absence) et de les rouvrir à son retour.
Lorsque tout cela est respecté, il faut aussi faire l'acquisition d'un ou plusieurs bons vieux thermomètre à mercure avec d'avoir une idée précise de la température ambiante et non pas se fier à son impression.
En effet, entre avoir l'impression qu'il fait froid car on est fatigué ou parce qu'il fait plus humide, etc.. n'est pas une mesure objective de la température ambiante.

Actuellement nous avons demandé à atteindre une température diurne de 21 à 22 degrés Celsius (19-20 degrés Celsius entre 23h et 6h), ce qui nous semble raisonnable pour allier confort, économie et écologie.

En 2025 nous avons consommé 2.961.000 kWh de gaz naturel pour un coût de 194.962 € selon les factures 2025.
On sait que chaque degré supplémentaire au-dessus de 21°C dans les appartements représente entre 10 et 20% de consommation supplémentaire.
Donc sur base des chiffres 2025, cela représente une dépense supplémentaire allant de 19.496 € à 38.992 € par an.
Cela impactera le cout du chauffage de tous les habitants même ceux qui ne chauffe pas aussi fort, c'est donc pour cela qu'il est préférable, pour ceux qui veulent une température supérieure à 21-22°C de mettre un chauffage d'appoint.
De plus à partir de cette été votre consommation de chauffage sera calculé, non plus sur la quantité d'eaux qui passe, mais sur la consommation réelle de calorie entre la température de l'eau en entrée de votre appartement et la température de l'eau à la sortie de votre appartement.
La chaleur d'un chauffage d'appoint n'a donc aucune incidence négative sur vos frais de chauffage.

Au regard de tout cela, nous vous proposons de voter en faveur d'une température de référence entre 21 et 22 degrés en journée.

Proposition de modification du Règlement d'Ordre Intérieur.

Les membres du conseil ont travaillé sur une modification du ROI qui consiste surtout à des précisions du ROI actuel et à la mise en place « d'amende » afin de lutter contre les incivilités, malheureusement constaté quasiment quotidiennement dans le domaine.
Nous vous souhaitons bonne lecture de cette nouvelle version qui vous a été envoyé il y a un ou deux jours.
Cette nouvelle version sera soumise au votre lors de l'assemblée, elle ne devrait poser problème à personne sauf aux personnes qui se rendent coupable de ces incivilités.

V. Contentieux.

A la clôture du 31 décembre 2025 il y avait un dossier de recouvrement de charges ouvert pour un montant de 8.300,51 €.

Le Conseil demande au syndic d'appliquer strictement les règles relatives au paiement des charges reprises aux articles 22 à 25 du Règlement de copropriété.

Copie publique occultée · page 8 de la pièce d'origine

Dans cette optique, la confirmation de ces dispositions des statuts relatives aux intérêts de retard et à la clause pénale est à nouveau inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Cette réaffirmation permettra à l'avocat de la copropriété de continuer à défendre les dispositions statutaires devant les juridictions compétentes.

Schindler.

Ce dossier n'avait pas plus évolué en 2025 que les années précédentes. Il a été clôturé par l'avocat ; les honoraires ont été payés et la provision constituée extournée dans le décompte 2025.
L'assemblée devra entériner cette clôture.

VI. Présentation et approbation des comptes du syndic.

Le syndic a transmis à chaque propriétaire son compte personnel auquel était joint l'exemplaire détaillé des dépenses ainsi que le détail des consommations de chauffage, d'eau chaude et d'eau froide.

La vérification des comptes 2024 et du bilan dressé par le syndic au 31.12.2024 a été confiée à la société BST confirmée comme commissaire aux comptes par l'assemblée générale ordinaire de 2024.

Son rapport sera remis aux propriétaires et sera disponible sur le site internet de la copropriété dès que nous le réceptionnerons.

Les comptes sont tenus à la disposition des copropriétaires dans les bureaux du syndic au Domaine.

VII. Budget de fonctionnement pour 2025 (fonds de roulement et fonds de réserve).

Le budget de fonctionnement proposé à l'approbation de l'assemblée générale représente 1.084.289,72 €. Ce budget représente une baisse de 0.3 % par rapport aux dépenses de l'exercice 2024 (1.087.443,07 €)

Le syndic table sur une réduction de l'ordre de 20% des dépenses d'électricité et d'une diminution de 20% des frais de chauffage et d'eau combustible malgré que les dépenses de gaz qui comprennent à la fois le gaz du chauffage et celui de la cogénération (opérationnelle depuis la mis janvier 2026) restent difficiles à ventiler ; à ce jour nous ne pouvons effectuer la comparaison de la consommation de gaz que sur les mois de janvier et de février : 77.963,65 € en 2025 et 42.876,12 € en 2026 : cette baisse de +/- 45% s'appuie également sur le fonctionnement optimal des pompes à chaleur.

Eu égard à ces perspectives et mais en considérant qu'il reste des travaux importants au niveau du Domaine le syndic estime que les provisions 2025 des appartements pourraient être réduites de +/- 3% : 10,40 € par quotité contre 10,70 € en 2024.

Il est proposé à l'assemblée générale de couvrir le budget de 1.084.289,72 € par des appels de provisions de 1.084.762,92 €. La différence entre les dépenses budgétisées et les appels proposés représente un débit de 473,20 € à solder lors de la facturation des charges de l'exercice 2026.

Les appels de provisions du budget ordinaire seront ventilés de la manière suivante :

Ordinaire 2026 - Domaine et Résidences

Déjà réalisés 2 x 2,60 € x 93.523 (janvier et avril) + proposition de 2 x 2,60 € x 93.523 (juillet et octobre), soit un montant total de 972.639,20 €

Ordinaire 2026 - Garages

Appel de fonds janvier 2026 : 1x 4,00 € x 6.323 = 25.292,00 € (déjà réalisé)
Proposition d'un nouvel appel : 1x 4,00 € x 6.323 = 25.292,00 € (à réaliser en juillet)

Copie publique occultée · page 9 de la pièce d'origine

Soit un montant total de 50.584,40 €

Ordinaire 2026 – Emprunt Belfius

Déjà réalisés 2 x 15.384,93 € (janvier et avril) + proposition de 2 x 15.384,93 € (juillet et octobre), soit un montant total de 61.539,72 €.
Le budget 2026 comprend pour la première fois une année complète de remboursement à Belfius pour des mensualités totales de 61.539,72 €

Extraordinaire 2026 - Domaine – Résidences - Garages

Les dépenses ordinaires de l'exercice 2025 se sont élevées à 1.087.443,07 €. La dotation *légale* au fonds de réserve (5%) doit représenter 54.382,15 €. Cette dotation légale n'est que partiellement couverte par les bonis d'exercice des deux résidences

- Port-Cros 16.357,84 €
- Levant 7.571,86 €

Dans la mesure où le fonds travaux de la résidence PORQUEROLLES présente à ce jour une valeur largement négative de 93.190,19 €, soit le déficit de 54.132,75 € enregistré à la fin de l'exercice 2025 et les 39.057,44 € liés à la fin du cycle de la modernisation des ascenseurs. il s'impose donc de réaliser deux appels de fonds de 2 € x 26.551 quotités soit 53.102,00 € au mois de juin et 53.102,00 € au mois de novembre.

Dans la mesure où les dépenses engagées pour 2026 (26.175,90 €) ramèneront la valeur du fonds travaux du PORT-CROS à 22.631,23 € il serait prudent de réaliser un appel de fonds de 1 € x 39.240 quotités soit 39.240,00 € au mois de juin.

Aucun appel de fonds de réserve n'est à proposer pour la résidence LEVANT et le complexe des garages dont les fonds de réserve sont à ce jour suffisants eu égard aux dépenses projetées.

Dans la mesure où il n'y a pas de fonds de réserve « général » les travaux relatifs au Domaine ont été budgétisés dans les dépenses ordinaires pour un montant de 120.000,00 €. Sont déjà comptabilisées les dépenses liées à la création de l'ASBL (10.285,00 €) et le solde des travaux de placement des grilles des garages (24.963,26 €). Reste également à imputer également les derniers 5% de la commande de base des travaux chaufferie soit 61.747,98 €.

Les budgets 2026 des dépenses de fonctionnement et des dépenses travaux ne tiennent pas compte des recettes de la vente des certificats verts estimées à 100.000,00 € et de la revente d'électricité au réseau pour un montant estimé de 20.000,00 €

L'assemblée devra déterminer quel traitement réserver à ces recettes
Mise en réserve pour les trois résidences au prorata des quotités ou injections des recettes dans les dépenses de l'exercice 2026.

Autre piste : se servir de tout ou partie des recettes pour augmenter le fonds de roulement dont la faiblesse est relevée depuis plusieurs années.

VIII. Prorogation du mandat du syndic.

Le Conseil tient mensuellement des réunions avec le syndic concernant l'avancement des points votés à l'AG. Les débats sur les dossiers ont été tenus et menés dans une ambiance constructive de collaboration.

Le Conseil souhaite bien sûr que cette bonne collaboration continue.

C'est la prorogation du mandat de POLE CONCEPT jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2027 qui sera proposé au vote de l'assemblée générale.

Copie publique occultée · page 10 de la pièce d'origine

IX. Prorogation du mandat du Commissaire aux comptes.

La fonction de commissaire aux comptes est obligatoire depuis 2010 : elle peut être exercée soit par un propriétaire ou plusieurs propriétaires agissant en collège, soit par un professionnel de la comptabilité.
Depuis l'exercice cet exercice 2023, c'est le bureau de réviseurs BST qui contrôle les comptes du Domaine.

X. Rapport du syndic sur les contrats de fournitures régulières.

En application des dispositions de la loi du 18 juin 2018, le syndic présente ci-dessous son rapport annuel concernant la gestion des contrats périodiques.

Fourniture d'électricité

Le contrat cadre signé avec TOTAL ENERGIE pour la fourniture d'électricité est actuellement lié aux variations journalières des prix. Le prix de l'électricité reste beaucoup trop instable pour pouvoir conclure un contrat de prix fixe qui soit intéressant.

Assurances de la copropriété

Ce sont les compagnies VIVIUM et ETHIAS qui couvrent les 3 bâtiments du Domaines via le courtier MEUWESE & GULBIS. Les primes cumulées ont représenté 79.130 € en 2023.
Le contrat d'assurance accident de travail souscrit par la copropriété auprès de la compagnie VIVIUM a été conservé.
Le contrat d'assurance RC Conseil de Copropriété est souscrit auprès de la compagnie AG Insurance.

Contrats relatifs aux ascenseurs

La maintenance des ascenseurs est désormais assurée, depuis le 1er juillet 2020, par la firme LIFTINC dans le cadre d'un contrat d'entretien simple d'une année au prix global de 21.300 € en 2023.
Le contrôle légal de l'ascenseur par un organisme de contrôle indépendant est assuré par la société ATK.

Contrat de fourniture d'eau

La copropriété est abonnée auprès du distributeur exclusif dans la région de Bruxelles-Capitale à savoir VIVAQUA qui applique sa tarification solidaire.

Contrat relatif à l'installation de chauffage

Les différentes offres pour le choix du nouveau partenaire pour le contrat d'entretien de l'ensemble du système de chauffage vous sera présenté lors de l'assemblée générale.

Contrat relatif au relevé des compteurs de chaleur et d'eau

La copropriété est liée avec AQUATEL en ce qui concerne le relevé des compteurs de chauffage, des compteurs d'eau chaude et des compteurs d'eau froide.

Contrat relatif à l'entretien des jardins

C'est le fournisseur MAGONETTE qui assure l'entretien du jardin.

Contrat gestion personnel de la copropriété

L'ensemble du dossier social est géré par la société ACERTA.

La copropriété est affiliée auprès du service médical MENSURA.

Copie publique occultée · page 11 de la pièce d'origine

Contrat d'entretien des extincteurs.

Ce service a été assuré par la société BRACCO pour l'ensemble des extincteurs des résidences et Domaine.

Fourniture de gaz

Le contrat particulier, propre au Domaine a été conclu avec la société TOTAL ENERGIE.

XI. Accès aux documents relatifs aux points de l'ordre du jour.

Le Conseil rappelle que l'ensemble des documents et dossiers relatifs aux points de l'ordre du jour peuvent être consultés dans les bureaux du syndic moyennant la prise d'un rendez-vous.

XII. Conseil de Copropriété.

Le mandat des membres du Conseil de copropriété expire à l'issue de l'assemblée générale.

[redacted]

Copie publique occultée · page 12 de la pièce d'origine