

Bruxelles, le 24 juin 2025

Madame, Monsieur,

**Concerne :** « Résidence CASSIOPEE » - Rue Capouillet, 15-17 à 1060 Bruxelles  
Assemblée Générale Ordinaire 2025 – BCE 0834 594 433

## Procès-Verbal de l'assemblée du 24 juin 2025

(à partir de 20 h, les heures de prestations seront facturées selon le tarif horaire repris au contrat)

L'assemblée générale des copropriétaires de la Résidence « Cassiopée », située rue Capouillet 15 à Saint-Gilles, du 4 juin 2025 n'a pas recueilli le quorum suffisant.

Une deuxième assemblée s'est réunie ce jour dans la salle Sainte Anne, Avenue Montjoie 36 à Uccle.

La séance est ouverte à 17 h 30.

### Vérification des présences, des procurations, des droits de vote et validité de l'Assemblée

*Article 3.87 (anc. 577)-6-§8 Les décisions de l'assemblée sont prises à la majorité requise, des copropriétaires présents ou représentés au moment du vote. Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.*

*L'assemblée générale des copropriétaires ne peut délibérer valablement que si au moins une des conditions est remplie :*

- *Si plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes*
- *Si les copropriétaires présents ou représentés totalisent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes*

La liste des présences et les procurations sont déposées sur le bureau et resteront au livre des procès-verbaux. Les 46. propriétaires sur 122 sont présents ou représentés et totalisent 4843 quotités sur 9985.

L'assemblée valablement constituée est habilitée à délibérer sur l'ordre du jour repris dans la convocation. Les décisions doivent être prises conformément aux dispositions légales (C.C. Art 577-6,7 et 8) et aux stipulations de l'acte de base.

### 1.- Nomination d'un Président de séance et du Secrétaire de l'assemblée (majorité absolue)

*L'article 3.86 (anc.art.577)-§5 stipule que « l'Assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire »*  
*L'article 3.87 (anc.art.57)7-6 § 10 stipule que « 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. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires »*

L'assemblée nomme Mr Hoste, Président de la séance. Le Syndic assure le secrétariat de la réunion.

### 2. Rapport du Conseil de Copropriété

### 3. Comptes (majorité absolue) – Voir rapport du commissaire aux comptes

Mr Lagneau, commissaire aux comptes, expert-comptable fiscaliste agréé ITAA a vérifié les comptes de la copropriété et invite l'assemblée à les approuver sans réserve.

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146

a. Approbation des comptes du 01.04.2024 au 31.03.2025

L'assemblée approuve les comptes arrêtés au 31/03/2025 à la majorité.

Vote contre.: Mr Denis(145) Mme Huvelle(54), Mr Mammerijck (137), Mme Gontier (258)

b. Approbation du bilan au 31.03.2025

N.B. : Toute question relative aux décomptes de charges et à la comptabilité en général, doit nous parvenir une semaine avant l'assemblée générale pour que nous puissions vous répondre AVANT l'assemblée et non pendant la réunion.

4. **Suivi des débiteurs** : dossiers confiés à l'avocat, plans d'apurements, saisie immobilière en cours

Dossiers confiés à l'avocat de la copropriété :

- Benhmerz Meryem 4406 euros
- Benmehrez Thami 8176 euros
- Sijlbersassen 12703 euros

Les autres débiteurs :

- Mezouari 10869 euros (plusieurs flats)
- Hervouet 3310 euros
- Mammerijckx 5604 euro
- Sablon Capitol srl : 1745 euros
- Truszkowski 3299 euros

5-. Assujettissements de la copropriété suite à la revente de certificats verts : Suite à l'intervention de Mr Denis. Conséquences sur cette disposition

- Application de l'auto liquidation
- Adaptation de l'outil comptable pour la gestion de la Tva à l'entrée
- Adaptation des imputations comptables à répartir à tous les propriétaires en raison de leur affectation (flats, bureaux parkings)
- Déclarations trimestrielles
- Forfait honoraires comptables à prévoir

Vu la complexité de la situation, nous avons demandé un rendez-vous avec un contrôleur fiscal car nous sommes convaincus que l'association des copropriétaires est un assujetti Mixte et non un assujetti Partiel. (donc une activité assujettie à la tva et une autre qui n'est pas du tout visée par le code), ce qui est tout à fait différent (ce que nous appliquons depuis le début)

Si le contrôleur peut accepter cela, ce sera plus conforme à la réalité de la copropriété pour les implications comptables et fiscales qui semblent exagérées vu qu'il s'agit d'une exception pour une copropriété

Contrairement à ce qui a été annoncé ci-dessus la copropriété est donc un assujetti Partiel.

Mr Piret, expert-comptable, présent à l'assemblée souligne qu'il faut appliquer l'auto liquidation dans la copropriété.

La tva sera appliquée à raison de 6 % pour les logements et 21 % pour les bureaux.

Les parkings qui sont liés à un logement sont à 6 %

Les parkings qui sont liés à un externe sont à 21 %

L'assemblée marque accord à l'unanimité sur ce point.

- 5.1. Soit l'association accepte d'appliquer l'auto liquidation et les suppléments d'honoraires comptables qui s'imposent > 5 à 600 € / mois

L'assemblée marque accord à l'unanimité.

- 5.2. Elle modifie l'acte de base en conséquence : sans objet
- 5.3. Dans le cas contraire, l'association propose de condamner la cogénération

L'assemblée souhaite conserver la cogénération tant qu'elle tourne.

Taxe sur la valeur ajoutée

Monsieur,

Votre courrier susmentionné a fait l'objet d'un examen attentif au sein de nos services.

En ce qui concerne votre première question, conformément à la décision n° E.T.122.360 du 20 mars 2012, une association de copropriétaires (ACP) qui dépose des déclarations périodiques en raison de la vente de certificats verts se verra appliquer le régime de report de paiement prévu à l'article 20, § 1er, de l'arrêté royal n° 1 précité pour tous les travaux immobiliers qui lui sont fournis et ce, peu importe la destination donnée à ce travail par l'ACP. Le report de paiement est, par conséquent, également d'application lorsque ces travaux sont exclusivement destinés aux opérations de l'ACP qui tombent en dehors du champ d'application de la TVA.

En ce qui concerne votre seconde question, il est renvoyé aux points 48 et 49 de la circulaire n° 6 du 22.08.1986 relative à l'application du taux réduit dans le secteur immobilier à dater du 1er août 1986 qui prévoient que le taux de la taxe due sur la part de chaque copropriétaire dépend de la destination qu'il a donnée à son bien (appartement ou bureau). Il est en outre entendu que chaque emplacement de parking peut en principe être rattaché à un appartement ou à un bureau pour la détermination du taux et que, si ce n'est pas possible, la part des travaux relative à ce garage sera passible du taux de 21%.

#### Consultation auprès de Maître Baltus :

##### Report de paiement sur le cocontractant

*Si les copropriétés s'immatriculent à la TVA, elles seront visées par le report de paiement prévu pour les travaux immobiliers (article 20 de l'arrêté royal n° 1 : "le cocontractant de l'assujéti (qui fournit des services immobiliers) doit acquitter la taxe due en raison de cette opération lorsqu'il est lui-même un assujéti établi en Belgique et tenu au dépôt d'une déclaration (périodique)").*

La question est alors de savoir si ce mécanisme s'applique aux seuls travaux immobiliers afférents à l'installation d'électricité pour laquelle les copropriétés auront la qualité d'assujéties, ou si elle s'étendra à tous les travaux immobiliers fournis aux copropriétés.

Il me semble que la disposition devrait s'entendre comme ne visant que les prestations de services fournies à l'assujéti agissant en tant qu'assujéti et qu'il ne faut donc pas l'étendre à tous les services immobiliers fournis aux assujéties partiels.

Mais la confirmation de cela devrait être demandée lors de la demande d'identification à la TVA des copropriétés visées.

#### 6. Procédure judiciaire en cours : Mr Denis / Copropriété

#### 7. Travaux en cours : (pas de vote)

Numéro d'entreprise / Bedrijfsnr 0870 912 124



Agr.I.P.I./ BIV erkenning 501.146

7.1. Façade avant : le dossier a bien été introduit, un complément d'information a été sollicité par la commune.

Dès que l'accord de la commune sera octroyé un nouvel appel d'offre devra sans doute être réalisé.

7.2. Rénovation des paliers et portes privatives

7.3. Rénovation des deux halls d'entrée

7.4. Rénovation intérieure des ascenseurs, et cages d'escaliers , des halls d'entrée

7.5. Le point sur les punaises de lit

Le dossier a été introduit à la commune par l'architecte.

## 8. Travaux (2/3 des voix)

8.1. Isolation de la toiture et toiture terrasses

L'assemblée reporte ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Nomination d'un architecte (pour la réalisation d'un cahier des charges et suivi de chantier)

Sans objet > cahier des charges réalisé par l'architecte Delphine Cooman

Désignation d'un chasseur de primes

Financement des travaux : sans objet

8.2. Projet de placer une pompe à chaleur / Clv

Désignation d'un bureau en techniques spéciales

Financement des travaux

Désignation d'un chasseur de primes

L'assemblée décide de reporter ces points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8.3. Projet de placer des panneaux solaires

Financement des travaux

Désignation d'un chasseur de primes

L'assemblée décide de reporter ces points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

8.4. Demande de Mr Hoste : le point sur les répartiteurs électroniques.

Décision d'abandon/maintien du système de comptage

L'assemblée décide de reporter ces points à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

Pour tous ces points, l'assemblée souhaite recevoir plusieurs offres de bureaux d'expert qui établiront un rapport sur la transition énergétique du bâtiment (faisabilité et options pour la copropriété.)

## 9. Budgets (majorité absolue) rapport annexé

9.1. Dépenses courantes - (Fonds de roulement : 90.000 €)

L'assemblée approuve le budget proposé

9.2. Frais extraordinaires - Appels de fonds à fixer pour alimenter le fonds de réserve en fonction des travaux décidés et à venir : Situation du fonds de réserve Général : 153.551 € dont il faut déduire les travaux en cours et décidés, mais non encore facturés .

L'assemblée décide de maintenir l'appel de fonds de 15.000 € par trimestre, à l'unanimité.

## 10. Nominations et décharges à donner (majorité absolue)

a. au Syndic BALTIMO-SYNDIC sprl

L'assemblée décide, à la majorité, de reconduire le mandat du syndic et lui donne décharge

Votes contre : Mr Denis (145), Mme Huvelle (54)

c. au Conseil de Copropriété

L'assemblée décide, à l'unanimité, de reconduire les mandats du conseil de copropriété constitué de Mesdames Rittenbergh et Haentjes, Messieurs Barbolla, Hoste, Denis et Duwaert, à l'unanimité.

L'assemblée

L'assemblée décide de donner décharge pour la mission du conseil de copropriété sortant.

Mesdames Rittenbergh et Haentjes et Mr Hoste, Barbolla, Duwaert.

c. au Commissaire aux comptes

L'assemblée décide, de donner décharge au commissaire aux comptes, Mr Lagneau.

Elle décide, à l'unanimité de nommer Mr Piret, commissaire aux comptes.

**11.- Rapport d'évaluation des contrats de fournitures (majorité absolue)**

1. Contrat contre les nuisibles :

Les copropriétaires souhaitent maintenir la société en place, à raison de 3 passages par an

Votent contre :

Mme Huenaerts vote contre. (131), Mr Denis(145) Mme Huvelle(54), Van Schoote (54)

2. Contrat cadre de gaz et d'électricité

Codel pour le Gaz

Pour la période contractuelle 2026-2028, du 01/01/2026 au 31/12/2028, nous proposons un contrat cadre de type variable avec des possibilités de fixation de prix pour le gaz (contrat de type « clic ») au travers d'un avenant

Ce type de contrat permet offre plusieurs avantages :

Permet de sécuriser une partie du prix futur tout en offrant la possibilité de laisser une partie du prix en formule variable

Il permet des fixations de prix, par paliers, pour permettre de profiter des opportunités du marché.

Prix du marché spot ce jour 35,00 € (46 € en 2024)

A ce prix, il faut ajouter les différents frais fixes.

Projection pour 2026 : 34 €, 2027 : 29 €, 2028 : 27 €

**12.- Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.**

Veillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

La séance est levée à 21 h

Divers :

Mme Van Schoote souhaite se désolidariser de la décision d'octroi de placement d'une prise électrique dans l'immeuble destinée à recharger un véhicule électrique.

Un point sera mis à l'ordre du jour le placement des bornes électriques

Président de la séance, Mr Hoste

Secrétaire, BALARATTI Isabelle