

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LEO
Bld léopold III 11-15A / Rue H Chomé 76
1030 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.089.588**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
: 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE 2^{ème} séance le 27/05/2025
PROCES-VERBAL

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas 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 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.
Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils

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

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

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

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

- | | |
|--|-----------|
| 1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission (ANNEXE 1) | POINT |
| 3.1 | |
| 2. Echéancier des contrats en cours | POINT |
| 3.2 | |
| 3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels (ANNEXE 2) | POINT 3.2 |
| 4. Tableau des contentieux (ANNEXE 3) | POINT 3.3 |
| 5. Offre architecte bureau KS-ARCHITECTES (ANNEXE 4) | POINT |
| 7.2.1 | |
| 6. Projet mise en conformité statut (ANNEXE 5) | POINT |
| 8.2 | |
| 7. Projet mise en conformité ROI (ANNEXE 6) | POINT |
| 8.2.1 | |
| 8. Bon de commande BWARM (ANNEXE 7) | POINT |
| 9.1 | |

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

| | | | | |
|----|---|---------|----------------|------------|
| 56 | copropriétaires présents sur 189, totalisant | 1 335 / | 3 950 quotités | (soit 34%) |
| 22 | copropriétaire(s) représenté(s) sur 189, totalisant | 529 / | 3 950 quotités | (soit 13%) |
| 78 | copropriétaires présents et représentés sur 189, totalisant | 1 864 / | 3 950 quotités | (soit 47%) |

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

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Vauthier Laurence comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

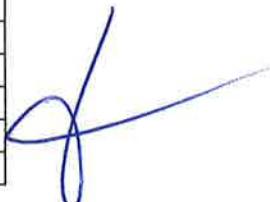
Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation Madame De Bruyn Josiane comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h 15 sous la présidence de Madame Vauthier Laurence, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, CITYA BRUXELLES AGENCE BASILIX représentée par Madame Lefebvre Valérie, gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

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

| N° OJ | RESOLUTION SOUMISE AU VOTE | QUORUM REQUIS | POUR | CONTRE | ABST. | RESULTATS |
|--------|--|---------------|-------|--------|-------|----------------|
| 4.2 | Approbation des comptes | 50% | 1 046 | 708 | 110 | 59.64% accepté |
| 5.1 | Décharge aux membres du conseil | 50% | 1 351 | 355 | 158 | 79.19% accepté |
| 5.2 | Décharge aux commissaires aux comptes | 50% | 968 | 419 | 282 | 69.79% accepté |
| 5.3 | Décharge au syndic | 50% | 741 | 738 | 359 | 50.10% accepté |
| 6.1.1 | Mandat CC Madame De Bruyn | 50% | 1 691 | 123 | 50 | 93.22% accepté |
| 6.1.2 | Mandat CC Madame Vauthier | 50% | 1 628 | 123 | 113 | 92.98% accepté |
| 6.1.3 | Mandat CC Monsieur Rutten | 50% | 1 602 | 123 | 114 | 92.87% accepté |
| 6.1.4 | Candidature libre | 50% | 1 414 | 113 | 68 | 92.60% accepté |
| 6.1.5 | Candidature libre | 50% | 1 330 | 122 | 143 | 91.60% accepté |
| 6.2.2 | Mandat commissaire Bureau Cludt | 67% | 1 185 | 213 | 362 | 84.76% accepté |
| 6.3 | Mandat syndic CITYA | 50% | 1 064 | 485 | 290 | 68.69% accepté |
| 6.3.1 | Mandat CC renouv contrat | 50% | 1 456 | 188 | 88 | 88.56% accepté |
| 6.3.2 | Renouv envel budget 5000€ | 67% | 1 310 | 481 | 73 | 73.14% accepté |
| 7.1 | Approbation contrat ARAG | 67% | 1 330 | 459 | 75 | 74.34% accepté |
| 7.2 | Approbation étude façade arrière | 67% | 1 178 | 462 | 27 | 71.83% accepté |
| 7.2.1 | Choix KS-ARCHITECTE | 50% | 1 187 | 509 | 74 | 69.99% accepté |
| 7.2.2 | Choix IDDA | 50% | 175 | 1 177 | 364 | 12.94% refusé |
| 7.2.3 | Choix MEDORI | 50% | 151 | 1 050 | 196 | 12.57% refusé |
| 7.3 | Décision trav gaine technique | 67% | 276 | 1 152 | 411 | 19.33% refusé |
| 7.4 | Approbation plac compeur passage eau cha | 67% | 1 037 | 704 | 123 | 59.56% refusé |
| 7.5 | Mandat syndic prime | 50% | 1 423 | 314 | 127 | 81.92% accepté |
| 8.1 | Clarification sinistre privatif | 67% | 928 | 758 | 153 | 55.04% refusé |
| 8.1.1 | Approbation clause sanction | 67% | 1 491 | 295 | 52 | 83.48% accepté |
| 8.1.2 | Approbation sanction 50€ non respect RO | 67% | 1 576 | 262 | 0 | 85.75% accepté |
| 8.2 | Approbation mise en conf statut | 67% | 1 365 | 381 | 118 | 78.18% accepté |
| 8.2.1 | Approbation mise en conf ROI | 50% | 1 446 | 325 | 93 | 81.65% accepté |
| 10.3.2 | Approbation fonds de réserve | 50% | 1 490 | 237 | 26 | 86.28% accepté |
| 10.3.3 | Approbation appel spéclalm travaux | 50% | 1 035 | 728 | 76 | 58.71% accepté |
| 10.3.4 | Financement dés AG fonds de réserve | 50% | 609 | 609 | 257 | 50.00% refusé |
| 10.3.5 | Financement dés AG dans budget | 50% | 348 | 825 | 232 | 29.67% refusé |
| 10.3.6 | Financement déc AG appel spécial | 50% | 774 | 718 | 220 | 51.88% accepté |
| 10.4 | Approbation budget | 50% | 1 024 | 525 | 288 | 66.11% accepté |



3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Rapport du conseil en pièce jointe (ANNEXE1)

3.2 Echéancier 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.

| FOURNISSEUR | |
|-------------------|---------------------------------|
| ENGIE | Gaz et électricité commun |
| PROXIMUS | Concierge |
| IBOM | Société de nettoyage |
| ACERTA | Secrétariat social |
| LUMINUS | Gaz et électricité commun |
| ENGIE | Gaz et électricité conciergerie |
| BRUXELLE PROPRETE | Conteneurs |
| VAN DIEREN | Nuisible |
| CASSIMAN | Sel adoucisseur |
| EURODYNAMICS | Entretien adoucisseur |
| SMARTCODER | Centrale incendie |
| PSD | Curage |
| SGS | Contrôle ascenseur |
| LIFTINC | Entretien ascenseur |
| SYNDIC | CITYA |
| ALL ACCESS | Dépannage porte de garage |
| BWARM | Entretien chaudière |
| ASSURANCE | AG |
| ISTA | Calorimètres |

Le contrat-cadre de fourniture d'énergie

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

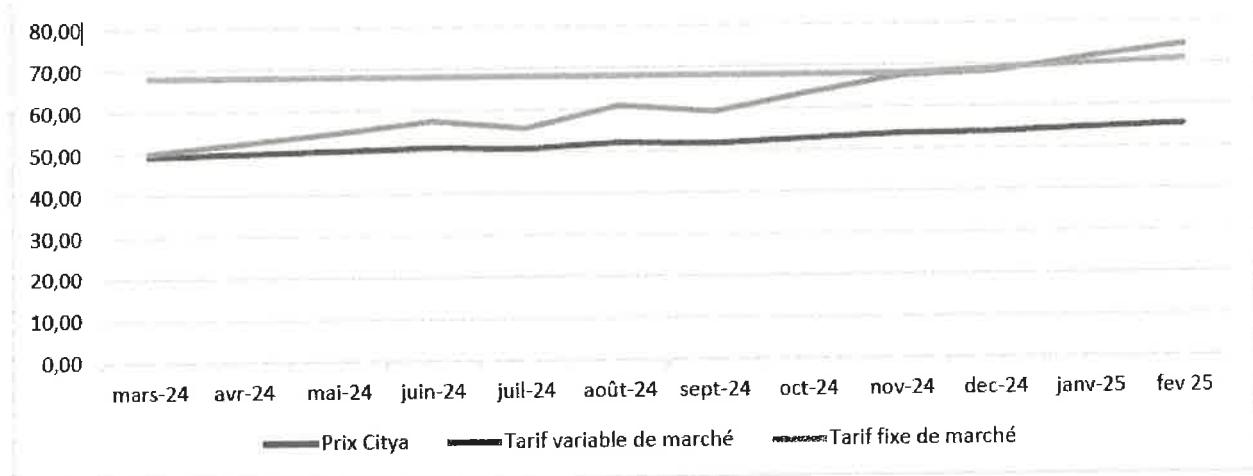
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

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

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

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

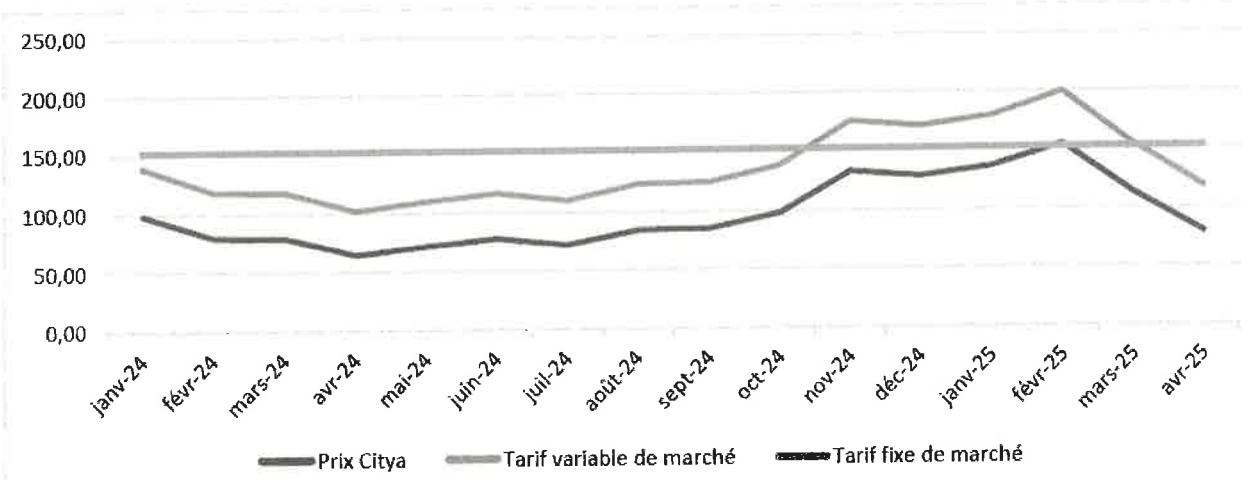


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en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

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

Marché de l'électricité

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



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.

Tableau simulant les économies d'énergie en pièce jointe (ANNEXE 2)

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

Tableau reprenant les propriétaires en débiteur de + de 1000€ envers la copropriétaire (ANNEXE 3)

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

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

| POSTE | Budget | Réalisé | Ecart |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| Frais "locataires" svt l'usage | 430.000,00 | 415.521,32 | -14.478,68 |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 50.000,00 | 135.939,47 | 85.939,47 |
| TOTAL | 480.000,00 | 551.460,79 | 71.460,79 |

La différence entre le budget voté lors de la dernière assemblée générale et le budget réellement dépensé provient des sinistres que la copropriété doit prendre en charge vu le montant de la franchise

La franchise est actuellement de 6431,35€.

Cela signifie que tous les sinistres inférieurs à +- 8000€ doivent être pris en charge par la copropriété

3.5 Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglees, sont les suivantes :

| Rubrique | Commentaire | TVAC |
|----------|-------------------------------------|-----------------|
| 2-000-01 | Rénovation conciergerie entrée n°11 | 1.670,00 |
| 2-000-01 | Remplacement lampe parking | 2.425,07 |
| | TOTAL | 4.095,07 |

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

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

| Rubrique | Commentaire | TVAC |
|----------|-----------------------------|------------------|
| 3-000-00 | Remplacement lampes communs | 39.927,02 |
| | | |
| | TOTAL | 39.927,02 |

3.7. Situation du fonds de réserve

| | |
|--|-------------------|
| Solde de réouverture de l'exercice | 162.959,34 |
| Apports sur l'exercice | |
| Apport annuel | 99.998,24 |
| Apport NOVEN | 162.924,67 |
| Intérêts propriétaire | 4.090,49 |
| Intérêts annuels du livret | 71,97 |
| Total des apports | 267.085,37 |
| Prélèvements sur l'exercice | |
| Travaux décision AG | 288.793,77 |
| Total des prélèvements sur l'exercice | 288.793,77 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 141.250,94 |
| | |
| | |
| | |

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2024 (période du 01/01/2024 au 31/12/2024)

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

Le rapport sera joint lors de l'envoi du décompte

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

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : « Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété de réaliser la vérification des compteurs d'eau et la correction des consommations. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : « Décharge au commissaire aux comptes. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats

Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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

6.1.1. Madame De Bruyn - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Madame De bruyn »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Madame Vauthier

6.1.2. Monsieur Vaudier - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Madame Vauthier»

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Monsieur Rutten - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Monsieur Vandenbussche - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : « Monsieur Vandenbussche »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Madame Rutten/Aygun - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : «Madame Rutten Aygun »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

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

Proposition de résolution .6.2.1 soumise au vote : choix d'un commissaire aux comptes professionnelle BUREAU CLUDT

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue

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

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Mandat au syndic CITYA

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 6.3.1. soumise au vote : Mandat au syndic et Cc pour renouvellement contrat

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de L'enveloppe budgétaire de 5000€ mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 6.3.2. soumise au vote : Renouvellement enveloppe budgétaire de 5000€

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

7.1. Approbation pour la mise en place d'un contrat protection juridique et garantie des charges impayées – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : Approbation pour la mise en place d'un contrat protection juridique

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

L'offre n'a pas encore été réceptionnée elle sera jointe lors de l'envoi du PV de carence

7.2. Approbation pour la réalisation d'une étude et rédaction d'un cahier des charges pour les travaux des terrasses arrière- Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Approbation pour la réalisation d'une étude et rédaction d'un cahier des charges pour les travaux des terrasses arrière

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Proposition de résolution 7.2.1 soumise au vote : Choix pour le bureau KS-ARCHITECTES

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Offre en pièce jointe (ANNEXE 4)

Proposition de résolution 7.2.2 soumise au vote : Choix pour le bureau IDDA

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Proposition de résolution 7.2.3 soumise au vote : Choix pour le bureau MEDORI

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

L'offre n'a pas encore été réceptionnée elle sera jointe lors de l'envoi du PV de carence

7.3. Décision relative à la réparation et/ou au remplacement des installations défectueuses dans la gaine technique de l'immeuble incluant une expertise préalable et un devis détaillé - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : Décision relative à la réparation et/ou remplacement des installations défectueuses dans la gaine technique de l'immeuble incluant une expertise préalable et un devis détaillé

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Point demandé par monsieur Ekin sabri bal

7.4 Approbation pour les propriétaires désireux de placer un compteur de passage pour les consommations d'eau chaude à frais privatif - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.4 soumise au vote : Approbation pour les propriétaires désireux de placer un compteur de passage pour les consommations d'eau chaude à frais privatif

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Lors de l'assemblée générale du 30/05/2024 l'assemblée avait décidé au point 7.2 de placer des compteurs de passage pour l'eau chaude.

Lors du passage de la société PSD nous avons pu constater que techniquement le placement de ces compteurs allait poser problème car cela implique d'ouvrir des murs et de démonter des meubles.

La copropriété ne peut pas prendre en charge la fermeture de l'ensemble des appartements en sachant que deux compteurs doivent être placés dans chaque appartement.

Nous proposons aux propriétaires de prendre en charge ces travaux

Lors du prochain décompte les propriétaires qui auront réalisé les travaux paieront leur consommation d'eau chaude sur la base de consommation réelle.

Les propriétaires qui n'auront pas effectué les travaux continueront à payer leur consommation d'eau chaude en fonction de leur quotité

Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : Mandat au syndic l'autorisant à introduire une prime
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE19068219703512

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 ^e 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.

8. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

8.1 Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.1 soumise au vote : Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...);
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

8.1.1 Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote : Approbation des clauses et sanctions relatives au non paiement des charges

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisions ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avions mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2^o oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

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

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

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement

entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

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

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

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

| | |
|--|---------------------------------|
| Représentation de la copropriété à l'acte authentique | Forfait de : 217,19 € |
| Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif) | Suivant tarif en vigueur |

8.1.2 Approbation de la mise en place d'une sanction de 50€ pour le non-respect du règlement d'ordre intérieur – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.1.2 soumise au vote : Approbation de la mise en place d'une sanction financière pour le non-respect du ROI

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

8.2. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.2 soumise au vote : Approbation de la mise en conformité des statuts

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante. (ANNEXE 5)

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

Proposition de résolution 8.2.1 soumise au vote : Approbation du projet de mis en conformité du ROI

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante. (ANNEXE 6)

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1 Vidange annuelle de la chaufferie

Nous avons convenu avec le chauffagiste d'organiser une vidange toutes les années durant le mois de septembre ou juin

Vous trouverez en pièce jointe un formulaire pour réaliser les travaux privatifs (ANNEXE 7)

Nous vous rappelons que vous pouvez également faire appel à votre plombier ou chauffagiste pour réaliser les travaux durant la période de la vidange.

9.2. Suivi travaux et document chaufferie

La réception des travaux de rénovation de la chaufferie a été effectuée en date du 01/01/2025

Les dernières pannes ont été causées par un problème au niveau de la soudure

une extension de garantie de 5 ans pour les soudures est prévue jusqu'au 1/1/2030

Monsieur Huart sera présent lors de l'assemblée générale afin de pouvoir répondre à vos questions.

Les rapports de monsieur Huart sont disponibles sur la plate de forme de CITYA ainsi que les attestations pour le PEB

<https://www.citya.com/agences-immobilieres/international/berchem-sainte-agathe-1082/839>

Identifiant : Votre Numéro de client

Mot de passe / 5 derniers chiffres de votre communication structurée
 Administration, -Document relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour de la prochaine AG-Rapport chaufferie

9.3 Rapport IMMOPASS

Lors de l'assemblée générale du 30/05/2024 l'assemblée a approuvé au point 7.4 la rédaction d'un rapport énergétique avec la société IMMOPASS

Ce rapport est disponible sur la plateforme de CITYA

<https://www.citya.com/agences-immobilieres/international/berchem-sainte-agathe-1082/839>

Identifiant : Votre Numéro de client

Mot de passe / 5 derniers chiffres de votre communication structurée

Administration, -Document relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour de la prochaine AG

9.4 Relevé et mode de calcul de la consommation électrique des garages

Un relevé des index des compteurs de passage d'électricité situés dans chaque garage sera relevé durant la première quinzaine du mois de janvier de chaque année.

Les propriétaires qui auront donné accès ou communiqué leur index paieront selon leur consommation.

Le solde de la facture sera à charge des propriétaires des garages qui n'auront pas communiqué leur index sur base de leur quotité.de garage

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

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

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

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

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

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré 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 – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutif 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.

Avantages complémentaires liés à l'appel de provisions mensuelles :

- Possibilité de s'acquitter du/des montants de la/des provision(s) mensuelle(s) via le(s) formulaire(s) d'ordre permanent préétabli(s) et communiqué(s) par le syndic ; à défaut, il appartiendra aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue puisqu'aucune facture de provisions ne sera adressée aux copropriétaires
- En cas de mutation, reprise des provisions par l'acheteur sur une base mensuelle
- Maintien du prélèvement mensuel au-delà de la date de clôture annuelle des charges ; ce qui est bénéfique pour la trésorerie de l'immeuble, qui n'est donc pas tributaire de l'envoi des factures de clôtures trimestrielles ou annuelles selon le cas
- Envoi de factures de régularisation des prélèvements mensuels après approbation du nouveau budget annuel des charges et de la dotation au fonds de réserve par l'assemblée générale ordinaire de manière à ce que les provisions soient en phase avec ledit budget et la dotation annuelle et éviter ainsi des problèmes de trésorerie et/ou des régularisations de charges trop importantes lors de la clôture annuelle, ou encore de dotation insuffisante au fonds de réserve
- Enfin, le passage en prélèvements mensuels anticipatif (échéance le 10 du mois), offre la possibilité de diminuer sensiblement le montant du fonds de roulement qui, suivant décision de l'assemblée générale, pourrait bien entendu être transféré dans le fonds de réserve.

A noter que pour les immeubles qui disposent d'une production de chauffage et d'eau chaude collective, 40 à 45 % des charges ordinaires se répartissent déjà sur une base annuelle avec provisions intégrées dans les décomptes trimestriels.

Pour les copropriétaires-bailleurs qui sont souvent hostiles à ce changement, la tenue de la comptabilité sur une base annuelle est pourtant le moyen le plus juste d'établir un décompte de charges locatives.

Pour cela, il suffit de mentionner dans l'article du bail se référant aux charges locatives que :

- le décompte sera établi à la date de clôture annuelle des charges de la copropriété
- si l'établissement du premier décompte de charges ne couvre pas une période de 12 mois, il sera appliqué un prorata temporis à la date de prise d'effet du bail
- si l'établissement du décompte de charges de fin de bail couvre une période partielle de l'exercice comptable en cours, alors le décompte de charges sera établi prorata temporis sur base du décompte annuel du précédent exercice comptable

Il est difficile d'être plus juste en matière d'établissement de décompte locatif.

En effet, dans tous les cas, établir un décompte de charges locatives de clôture de bail sur base d'un décompte trimestriel ne peut jamais être correct puisque ces décomptes ne sont pas établis de manière analytique par rapport aux charges de l'année.

A titre d'exemple, si le contrat d'entretien de l'ascenseur est facturé dans les charges du 1er trimestre de l'année :

- Si votre locataire part au cours de ce premier trimestre, il paiera sa participation pour toute l'année à venir ;
- Si votre locataire part au second trimestre, il ne paiera rien dans le contrat d'entretien de l'ascenseur.

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

10.3.1 Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

| Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve | | | |
|---|---------------------------------|-------------------------------------|--------------------|
| Charges ordinaires | Contribution | Fonds de réserve obligatoire | Arrondi à : |
| 550.000,00 € | 5% | 27.500,00 € | 27.500 € |
| Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable | | | |
| Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent | | 0,00 | |
| Apports | Dotation obligatoire | 27.500,00 | (*) |
| | Dotation complémentaire | 72.500,00 | |
| | Appel spécial | 40.000,00 | (*) |
| | Loyer conciergerie | 9.000,00 | (*) |
| | Total des apports | 149.000,00 | |
| Prélèvements | Etude architecte façade arrière | 20.000,00 | |
| | Travaux peinture | 15.500,00 | |
| | Travaux remplacement tapis | 25.000,00 | (*) |
| | Total des prélèvements | 60.500,00 | |

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

Proposition de résolution 10.3.2 soumise au vote : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 100000€.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du Fonds de réserve

10.3.3 Approbation pour faire un appel spécial de +-40000€ pour effectuer les travaux qui ont été approuvés lors des assemblées précédentes – Majorité absolue

Proposition de résolution 10.3.3 soumise au vote : Approbation pour faire un appel spécial de 40000€ pour réaliser les travaux qui ont été approuvés lors des assemblées précédentes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Remise en peinture des entrées et halls +- 15500€

Remplacement des tapis dans les halls d'entrées +-25000€

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

Proposition de résolution 10.3.4 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

10.3.5 Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue

Proposition de résolution 10.3.45 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée par intégration dans le budget

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

10.3.6 Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Proposition de résolution 10.3.6 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par un appel spécial

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 10.4 soumise au vote : « 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. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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 trimestriels de provisions 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 | 415.521 | 415.000 | 12 | 34.583 | -0,13% |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 117.871 | 115.000 | 12 | 9.583,33 | -2,44% |
| Frais "privatifs" | 18.068 | 20.000 | 12 | 1.666,67 | 10,69% |
| Total des dépenses "ordinaires" | 551.460 | 550.000 | | 45.833,33 | -0,26% |
| Apport fonds de réserve | 100.000 | 100.000 | 12 | 8.333,33 | 0,00% |
| TOTAL | 651.460 | 650.000 | | 54.166,67 | -0,22% |

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la clôture 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, , l'assemblée se termine à 21h36

Etabli le 27/05/2025



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 § 3)
La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :
durant la 2ème quinzaine du mois d'avril 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 LEO - Assemblée générale du 27/05/2025

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

| Nom | 10.4 | 10.3.6 | 10.3.5 | 10.3.4 | 10.3.3 | 10.3.2 | 8.2.1 | 8.2 | 8.1.2 | 8.1.1 | 8.1 | 7.5 | 7.4 | 7.3 | 7.2.3 | 7.2.2 | 7.2.1 | 7.2 | 7.1 | 6.3.2 | 6.3.1 | 6.3 | 6.2.2 | 6.1.5 | 6.1.4 | 6.1.3 | 6.1.2 | 6.1.1 | 5.3 | 5.2 | 5.1 | 4.2 |
|-----------------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-----|-----|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|
| ABERKAN MOHAMED | C | A | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ADORNA DIAZ - MUGEMANGANGO | C | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ALVAREZ FERNANDEZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ANTOINE DAVID | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | |
| BAUDOUX | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BEAUFILS Julie | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BELLENS Martine | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BILLIET Maureen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| BOON Magali | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CABRERA - LLAMAS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CASTILLO JARAMILLO Elizabeth | A | A | A | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHAMOUN Chamiram | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CHELLAI Adil | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| CLEAYS Marine | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| COLIN-VANDERSPIKKEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DE BRUYN Josiane | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DE POTTER DINDOYE Aymar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DE SMET Marc | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DENASI | C | C | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DOLL - BOUYOU | C | A | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| DREZE A.-M. c/o Mme DREZE Viviane | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | | | |
| ES Laurent - TOUSSAINT Cécile | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| FELIPE Y CARBALLO - MARTINEZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| GUEDES Fernanda | A | A | A | A | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| GUERRERO Y SALAS José | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| GÜLER Necmi - TOP Rukiye | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | | | |
| HAMDANE Drifa | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| HARROUCH MIMOUN-ABDELSLAMI | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| HASAN - YUSEIN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HERRENG - VERELST | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HUART Adrien - DE MEYER Nastassi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| HUYBERECHTS Michel | C | A | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| IRBIK Esin | C | C | C | C | A | A | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ISIRLAR Mehmet SAHAN Yeliz | C | C | C | C | C | A | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| KAINIS Elise | C | C | C | C | C | C | A | A | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |
| LADRIERE Sébastien | C | A | C | C | C | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | A | | | |
| LASSEAUX Naoumi | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| LUKASIK Piotr - Justyna | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MADALENO | C | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| MAGNETTE Catherine | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | C | | | |

