Association des copropriétaires
de la résidence
CHATEAU 1
Avenue du Château 8-10-12
1081 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.237.662**

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 05.06.2024 A 19.00 HEURES EN LA SALLE DU B.SPORT

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

32	copropriétaires présents sur 90, totalisant	4.116 /	10.000 quotités (soit 41%)
17	copropriétaire(s) représenté(s) sur 90, totalisant	1.838 /	10.000 quotités (soit 18%)
49	**copropriétaires présents et représentés sur 90, totalisant**	**5.954 /**	**10.000 quotités (soit 60%)**

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 27.03.2024 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 16.04.2024 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 [redacted] 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 [redacted] représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19.00 heures sous la présidence de [redacted] 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.

[redacted]

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 bilan 31.12.2023	50%	5.174	521	142	90,85%	**accepté**
5.1	Décharge aux membres Conseil Copropriété	50%	5.320	375	142	93,42%	**accepté**
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50%	5.320	375	142	93,42%	**accepté**
5.3	Décharge au Syndic Citya	50%	5.061	517	259	90,73%	**accepté**
6.1.1	Election CC [redacted]	50%	5.578	259	0	95,56%	**accepté**
6.1.2	Election CC [redacted]	50%	4.106	493	1.119	89,28%	**accepté**
6.1.3	Election CC [redacted]	50%	5.437	117	117	97,89%	**accepté**
6.1.4	Election CC [redacted]	50%	5.579	0	142	100,00%	**accepté**
6.2.1	Election Commiss[redacted]	50%	5.459	259	0	95,47%	**accepté**
6.2.2	Election Commiss[redacted]	50%	4.132	493	977	89,34%	**accepté**
6.3	Déterminer montant marché cahier charges	67%	4.897	376	296	92,87%	**accepté**
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50%	5.061	517	259	90,73%	**accepté**
6.4.1	Mandat Syndic / CC gestion des contrats	50%	5.614	223	0	96,18%	**accepté**
7.1	Remplacement parlophonie / audit et devis	50%	2.671	1.428	1.621	65,16%	**accepté**
7.2.1	Dossier bornes : audit via conseiller	50%	3.640	984	1.096	78,72%	**accepté**
7.2.2	Dossier panneaux : audit via conseiller	50%	414	3.976	1.447	9,43%	**refusé**
8.1	[redacted] devis placement de 6 caméras	50%	3.801	1.448	588	72,41%	**accepté**
9.3.1	Alimentation annuelle fonds de réserve	50%	5.592	142	0	97,52%	**accepté**
9.3.2	Financement travaux votés via fd réserve	50%	5.476	0	142	100,00%	**accepté**
9.4	Approbation budget annuel fonctionnement	50%	5.501	0	0	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

Le Conseil de Copropriété fait rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.
Copie de son rapport figure en annexe du présent procès-verbal.

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.

Le nouveau contrat de fourniture

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

Stratégie de clics

La stratégie sur les trois prochaines années a été établie comme ceci :
2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

[redacted]

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux. 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.
2026 : Fixation de 25 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 75 % restant seront divisés en trois. 2 fois 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable.

Estimation du prix de l'énergie en 2024-2025-2026 (voir ordre du jour commenté)

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

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

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	168.500,00	169.041,85	541,85
Frais "propriétaires" svt l'usage	27.000,00	25.969,07	-1.030,93
TOTAL	**195.500,00**	**195.010,92**	**-489,08**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-0,25%**

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler 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 :

2000	**FRAIS PROPRIETAIRES**			
	2 000 01	**Entretien et réparation**		**4.589,25**
		Remplacement avaloir terrasse arrière	1.007,00	
		Travaux plomberie avant remplacement compteurs	624,85	
		Réparations étanchéité garage 68	487,60	
		Refixation dalles marbre	2.469,80	
	2 000 06	**Sinistres**		**580,88**
		Sinistres non déclarés et franchises	580,88	
	2 600 01	Remplacement pièce en chaufferie	1.329,43	**1.329,43**
		TOTAL		**6.499,56**

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

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 :

3 000	**EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE**			
	3 000 01	**Travaux divers**		7.615,04
		Remplacement bacs à fleurs	5.137,82	
		Remplacement tapis blocs sonnettes	2.477,22	
		TOTAL		**7.615,04**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**174.926,68**
Alimentation via appels de fonds	18.000,00
Recettes intérêts de retard	183,56
Total des apports	**18.183,56**
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant point 3.6	7.615,04
Total des prélèvements sur l'exercice	**7.615,04**
Solde à la clôture de l'exercice	**185.495,20**

[redacted]

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01.01.2023 au 31.12.2023)

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

Le contrôle des comptes a été opéré pa[redacted]qui fait rapport à l'assemblée générale.
Copie de son rapport figure en annexe 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

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. [redacted]

6.1.2.

6.1.3.

6.1.4.

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/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 :

6.2.1. [redacted]

6.2.2.

6.3. Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré - 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 5.000 €.
Il est proposé de le majorer à 25.000 €.

6.4. 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.

6.4.1. 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

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

7.1. Remplacement des parlophonies et mandat au Conseil de Copropriété et au syndic pour faire choix du fournisseur dans une enveloppe budgétaire de € 25.000 (hors postes privatifs) et avec une marge de manœuvre de 10% – Majorité des 2/3

Les parlophonies sont vétustes et devis ont été demandés en vue de leur remplacement.

[redacted]

House Protect propose le placement de matériel de marque Urmet avec garantie de 3 ans au prix de € 10650 HTVA (8 = € 3380 / 10 = € 2930 et 12 = € 3840) hors postes privatifs qui seront au choix de chaque propriétaire.
Poste de parlophonie à combiné (MIRO 11835): 65.00€
Poste de parlophonie mains libres (MIRO 11837): 90.00€
Moniteur vidéo (de base) mains libres, écran couleur 4,3 pouces (MIRO): 285.00€
Moniteur vidéo mains libres, écran couleur tactile 7 pouces (VMODO): 450.00€
Moniteur vidéo mains libres, écran couleur 5 pouces AVEC WIFI : 480.00€
Plaque de propreté sous les postes sont possible aux prix de 20€ pièces si nécéssaire !

La société Verhaegen Andy propose un devis de remplacement de € 13700 HTVA pour le 8, € 8210 pour le 10 et € 14020 pour le 12 soit un total de € 35930 HTVA, hors postes privatifs qui seront au choix de chaque propriétaire.
Poste de parlophonie : 210.00 €
Poste de vidéophone : 360.00 €
Il ne précise ni la marque ni la garantie.

La société Parle-au-Phone propose le placement de matériel de marque Urmet avec garantie de 3 ans au prix de € 11100 HTVA (8 = € 4030 / 10 = € 3080 et 12 = € 3990) hors postes privatifs qui seront au choix de chaque propriétaire.
Poste de parlophonie à combiné (MIRO 11835) : 61,00 €
Poste de parlophonie mains-libres (MIRO 11837) : 85,00 €
Moniteur vidéo mains-libres (MIRO), écran couleur 4,3 pouces : 277,00 €
Moniteur vidéo mains-libres, écran couleur tactile 7 pouces (VMODO) : 440,00 €
Moniteur vidéo mains-libres, écran couleur tactile 5 pouces avec wifi : 478,00 €
Une plaque de propreté sous les postes intérieurs pourra être mise, si nécessaire, en plus de ce devis (22 hors TVA par plaque).

Le vote ne porte pas sur le remplacement des parlophonies mais bien sur l'établissement d'un cahier des charges permettant de récolter des offres comparables à présenter à l'assemblée générale de 2025 pour prise de décision.
Sur base de ce vote positif en assemblée générale, d'autres devis seront obtenus.

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/08/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.
Voir en annexe le texte joint à la convocation.

Il est rappelé qu'il est strictement interdit de charger un véhicule électrique sur une simple prise.

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

7.2.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue

Sur recommandation de l'expert l'audit sera couplé au projet d'installation de panneaux photovoltaïques.
Ce point ne sera pas d'application cependant si la copropriété prend décision d'installer une unité de cogénération et des panneaux photovoltaïques en tiers investisseur (voir 7.3 infra).

7.2.2. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen du placement de panneaux photovoltaïques en toiture, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux – Majorité absolue

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

8.1. [redacted] placement de 6 caméras – Majorité des 2/3

[redacted] est present en séance pour expliquer sa demande.
Il propose pour un effet dissuasif de les faire placer dans les trois entrées principales au minimum.
Le vote ne porte pas sur le placement des caméras mais bien sur la récolte des offres à présenter à l'assemblée générale de 2025 pour prise de décision.
Sur base de ce vote positif en assemblée générale, des devis seront obtenus.

[redacted]

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. 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 interpeller 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	**18.88 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**37.76 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**62.93 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
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 2022, soit 220.51.

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.

9.2. 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.

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

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

Au vu de l'augmentation du budget de fonctionnement pour parer à la hausse du prix du gaz, de l'électricité et de l'eau, proposition de n'alimenter le fonds de réserve que par la dotation « obligatoire » (représentant 5% du budget dépensé l'exercice précédent – soit € 4.496) arrondis à € 5000 par an et au minimum jusqu'à la prochaine assemblée générale, soit € 1250 au 01.07.2024, au 01.10.2024 et au 01.01.2025.
L'Assemblée de mars 2025 décidera de modifier ou non.

[redacted]

Comme indiqué, il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la hausse ou à la baisse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

9.3.2. 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.

9.4. 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.

9.4.1. 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	166.000	230.000	4	57.500	38,55%
Frais "propriétaires" svt l'usage	27.000	28.000	4	7.000,00	3,70%
Frais "privatifs"	2.500	2.000	4	500,00	-20,00%
Total des dépenses "ordinaires"	**195.500**	**260.000**		**65.000,00**	**32,99%**
Fonds de réserve	**18000**	**5000**	4	**1.250,00**	**-72,22%**
TOTAL	**213.500**	**265.000**		**66.250,00**	**24,12%**

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 20h30.

Etabli le 05.06.2024
Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
CITYA BRUXELLES
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

[redacted]

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 2ème quinzaine du mois de mars
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

Association des copropriétaires de la résidence CHATEAU 1 - Assemblée générale du 05/06/2024

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

[redacted]	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.2.1	6.2.2	6.3	6.4	6.4.1	7.1	7.2.1	7.2.2	8.1	9.3.1	9.3.2
						A				A				A	A	A			
	C	C	C	C	C	C			C	C		C	C	C	C	C			
															C	C	C		
														A	C	C	C		
				A		C				C		A							
	C										A			A					
						A				A				A	A	A			
														C		C	C		
														C		C			
																C			
																C			
											C			C		C	C		
																C			
						A				A				A	A	A			
														A	A	A			
				C		A		A				C		C		C	C		
	A	A	A	A							C	A		C		C	C	C	A
														C		C			
	C	C	C	C	C	C			C	C		C		C	C	C			
						A				A				A	A	A			
																C			
																C	A		
											A					C	C		
																C	A		
														C	C	C	A		
						A				A				A	A	A			
														A	C	A	A		
																C	C		
																C			
																C			
						A				A				A	A	A			
														A		C			
						A				A				A	A	A			
																C			
							A								C	C			
											C			C		C	C		
						A				A				A	A	A			
																C			
																C			
	C	C	C	C								C	C		C	C	C		

[redacted]

9.3.2							
9.3.1							
8.1			C		A		
7.2.2	C	C	C	A	A	A	A
7.2.1						A	A
7.1					C	A	A
6.4.1							
6.4							
6.3							
6.2.2				C		A	A
6.2.1							
6.1.4							
6.1.3				C			
6.1.2				C		A	A
6.1.1							
5.3							
5.2							
5.1							
4.2							

[redacted]

Point 3.1 : Rapport annuel circonstancié du Conseil de Copropriété sur l'exercice de sa mission.

En tout premier lieu, je me dois de dire un très grand merci à ce propriétaire, habitant l'immeuble, qui a osé vouloir faire quelque chose au sein du Conseil de Copropriété : c'est [redacted] Il m'a aidé et soutenu dans le travail du suivi des activités inhérentes à notre immeuble mais que de fois il a été découragé, non pas par une participation à l'une ou l'autre des activités mais surtout déçu et parfois écoeuré par le manque de respect total par certains des occupants de l'immeuble pour maintenir les endroits communs dans un bon état de propreté.

Voici un exemple, des dépôts clandestins dans les locaux poubelles ou couloirs, tels, armoires, planches, portes, matelas ou autres objets dont on veut se débarrasser. Nous avons demandé à Bruxelles Propreté de venir les prendre sur le trottoir ou nous les avions regroupés et moyennant la présentation de nos deux cartes d'identité. Ce même jour, après le passage de Bruxelles Propreté, mon ami Tony retrouve dans un local poubelles une casserole pleine de graisse à frites déposée secrètement devant les poubelles comment voulez-vous ne pas être furieux mais surtout être dégoûté de faire quelque chose.

Si je cite cet exemple et il y en a bien d'autres, c'est pour insister très fortement auprès de tous les propriétaires qui louent leur bien de donner un exemplaire du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) à leurs locataires en leur demandant l'exigence de son respect.

Pour les propriétaires qui vendent leur appartement, le ROI doit faire partie des documents de vente.

Nous avons vu à 3ou4 reprises en 2023 des nouveaux propriétaires faire de gros travaux de rénovation et là encore le ROI oblige le nouveau propriétaire à soumettre leur projet de transformation de l'appartement au syndic et au C.C et cela en vue de les informer des liaisons correctes à faire avec les services communs de l'immeuble.. Le coup classique étant de placer des vannes inadaptées lors d'un changement de radiateurs.

Je vais me permettre de ne pas énumérer les travaux faits dans les communs de l'immeuble en 2023 car votre décompte annuel vous permet de les découvrir par leurs coûts et également dans l(OJ commenté de cet AG

.Oserai-je vous mentionner simplement un évènement rarissime dans notre immeuble, c'est la descente matinale du parquet accompagné de la force de police pour la perquisition totale des 40 garages du rez de chaussée. Le résultat la découverte d'une voiture immatriculée en France et parquée dans un garage qui a été soigneusement sortie du garage et emmenée via la dépanneuse de la police. Depuis aucune nouvelle n'a été portée à notre connaissance.

D'autres activités sont traitées avec le syndic via de nombreux mails avec [redacted] [redacted] en particulier et aussi avec [redacted]

[redacted]

Petite info déjà signalée l'an dernier, il reste une quarantaine de propriétaire qui habite encore l'immeuble qui comporte 82 appartements et ne parlons pas de l-âge de ces propriétaires restants

Pour terminer, je dirai que Tony et moi avons fait au mieux ce que nous avons pu , de façon bénévole, pour la bonne tenue de notre immeuble mais et nous seront particulièrement heureux de recevoir l'aide d'une propriétaire habitante de l'immeuble qui veut bien consacrer une partie de son temps à la bonne tenue de l('immeuble qui fêtera bientôt ses cinquante année de construction.

Mot final, même si la perfection n'existe pas,, le C.C. probablement renforcé, fera de son mieux pour une bonne continuité de rapports constructifs avec le syndic

[redacted]

Point 4.1 Rapport des commissaires aux comptes.

En tant que commissaire aux comptes élu et exerçant pour l'ACP Château 1, je confirme que toutes les factures figurant dans le décompte du 01/01/2023 au 31/12/2023, reçu par tous les propriétaires, ont fait l'objet d'une vérification continue durant toute l'année 2023 car les factures me sont adressées par le syndic et je les approuve ou demande des explications avant leur paiement, via la formule des fichiers de paiements hebdomadaires.

Pour le décompte final 2023, certains postes a été discuté et validé avec le syndic et je peux le déclarer correct.

Par ailleurs, toutes les factures reprises sur le décompte sont consultables par les propriétaires, via une demande préalable, elles sont classées dans un dossier, dans la salle de réunion de l'immeuble au n° 8.

Outre la vérification des factures, j'ai aussi la possibilité de pouvoir suivre au jour le jour les entrées et sorties des 3 comptes bancaires de la copropriété, ce qui est la meilleure assurance de l'exactitude des comptes.

Ainsi pour le bilan au 31/12/2023, j'atteste que les sommes mentionnées pour les 3 comptes de la copropriété sont parfaitement exacts. Les autres postes du bilan n'ont pas été examinés dans le détail dans la mesure où il s'agit de documents d'écriture comptable dont le service de comptabilité du syndic se charge de les tenir parfaitement à jour dans le respect de la légalité comptable.

Sur base de ce qui précède, je vous demande d'approuver les comptes et d'en donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété, aux commissaires aux comptes et au syndic.