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 26.03.2025 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 :

33	copropriétaires présents sur 92, totalisant	4.200 /	10.000 quotités	(soit 42%)
21	copropriétaire(s) représenté(s) sur 92, totalisant	2.280 /	10.000 quotités	(soit 23%)
54	copropriétaires présents et représentés sur 92, totalisant	6.480 /	10.000 quotités	(soit 65%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 10.03.2025.

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 Madame Appaerts, 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 bilans 31.12.24	50%	6.221	142	117	97,77%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	6.221	142	117	97,77%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50%	6.221	142	117	97,77%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.221	142	117	97,77%	accepté
6.1.1	Mandat CC [redacted]	50%	6.338	142	0	97,81%	accepté
6.1.2	Mandat CC [redacted]	50%	6.222	142	116	97,77%	accepté
6.1.3	Mandat CC [redacted]	50%	5.963	142	375	97,67%	accepté
6.2.1	Election Commiss : [redacted]	50%	6.338	142	0	97,81%	accepté
6.2.2	Election Commiss : [redacted]	50%	6.102	142	236	97,73%	accepté
6.3	Mandat CC expert cahier des charges	67%	6.341	139	0	97,85%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50%	6.222	142	116	97,77%	accepté
6.4.1	Mandat syndic / CC gestion contrats	50%	6.222	142	116	97,77%	accepté
7.1	Remplacement parlophonie + mandat	67%	5.824	0	539	100,00%	accepté
7.2	Placement caméras + mandat	67%	5.718	477	285	92,30%	accepté
7.2.1	Désignation représentant caméras	67%	5.576	499	285	91,79%	accepté
7.4	Arbres au-dessus des garages	67%	6.480	0	0	97,85%	accepté
7.3	Audit en vue de moderniser chaufferie	50%	6.221	259	0	96,00%	accepté
10.3.1	Fixation apport annuel fonds de réserve	50%	6.199	281	0	95,66%	accepté
10.3.2	Financement travaux voté via fds réserve	50%	6.338	142	0	97,81%	accepté
10.4	Approbation bugdet fonctionnemt 2025	50%	6.338	142	0	97,81%	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.

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.
Un dossier fait cependant l'objet d'une étroite surveillance et est sur le point d'être confié au contentieux (arriéré de € 1800).

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	230.000,00	226.292,20	-3.707,80
Frais "propriétaires" svt l'usage	30.000,00	36.385,26	6.385,26
TOTAL	**260.000,00**	**262.677,46**	**2.677,46**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**1,03%**

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

[redacted]

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**		**10.061,46**
	Réparation terrasse garages	2.226,00	
	Travaux plomberie	3.650,91	
	Intervention suite infiltrations garages	1.802,00	
	Mise à jour inventaire amiante	792,55	
	Intervention sur parlophonie du 12	1.590,00	
2 000 06	**Sinistres**		**1.339,84**
	Sinistres non déclarés et franchises	1.339,84	
2200	**GROS TRAVAUX ASCENSEURS**		**2.215,48**
2 200 01	Audit des ascenseurs	363,00	
	Remplacement boites rouges et serrures	1.852,48	
2400	**GROS TRAVAUX GARAGES**		**874,50**
2 400 01	Recherche panne électrique cour des garages	874,50	
2600	**GROS TRAVAUX CHAUFFAGE**		**3.956,92**
2 600 01	Remplacement circulateur eau chaude	3.956,92	
	TOTAL		**18.448,20**

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses engagées en exécution de décisions de l'assemblée générale.

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**185.495,20**
Alimentation via appels de fonds	11.500,00
Recettes intérêts de retard	63,30
Récupération litige faillite GERIM	5.691,86
Total des apports	**17.255,34**
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant point 3.6	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	**0,00**
Solde à la clôture de l'exercice	**202.750,54**

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 contrôle des comptes a été opéré par [redacted] qui fera rapport à l'assemblée générale.

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

Pour info réponse de [redacted] (membre du Conseil de Copropriétaire démissionnaire) suite à une plainte de [redacted]

Etant propriétaire, vous avez bien sûr le droit de ne pas être d'accord avec les membres de la co-propriété.

*Etant donné que vous avez déjà eu un désaccord avec [redacted] et que, de plus, vous refusez l'utilisation de notre plombier attitré aux travaux de la co-propriété, je vous demanderais dorénavant de traiter ce dossier **directement** avec le syndic de l'immeuble et ce, aussi bien du coté pratique que financier, ce afin de garantir une décision objective de ce dossier.*

[redacted]

Je demanderais à [redacted] de notifier votre mécontentement à notre insus comme point pour l'assemblé générale annuelle des co-propriétaires et ce lors du point n°5 concernant la décharge aux membres du conseil de co-propriété.

A partir de ce jour, je me considère comme déchargé du suivi de votre plainte.

Bien à vous,

[redacted]

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du Conseil de Copropriété – Majorité absolue

Les candidatures reçues sont les suivantes :

6.1.1. [redacted]

6.1.2.

6.1.3.

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

Les candidatures reçues sont les suivantes :

6.2.1. [redacted]

6.2.2.

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

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

6.4. 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 syndic, en accord avec le Conseil de Copropriété, pour faire choix du fournisseur – Majorité des 2/3

Les parlophonies sont vétustes et devis ont été demandés en vue de leur remplacement.
Voici le résumé des offres reçues :

ITC
Cette société propose un montant global de 18.340,00€ htva répartie comme suit :
Entrée 8 : 6.590,00€
Entrée 10 : 5.160,00€
Entrée 12 : 6.590,00€
Les postes privatifs varient entre 80,00€ htva et 370,00€ htva de la marque : Biticino.
La plaque de finition en inox est à 70,00€ htva.

[redacted]

TD TECH
Cette société propose un montant global de 18.667,00€ htva répartie comme suit :
Entrée 8 : 6.707,00€
Entrée 10 : 5.253,00€
Entrée 12 : 6.707,00€
Les postes privatifs varient entre 74,00€ htva et 370,00€ htva de la marque : Biticino.
La plaque de finition en PVC blanc est à 44,00€ htva.

HOUSE PROTECT
Cette société propose un montant global de 11.500,00€ htva répartie comme suit :
Entrée 8 : 4.200,00€
Entrée 10 : 3.200,00€
Entrée 12 : 4.100,00€
Les postes privatifs pour un parlophone varient entre 65,00€ htva et 90,00€ htva de la marque : Urmet
Les postes privatifs pour un vidéo-parlophone varient entre 295,00€ htva et 840,00€ htva de la marque : Urmet
La plaque de finition en PVC blanc est à 44,00€ htva.

La marque la plus utilisée en copropriété pour le placement de parlophonie est Biticino (et Aiphone, mais non proposé/mentionné dans les offres).
C'est une marque plus répandue et plus fiable selon mes sources.
La marque Urmet quant à elle à disparu durant un certain temps, mais recommence à revenir sur le marché.

Il est proposé, si accord sur le point, de mandater le syndic pour faire choix de la meilleure proposition en accord avec le Conseil de Copropriété (moyennant un budget maximal pour le choix de ce point).

En supplément de ce budget, il est prévu de faire fabriquer un cache en bois pour les actuels pupitres afin de les rendre esthétiques et assortis aux boites aux lettres.

7.2. Placement de caméras de surveillance et mandat au syndic, en accord avec le Conseil de Copropriété, pour faire choix du fournisseur – Majorité des 2/3

ITC
Cette société propose ce travail pour un montant de 5.820,00€htva.

Malheureusement, une seconde demande auprès de l'électricien La Datcha é été effectué, mais nous n'avons jamais eu de retour.
D'autres devis seront demandés notamment à la firme qui sera retenue pour le remplacement de la parlophonie.
Il est proposé, si accord sur le point, de mandater le Conseil de Copropriété moyennant un budget maximal pour le choix de ce point.

Il est proposé, si accord sur le point, de mandater le syndic pour faire choix de la meilleure proposition en accord avec le Conseil de Copropriété (moyennant un budget maximal pour le choix de ce point).

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

Proposition soumise au vote : le / la Président(e) du Conseil de Copropriété (ou en cas d'absence, un des membres du Conseil de Copropriété) et à la concierge.

7.3. Audit de l'installation de chauffage – Majorité absolue

Il est proposé de faire un audit des installations de chaudières vu leur âge et le futur risque de manque de disponibilité des pièces de rechanges
Il s'agit également au vu des hausses du coût de chauffe de faire analyse du rendement que l'on pourrait améliorer dans notre système de chauffage pour le futur.
Attention qu'il est important de préciser que les suppléments de dépenses qui apparaîtront dans les décomptes annuels ne sont pas spécifiquement liés à un surplus de consommation de gaz des chaudières, certes âgées, mais fonctionnant encore bien actuellement, mais d'un changement de nouveau contrat avec Luminus, après 3 ans du prix du m3 bloqué, à l'avantage des habitants de l'immeuble (donc hausse du prix du combustible).
Mais semble important d'anticiper.

7.4. Arbres au-dessus de la toiture des garages – élagages – Majorité des 2/3

Ces arbres sont hauts et doivent être entretenus / élagués pour éviter tout risque de chute en direct sur le bâtiment en cas de vents violents. Ce constat est fait après passage d'un spécialiste sur place.
Les travaux prévoient :
- Réduction de 1 gros bouleaux pour la stabilité

[redacted]

- 5 Bouleaux d'entretien mettant en valeur la cime de l'arbre
- Mettre en valeur 2 gros bouleaux d'entretien

Ces travaux sont proposés pour un prix de € 8.250,00 HTVA. Une offre comparative sera obtenue.

Ce point ne figure pas sur le bulletin de vote et le point est donc voté à main levée. Vote accepté à l'unanimité.

7.1. Audit relatif à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voitures électriques - information

Le dossier a été confié mais l'expert doit encore visiter les installations afin de remettre offre (agenda chargé).

7.2. Audit relatif à l'installation d'un dispositif de panneaux photovoltaïques en toiture - information

Le dossier a été confié mais l'expert doit encore visiter les installations afin de remettre offre (agenda chargé).

8. Points d'information

8.1. Obligation pour les propriétaires occupants de placer un détecteur de fumée

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location étaient concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.
L'obligation s'appliquera pour tous les logements - et donc pour les propriétaires occupants - dès le 1er janvier 2025.
Un détecteur doit être placé dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.
L'achat et l'installation ainsi que le remplacement des détecteurs sont à charge du propriétaire. L'entretien et le remplacement des piles sont à charge du locataire.
Le détecteur de fumée doit être du type « optique » certifié par un organisme accrédité. Il doit être équipé d'une pile dont la durée de vie est de plus de 5 ans (donc, une pile lithium ou une pile Alcaline Plus). Vous pouvez également opter pour une alarme filaire branchée sur un réseau 230V, mais une pile de secours doit être prévue en cas de coupure de courant.
Nous pensons cette information importante pour la sécurité de tous... Sans détecteurs de fumée, le risque de décès dans un incendie est 3X plus élevé
Article complet via le lien : https://mailchi.mp/snpc-nems/detecteurs-incendie-rappel-des-obligations-pour-les-proprietaires?e=35a0425804

9. Règlement d'Ordre Intérieur

9.1. Rappel de l'interdiction de jeter des mégots de cigarette par les terrasses avant/arrière

Hormis le danger que ces mégots tombent sur un passant, ils atterrissent souvent sur les autres terrasses des voisins ce qui est déplaisant pour ceux-ci

9.2. Ordre Intérieur – rappels

Il est interdit de nourrir les pigeons (rappel).
Il est interdit de faire sécher du linge sur les terrasses avant (rappel).

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - Rappels
Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.
Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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	**19.13 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**38.27 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**63.78 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**210.53 €**
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	**Suivant tarif horaire**

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

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant 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), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc ….). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

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

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport au fonds de réserve de 1.250 € par trimestre jusqu'à la prochaine assemblée générale, soit au 01.04.2025, au 01.07.2025, au 01.10.2025 et au 01.01.2026.

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 ».

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

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

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

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

10.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

[redacted]

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	230.000	230.000	4	57.500	0,00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	28.000	28.000	4	7.000,00	0,00%
Frais "privatifs"	2.000	2.000	4	500,00	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	**260.000**	**260.000**		**65.000,00**	**0,00%**
Fonds de réserve	**5000**	**5000**	**4**	**1.250,00**	**0,00%**
TOTAL	**265.000**	**265.000**		**66.250,00**	**0,00%**

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 20h05

[redacted]

ès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)
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

[redacted]

Association des copropriétaires de la résidence CHATEAU 1 - Assemblée générale du 26/03/2025

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

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.2.1	6.2.2	6.3	6.4	6.4.1	7.1	7.2	7.2.1	7.3	10.3.1	10.3.2	10.4
[redacted]							A			C						C	C		
	C	C	C	C	C	C	C	C	C		C	C					C	C	C
														C		C			
													A						
	A	A	A	A															
						A	A		A		A	A							
															C				
													A						
													A	A	A				
														C	C				
							A		A										
														C	C				
													A	C	C				
														A	A				

mercredi 26 mars 2025 Page 1 sur 1

RAPPORT ANNUEL DU CONSEIL DE COPROPRIETE

Bonsoir,

Comme chaque année, le conseil de copropriété va vous faire part de son rapport annuel.
Les différents points dont nous voulons vous parler sont les suivants :

1) REMPLACEMENT DES PARLOPHONIES

Notre immeuble n'est plus tout jeune et la parlophonie présente de nombreux signes de vétusté - pannes régulières notamment au n° 10, problèmes d'audition aux postes privatifs.
Une demande pour des devis a été faite, des techniciens sont venus sur place pour examiner le câblage dans les postes dans chaque entrée et aux étages, l'installation des postes privatifs dans certains appartements, avant de nous remettre leurs devis. Nous sommes également allés voir une installation, pratiquement identique à celle qui pourrait être installée chez nous afin d' en avoir une idée plus précise. Avant de clôturer ce premier point, le conseil de copropriété voudrait remercier son collègue, [redacted] démissionnaire pour raisons personnelles, pour l'aide qu'il nous a apportée.

2) PLACEMENT DE CAMERAS DE SURVEILLANCE

Notre immeuble est régulièrement dans la ligne de mire de "visiteurs indésirables", soit ils essayent de rentrer chez nous par ruse, soit malheureusement , certains occupants les laissent entrer, ce qui peut occasionner leur présence dans les communs ou des tentatives d'effraction.
La présence de caméras pourrait être dissuasive et assurer la sécurité dans l'immeuble.

3) INSTALLATION CHAUFFAGE

Notre chaudière, malgré son âge, fonctionne encore très bien, régulièrement elle est contrôlée, mais nous pensons qu'un audit serait nécessaire pour vérifier si son rendement dans le futur ne pourrait pas être amélioré.

4) LES ARBRES DE NOTRE JARDIN

En ce qui concerne l'entretien des arbres, je laisse la parole à [redacted] ui va vous donner quelques explications quant aux travaux à envisager

Pour terminer, j'ajouterai pour votre information, aux anciens surtout, que le Conseil de Copropriété a eu la tristesse d'apprendre le décès de deux très anciens propriétaires habitant toujours l'immeuble, ce son[redacted]
Heureusement, de nouveaux propriétaires sont venus habiter dans notre immeuble mais je ne peux pas les citer par peur d'en oublier l'un ou l'autre.

Point 4.1 Rapport du commissaire aux comptes.

Comme pour les années précédentes, j'ai examiné, au jour le jour, la comptabilité de l'immeuble Château 1 et je vous en fais rapport.

Plusieurs infos sont à vous communiquer :

Parmi tous les documents que chaque propriétaire a reçus(parfois tardivement, avec son décompte annuel, je peux vous confirmer que pour le document 'Décompte 01/01/2024 au 31/12/2024 » toutes les factures, les OD, les CC y figurant, ont fait l'objet d'une vérification continue et cela par le fait que je reçois, de la part du syndic, une demande d'accord préalable au paiement de chaque facture et de plus, je peux en suivre le suivi via la lecture des mouvements sur les trois comptes de la copropriété.

Ce système instauré et voté en AG du 27/03/2013 fonctionne bien et sera maintenu dans le futur.

Pour le document « Situation du fonds de réserve au 31/12/2024 », je fais remarquer qu'outre les 4 virements trimestriels et les divers intérêts bancaires ou de retard, il y a une recette exceptionnelle de 5.691,86€ qui représente le montant retourné à notre copropriété suite à la clôture de la faillite Gérim dans laquelle nous avions perdu, en 1988 un montant épargné de 700.000 francs belges correspondant à environ 17.350€.

Pour le bilan, les montants des 3 comptes de la copropriété sont parfaitement corrects, ce qui est la meilleure preuve de la vérification par le commissaire aux comptes et les autres postes du bilan sont la suite logique de la comptabilité tenue par le syndic.

En ce qui concerne le décompte privatif d'ISTA, le total des montants de la colonne « montant » « Immeuble » correspond aux montants du document transmis à ISTA par la comptabilité du Syndic suivant le décompte annuel 2024 et approuvé par le commissaire aux comptes.

Quant à la répartition privative des montants donnés, c'est ISTA qui gère les divers compteurs et répartiteurs de l'ensemble des appartements de l'immeuble.

Pour le coût du chauffage, je mentionnerai l'impact important de la fin, au 31/12/2023, de notre contrat LUMINUS, particulièrement avantageux pendant 3 ans par son blocage des prix du gaz par rapport au nouveau contrat LUMINUS accepté depuis le 01/01/2024.

A titre informatif, j'ai réalisé un document, qui est à votre disposition, montrant la comparaison de consommation et coût du gaz, mois par mois, et j'arrive à la conclusion qu'en ayant consommé 7.292 m3 en moins en 2024, nous avions une augmentation de coût de 44.537,69€.

Dans un autre domaine de vérification, j'ai calculé le pourcentage d'augmentation des coûts de la copropriété par rapport à l'année 2023 et je peux vous dire que pour les rubriques normales de vie de l'immeuble, il y a 8,5% d'augmentation et pour la rubrique chauffage, il y a 61% d'augmentation. Ce sont les réalités de l'année 2024 et cela avait été anticipé lors de l'élaboration du budget pour 2024.

Je ne peux oublier de mentionner ce fait, l'AG de 27 mars 2024 n'ayant pu se tenir faute de quorum non atteint, une nouvelle AG (coût environ 1.300€) fut programmée en juin 2024 qui a permis d'obtenir le vote sur un budget de 260.000€ mais ce budget n'a pu être appelé que sur les deux derniers trimestres de 2024, les deux premiers trimestres ayant été appelés sur base d'un budget de 195.500€ et il y a cette différence à combler dans les décomptes privatifs

Permettez-moi de vous faire remarquer qu'à la page 7 du décompte annuel le total des dépenses communes est de 259.182,94€, assez proche du budget prévu..

Sur base de toutes les données de ce rapport, je vous demande d'approuver les comptes de l'année 2024 et d'en donner décharge aux membres du Conseil de Copropriété, au commissaire aux comptes et au syndic.

Point 7.4. Arbres dans le jardin arrière.

Suite à une juste réflexion faite par notre collègue [redacted] le Conseil de copropriété a pris à son compte la dangerosité d'une possible chute des arbres installés dans le jardin à l'arrière de l'immeuble tant pour l'immeuble lui-même que pour les murs mitoyens en cas de tempête importante.

Il ne faut pas oublier que ces arbres ont «été plantés il y a plus de 40 ans et qu'aucun entretien particulier n'a été fait depuis leur plantation.

Pour justifier cette inquiétude, le C.C. a demandé au syndic de contacter une firme spécialisée, cest à dire Devriendt-agro BV de Roosdaal, pour une visite sur place afin de faire un examen professionnel de l'état de santé de ces arbres et éventuellement remettre un prix pour un élagage nécessaire.

Après le passage et l'examen des arbres par cette entreprise, la réponse de cette dernière en néerlandais mais traduit, est d'abord la nécessité pour l'arbre planté assez proche du mur des garages et dont les racines se sont développées uniquement du côté opposé au mur de faire une découpe dans la couronne de cet arbre pour ramener le centre de gravité le plus près possible de l'axe de symétrie de cet arbre et de diminuer la longueur des branches et le volume du feuillage qui débordent au-dessus du terrain voisin.

Cette entreprise a aussi constaté que les autres arbres avaient été négligés pendant 40 ans sans aucun entretien et elle propose des élagages aux autres bouleaux en mettant en valeur la cime de ces arbres.

Selon votre décision positive à une majorité de 2/3 des voix, les travaux seront exécutés à une période bien spécifique, en évitant des infections parasites, par des arboriculteurs certifiés (European Treeworker) et cela pour un montant de 8.250,00€ htva.

Le C.C. préconise cet entretien après plus de 40 ans de plantation de ces arbres.

Il vous appartient de décider l'exécution de ce travail avant qu'un accident éventuel ne survienne et dont il n'est pas exclu que notre assurance n'intervienne pas faute d'entretien non exécuté.

Si votre vote est positif, il implique également votre accord d'imputer les frais de ce travail exceptionnel sur le Fonds de réserve.