

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**SCHUMAN XV**  
Avenue de la Charmille 10  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0850.171.742**



Citya Bruxelles S.A.  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 05.02.2025 A 18.00 HEURES A LA SALLE KWAK**

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

15	copropriétaires présents sur 65, totalisant	25.500 /	100.000 quotités (soit 26%)
7	copropriétaire(s) représenté(s) sur 65, totalisant	12.750 /	100.000 quotités (soit 13%)
22	copropriétaires présents et représentés sur 65, totalisant	38.250 /	100.000 quotités (soit 38%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 22.01.2025 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 22.01.2025 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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 différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

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

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Appaerts, représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.00 heures sous la présidence de Monsieur Stephenne et en présence du syndic CITYA BRUXELLES représenté par Linda Appaerts, Directrice d'agence, qui rédige le présent procès-verbal.  
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation comptes et bilans 30.06.24	50%	36.800	0	1.450	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	36.600	0	1.650	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50%	35.400	0	2.850	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	36.600	0	1.650	100,00%	accepté
6.1.1	Election CC : Mme Caron	50%	34.650	1.600	0	95,59%	accepté
6.1.2	Election CC : Mr Stephenne	50%	38.250	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Election CC : Mr Armut	50%	38.250	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Election Commiss : Fiduciaire Nouvelle	50%	36.600	0	1.400	100,00%	accepté
6.3	Réprésentants CIP = CC Schuman 15	50%	38.250	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC expert cahier des charges	67%	38.250	0	0	100,00%	accepté
6.5	Renouvellement mandat Citya	50%	36.000	0	250	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat syndic / CC gestion contrats	50%	36.250	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Mise conformité ascenseurs + armoires	67%	14.650	23.600	0	38,30%	refusé
7.1.2	Mise conformité ascenseurs + rénov total	67%	26.800	11.450	0	70,07%	accepté
7.4	Réalisation audit PB + mandat CC	67%	38.000	250	0	99,35%	accepté
7.5	Désigner concierge vision caméras	50%	36.000	2.250	0	94,12%	accepté
8.1	Mr Rousseau : repeindre palier 9ème	67%	3.700	30.800	3.750	10,72%	refusé
10.3.1	Fixation apport annuel fonds réserve	50%	38.250	0	0	100,00%	accepté
10.3.2	Financement travaux votés via fds réserv	50%	37.050	0	1.200	100,00%	accepté
10.4	Approbation budget fonctionnement 24/25	50%	38.000	0	250	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Monsieur Armut fait au nom du Conseil de Copropriété rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

#### 3.2. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »

Le CIP s'est réuni en date du 24 octobre 2024. Douze Pavillons sur douze étaient présents.

- L'info a été donnée que le dossier de dépollution de sol a été introduit auprès de PROMAZ et que l'étude de stabilité confiée au Bureau DECELLE a été réalisée. Le bon de commande est en cours de rédaction.
- Il avait été décidé de confier l'audit pour le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings en sous-sols au Bureau FinStrat. Cela a été commandé pour la plupart des Pavillons (sauf le 1 qui a refusé l'audit) et les Pavillons 6/9/16 ont été relancés car aucune suite donnée.
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000 inchangé par rapport à l'exercice précédent
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260 inchangé par rapport à l'exercice précédent
- Les représentants chaufferie sont Madame Luyckx et Monsieur Debecker et le représentant Zone Verte est Monsieur Stephenne

#### 3.3. Echancier des contrats de fournitures régulières

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

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

A la date de clôture de l'exercice, les dossiers contentieux suivants sont en cours :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
MESKENS	6.857,35	Le dossier a été confié vu le manque de réponse aux différentes relances et tentatives amiables
		Une promesse de paiement a été faite mais non respectée...
CIRILLI	5.261,54	Le débiteur a introduit auprès de l'avocat une tentative de plan d'apurement mais à voir si celui-ci sera respecté...
GERARD	3.857,28	Jugement par défaut a été pris le 10 décembre 2024 et il est en cours d'exécution
BETANOFF	1.006,29	Ce dossier était quasi réglé en août 2024 mais dérape à nouveau
<b>TOTAL</b>	<b>16.982,46</b>	

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais ordinaires	171.500,00	194.291,97	22.791,97
<b>TOTAL</b>	<b>171.500,00</b>	<b>194.291,97</b>	<b>22.791,97</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>13,29%</b>

### 3.6. 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 :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>16.243,71</b>
Remplacement colonnes décharge	12.954,71	
Pose de crochets sur les conteneurs (pour tracteur)	2.200,00	
Mise à jour inventaire amiante	1.089,00	
<b>2 000 05 Sinistres</b>		<b>9.369,56</b>
Sinistres sous franchise ou non déclarés (corrosion)	9.369,56	
<b>2 200 FRAIS "ASCENSEURS"</b>		
<b>2 000 01 Frais divers ascenseurs</b>		<b>3.025,00</b>
Suivi contrôle des ascenseurs	1.210,00	
Honoraires étude de mise en conformité	1.815,00	
<b>TOTAL</b>		<b>28.638,27</b>

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

### 3.7. 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 :

<b>2600 TRAVAUX CHAUFFAGE</b>		
Amortissement cogénération	6 786,01	6 786,01
<b>TOTAL</b>		<b>6 786,01</b>

### 3.8. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>106.159,52</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	40.000,00
<b>Total des apports</b>	<b>40.000,00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Svt point 3.7	6.786,01
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>6.786,01</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>139.373,51</b>



**4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2024 (période du 01.07.2023 au 30.06.2024)****4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Le contrôle des comptes a été opéré par la Fiduciaire Nouvelle et la copie de leur rapport figure en annexe de l'envoi du présent procès-verbal.

**4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du Conseil de Copropriété – Majorité absolue**

Les candidatures reçues sont les suivantes :

**6.1.1. Mélanie Caron - Majorité absolue****6.1.2. Michel Stéphenne - Majorité absolue****6.1.3. Seyitali Armut - Majorité absolue****6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

La candidature reçue est la suivante :

**6.2.1. La Fiduciaire Nouvelle - Majorité absolue****6.3. Désignation des représentants pour la copropriété au comité « inter-pavillonnaires - CIP » – Majorité absolue**

Pour rappel, la copropriété est représentée au CIP par son Conseil de Copropriété.

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

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

**6.5. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – Majorité absolue**

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

**6.5.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue****6.5.2. Marché de l'énergie : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie**

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. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****7.1. Mise en conformité et / ou rénovation des ascenseurs**

L'étude a été confiée à LIFT EXPERTISE qui sera présent en séance afin de présenter le dossier et les offres. En annexe le résumé des différentes possibilités chiffrées de mise en conformité et rénovation des deux ascenseurs.

Les prix envoyés en annexe de la convocation ont été indexés et les nouvelles versions sont présentées en séance.  
Le résumé reste attaché au présent procès-verbal.

Le syndic précise que la mise en conformité minimale est obligatoire cependant. En effet une des remarques de l'organisme de contrôle (SECT) stipule l'absence d'attestation de régularisation.  
Le seul moyen de faire lever cette remarque est en réalisant les travaux de mise en conformité repris dans l'analyse de risque.

L'expert quant à lui conseille de partir au minimum sur la deuxième possibilité (mise en conformité + armoire de commande) car les pièces électroniques de rechange pour les armoires de commande ne sont plus disponibles sur le marché.

**7.1.1. Mise en conformité des deux ascenseurs + armoires de commande (2<sup>ème</sup> possibilité de la présentation) – Majorité des 2/3**

En cas d'accord, mandat est donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour faire choix du fournisseur.  
La modernisation ne comprendra pas la décoration cabine, celle-ci ayant faite il y a une dizaine d'année.  
L'éclairage paliers sera à voir en fonction du possible remplacement des actuelles ampoules sur les paliers pour améliorer les lux.

Ou

**7.1.2. Mise en conformité + rénovation complète des deux ascenseurs (3<sup>ème</sup> possibilité de la présentation câd avec machines de levage mais pas de remplacement complet) – Majorité des 2/3**

En cas d'accord, mandat est donné au Conseil de Copropriété et au syndic pour faire choix du fournisseur.  
La modernisation ne comprendra pas la décoration cabine, celle-ci ayant faite il y a une dizaine d'année.  
L'éclairage paliers sera à voir en fonction du possible remplacement des actuelles ampoules sur les paliers pour améliorer les lux.

**7.2. Info - Audit relatif à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique**

L'audit a été bien été commandé à POWER FX mais n'est pas encore disponible.

**7.3. Info - Remplacement des éclairages dans la galerie des garages**

Suivant le devis reçu de TC Electricité, ces travaux se chiffraient à € 24469.30 HTVA à partager entre les 3 Pavillons, soit € 8156.43 HTVA par Pavillon.  
Les Pavillons 15 et 17 ont marqué accord mais aucune nouvelle du Pavillon 16.  
La majorité des 2/3 étant atteinte les travaux seront programmés.

**7.4. Réalisation d'un audit PEB de la copropriété – Mandat au conseil de copropriété de choisir le bureau d'étude – Majorité de 2/3**

D'ici 2033, tous les logements en Région bruxelloise devront au moins atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit ne pas consommer plus de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond actuellement aux plus mauvaises classes énergétiques F et G. À terme, d'ici une vingtaine d'années, il s'agira d'atteindre un objectif PEB 150, c'est-à-dire qu'aucun logement ne consomme plus de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.  
Les logements aujourd'hui en classe énergétique D ou E ne seraient alors plus autorisés.

Afin d'atteindre ces objectifs, des rénovations énergétiques de votre copropriété seront nécessaires. Il est important d'établir dès à présent un audit et un planning des rénovations à réaliser ainsi que d'envisager leur mode de financement. Les objectifs principaux de cet audit sont les suivants :

- Une analyse de la performance énergétique de votre copropriété avec des propositions d'améliorations sur-mesure.
- Un inventaire de mesures visant à réduire la facture énergétique de votre copropriété.
- Une simulation du label PEB – calcul de l'impact de chaque rénovation sur l'évolution PEB des appartements.
- Une estimation du coût des travaux de rénovation. Quels sont les travaux à réaliser en priorité ? Quelles primes sont disponibles ?

Attention, des sanctions sont prévues pour les logements en label G et F dès 2033.  
Dès 2043, ce sont les logements en label E et D qui seront interdits à Bruxelles.

Prime RENOLUTION 2024 : Comme l'audit concerne un bâtiment dans son entièreté (immeuble à appartements) : 3.000 € (sous réserve de révision pour les exercices ultérieurs)

## 7.5. Caméras de surveillance - désignation du représentant officiel pouvant avoir accès aux images – enregistrement sur le site officiel - Majorité absolue

Proposition soumise au vote : la concierge Madame CARVALHO DA SILVA

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

### 8.1. Demande de Monsieur Rousseau – demande de repeindre à ses frais le palier commun du 9<sup>ème</sup> étage en blanc et avec l'accord des voisins - Majorité des 2/3

En cas d'accord il faudrait imposer un RAL.

En cas d'accord les propriétaires d'un palier rénové à leurs frais ne seront pas exemptés de participer à la rénovation commune des paliers si elle devait être décidée dans quelques années (y compris le palier déjà rénové).

## 9. Points d'information

### 9.1. Obligation pour les propriétaires occupants de placer un détecteur de fumée

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location étaient concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.

L'obligation s'appliquera pour tous les logements - et donc pour les propriétaires occupants - dès le 1er janvier 2025.

Un détecteur doit être placé dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.

L'achat et l'installation ainsi que le remplacement des détecteurs sont à charge du propriétaire. L'entretien et le remplacement des piles sont à charge du locataire.

Le détecteur de fumée doit être du type « optique » certifié par un organisme accrédité. Il doit être équipé d'une pile dont la durée de vie est de plus de 5 ans (donc, une pile lithium ou une pile Alcaline Plus). Vous pouvez également opter pour une alarme filaire branchée sur un réseau 230V, mais une pile de secours doit être prévue en cas de coupure de courant.

Nous pensons cette information importante pour la sécurité de tous... Sans détecteurs de fumée, le risque de décès dans un incendie est 3X plus élevé

**Article complet via le lien :** <https://mailchi.mp/snpc-nems/detecteurs-incendie-rappel-des-obligations-pour-les-proprietaires?e=35a0425804>

## 10. Comptabilité du nouvel exercice

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

#### Échéance - Rappels

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Sanctions

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

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

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

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



Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223,50.

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

## 10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

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

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 40.000 €.

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

En cas de remplacement d'une décharge des eaux liée au calcaire, le syndic est autorisé à prélever les travaux sur le fonds de réserve.

En effet si les décharges devaient subir le même nombre de soucis que les dernières années, il sera, en accord avec le Conseil de Copropriété, décidé de la remplacer d'office dans son ensemble pour éviter d'accumuler les réparations ponctuelles.

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

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

### 10.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels anticipatifs se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	67.204	95.000	12	7.917	41,36%
Frais chauffage et eau	70.436	75.000	12	6.250,00	6,48%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>137.640</b>	<b>170.000</b>		<b>14.166,67</b>	<b>23,51%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>	<b>12</b>	<b>3.333,33</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>177.640</b>	<b>210.000</b>		<b>17.500,00</b>	<b>18,22%</b>

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



Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic. A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00

Etabli le 05.02.2025  
Linda APPAERTS  
Directrice-Gestionnaire  
CITYA BRUXELLES  
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

Monsieur Stephenne  
Président de séance



Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 1ère quinzaine du mois de janvier**

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.

**Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance**



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



Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.2.1	6.5	7.1.1	7.1.2	7.4	7.5	8.1	10.3.2	10.4
ABASSI - HEIDARY					C			C				C		
AOUT Sébastien								C				C		
ARMUT Seytali								C				C		
BARRAS Marie Noëlle									C			C		
BECHU - MERCIER								C				A		
BOUHEND Atcha									C			C		
BOUSEZ Charles												C		
CARON Mélanie								C				A		
CHERVILLE Julia									C			C		
DE BRABANDERE Paula												C		
DE FIGUEREDE ALBUQUERQUE C									C			C		
DE KETELE - MIGISHA								C				C		
DIVE Anne-Françoise								C				C		
ENGLEBERT - de LANGE								C				C		
GAY Bruno								C				C		
GILLET Morgane		A	A	A		A		C				C		
HOREMANS Jacques - PARIDAENS								C				C		
KAISERMAN Ronen	A	A	A	A			A	C	C	C				A
MATOS RUIZ Mireya								C				C		
NEIHSEN Thomas - VANWEYENBER	A		A					C					A	
ROUSSEAU - ERRAMI P.									C			C		
STEPHENNE Michel									C			C		

**Fiduciaire  
Nouvelle  
Srl.**

Bruxelles, le 5 février 2025

**Messieurs les copropriétaires de la  
Résidence « Schuman XV »  
Avenue de la Charmille 10  
1200 Bruxelles**


Messieurs,

Suite au contrôle du Bilan au 30/06/2024 établi le 15/01/2025 relatif à l'immeuble précité, nous avons l'honneur de vous communiquer les éléments suivants :

- Notre contrôle a porté sur la période du 01.07.2023 au 30.06.2024,
- Toutes les pièces justificatives relatives aux dépenses ont été communiquées et vérifiées. Il ressort de cette vérification que toutes les dépenses sont bien relatives à votre immeuble,
- Nous avons effectué le rapprochement entre les comptes bancaires et le solde des journaux financiers :
  - Le solde du compte Fortis ...9790 s'élève à 44.340,42 €  
(voir extrait n° 100 au 27/06/2024) ,
  - Le solde du compte Fortis...1595 s'élève à 18.702,80 €  
(voir extrait n° 120 du 27/06/2024)

En conclusion, et tenant compte de ce qui précède nous pouvons vous affirmer que le bilan de la copropriété au 30 juin 2024 représente bien la situation exacte à cette date.

Entre-temps, nous vous prions d'agréer, Messieurs, l'expression de nos sentiments distingués.

  
Fiduciaire Nouvelle Srl.

**Comptabilité – Fiscalité  
Avenue Slegers, 48 Bte 1  
1200 Bruxelles**

---

**Tel : 02/763.12.44  
[compta@fiducnouvelle.be](mailto:compta@fiducnouvelle.be)  
IBAN: BE95 0000 0285 7658 BIC: BPOTBEB1  
T.V.A. BE 0402.911.175**

## ACP Schuman 15

### Les différentes possibilités

#### 1ère possibilité - La mise en conformité

ACP Schuman 15 - 2 ascenseurs	Kone	BR-Electrimek	Liftinc	Lift-UP
Les points de la mise en conformité	€ 53.285,14	€ 36.426,90	€ 41.774,60	€ 36.543,50
Les points des rapports périodiques	inclus	inclus	inclus	inclus
Les téléphonies GSM	inclus	inclus	inclus	inclus
Les limiteurs de vitesse	inclus	inclus	inclus	inclus
La révision des portes palières	inclus	inclus	inclus	inclus
Le remplacement des verrouillages	inclus	inclus	inclus	inclus
Le raccourcissement des câbles de traction	inclus	inclus	inclus	inclus
La séparation des gaines	inclus	inclus	inclus	inclus
La réception par le SECT	inclus	inclus	inclus	inclus
La garantie	3 ans	5 ans	5 ans	5 ans
<b>Le total TVAC 6%</b>	<b>€ 53.285,14</b>	<b>€ 36.426,90</b>	<b>€ 41.774,60</b>	<b>€ 36.543,50</b>
<b>Projection de l'investissement sur 5 ans</b>				
La maintenance sur 5 ans	€ 15.370,00	€ 12.942,60	€ 10.547,00	€ 11.628,20
La maintenance sur 5 ans + travaux	€ 68.655,14	€ 49.369,50	€ 52.321,60	€ 48.171,70

#### 2ème possibilité - La mise en conformité - L'armoire de commande

ACP Schuman 15 - 2 ascenseurs	Kone	BR-Electrimek	Liftinc	Lift-UP
Les points de la mise en conformité	€ 53.285,14	€ 36.426,90	€ 41.774,60	€ 36.543,50
Les points des rapports périodiques	inclus	inclus	inclus	inclus
Les téléphonies GSM	inclus	inclus	inclus	inclus
Les limiteurs de vitesse	inclus	inclus	inclus	inclus
La révision des portes palières	inclus	inclus	inclus	inclus
Le remplacement des verrouillages	inclus	inclus	inclus	inclus
Le raccourcissement des câbles de traction	inclus	inclus	inclus	inclus
La séparation des gaines	inclus	inclus	inclus	inclus
La réception par le SECT	inclus	inclus	inclus	inclus
Les armoires de commande	€ 38.064,60	€ 31.678,10	€ 28.450,40	€ 23.585,00
Les boutons d'appels dans les cabines	inclus	inclus	inclus	€ 0,00
Les boutons d'appels des paliers	inclus	inclus	inclus	€ 0,00
L'indicateur de position sur le palier	rez-de-chaussée	rez-de-chaussée	inclus	à tous les étages
La garantie	3 ans	5 ans	5 ans	5 ans
<b>Le total TVAC 6%</b>	<b>€ 91.349,74</b>	<b>€ 68.105,00</b>	<b>€ 70.225,00</b>	<b>€ 60.128,50</b>
<b>Projection de l'investissement sur 5 ans</b>				
La maintenance sur 5 ans	€ 15.370,00	€ 12.942,60	€ 10.547,00	€ 11.628,20
La maintenance sur 5 ans + travaux	€ 106.719,74	€ 81.047,60	€ 80.772,00	€ 71.756,70

#### 3ème possibilité - La mise en conformité - L'armoire de commande - La machine de levage

ACP Schuman 15 - 2 ascenseurs	Kone	BR-Electrimek	Liftinc	Lift-UP
Les points de la mise en conformité	€ 53.285,14	€ 36.426,90	€ 41.774,60	€ 36.543,50
Les points des rapports périodiques	inclus	inclus	inclus	inclus
Les téléphonies GSM	inclus	inclus	inclus	inclus
Les limiteurs de vitesse	inclus	inclus	inclus	inclus
La révision des portes palières	inclus	inclus	inclus	inclus
Le remplacement des verrouillages	inclus	inclus	inclus	inclus
Le raccourcissement des câbles de traction	plus nécessaire	plus nécessaire	plus nécessaire	plus nécessaire
La séparation des gaines	inclus	inclus	inclus	inclus
La réception par le SECT	inclus	inclus	inclus	inclus
Les armoires de commande	€ 38.064,60	€ 31.678,10	€ 28.450,40	€ 23.585,00
Les boutons d'appels dans les cabines	inclus	inclus	inclus	€ 0,00
Les boutons d'appels des paliers	inclus	inclus	inclus	€ 0,00
L'indicateur de position sur le palier	rez-de-chaussée	rez-de-chaussée	inclus	à tous les étages
Les machines de levage	€ 27.772,00	€ 18.504,42	€ 19.361,96	€ 14.416,00
La garantie	3 ans	5 ans	5 ans	5 ans
<b>Le total TVAC 6%</b>	<b>€ 119.121,74</b>	<b>€ 86.609,42</b>	<b>€ 89.586,96</b>	<b>€ 74.544,50</b>
<b>Projection de l'investissement sur 5 ans</b>				
La maintenance sur 5 ans	€ 15.370,00	€ 12.942,60	€ 10.547,00	€ 11.628,20
La maintenance sur 5 ans + travaux	€ 134.491,74	€ 99.552,02	€ 100.133,96	€ 86.172,70
Type de machine	Génération gearless	Génération gearless	Génération gearless	Génération gearless

#### L'option esthétique

ACP Schuman 15 - 2 ascenseurs	Kone	BR-Electrimek	Liftinc	Lift-UP
La décoration de la cabine	€ 10.875,60	€ 7.420,00	€ 6.360,00	€ 8.130,20
L'éclairage conforme des paliers	€ 3.816,00	€ 4.565,42	inclus	€ 4.443,52

Chargé d'étude : Thierry Vanden Bussche

Gsm : 0492/47.36.12

E-mail : thierry.vandenbussche@lift-expertise.be





### ACP Schuman 15

#### Les nouvelles redevances de la maintenance

ACP Schuman 15 - 2 ascenseurs	Schindler	Kone	BR-Electrimek	Liftinc	Lift-UP
Le contrat simple	€ 6.435,00	€ 2.900,00	€ 2.442,00	€ 1.990,00	€ 2.194,00
La gestion de la téléphonie	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus	Inclus
Total TVAC 6%	€ 6.821,10	€ 3.074,00	€ 2.588,52	€ 2.109,40	€ 2.325,64
La durée du contrat	1 an après l'échéance	3 ans	1 an	1 an	1 an

2.883,20€  
en fin de contrat

#### Projection de l'investissement sur 5 ans

La maintenance sur 5 ans	€ 34.105,50	€ 15.370,00	€ 12.942,60	€ 10.547,00	€ 11.628,20
La redevance avant négociations	€ 34.105,50				
Les gains	€ 0,00	€ 18.735,50	€ 21.162,90	€ 23.558,50	€ 22.477,30

Chargé d'étude : Thierry Vanden Bussche  
Gsm : 0492/47.36.12  
E-mail : thierry.vandenbussche@lift-expertise.be