

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP GREEN PARK
Avenue Van Seven 80-92
1970 - WEZEMBEEK-OPPEM
N° BCE : **0850.467.888**



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 CONVOQUEE LE 25/03/2025 ORDRE DU JOUR

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

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

- | | |
|---|--------------|
| • Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission (ANNEXE 1) | POINT 3.1 |
| • Echancier des contrats en cours | POINT 3.2 |
| • 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 |
| • Tableau comparatif des charges (ANNEXE 3) | POINT 3.4 |
| • Devis reprenant les travaux réalisés dans le jardin (ANNEXE 4) | POINT 6.3.3 |
| • Rapport de Vincotte (ANNEXE 5) | POINT 6.4 |
| • Offre lumineuse pour le garage (ANNEXE 6) | POINT 6.8.2 |
| • Offre remplacement chambre de visite (ANNEXE 7) | POINT 6.3.2 |
| • Projet de mise en conformité des statuts (ANNEXE 8) | POINT 6.10.1 |
| • Projet du ROI (ANNEXE 9) | POINT 6.10.2 |

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.

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

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.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Rapport en pièce jointe (ANNEXE 1)

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

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

- Secrétariat social : Acerta
- Assurance accident travail : Ethias
- Assurance incendie : Elitis Insurance via le courtier Crab et Fils – police n°201170030
- Electricité communs : Luminus – contrat cadre Lamy jusqu'au 31/12/2027
- Chauffage : Luminus – contrat cadre Citya jusqu'au 31/12/2027
- Chauffagiste De ridder
- Curage égouts : Kanalis
- Ascenseur contrat d'entretien : Liftinc
- Ascenseur contrôle : AIB Vincotte
- Porte de garage : All Access
- Entretien jardin : Magonette
- Entretien adoucisseur : Eurodynamics
- Sel adoucisseur : Eurodynamics

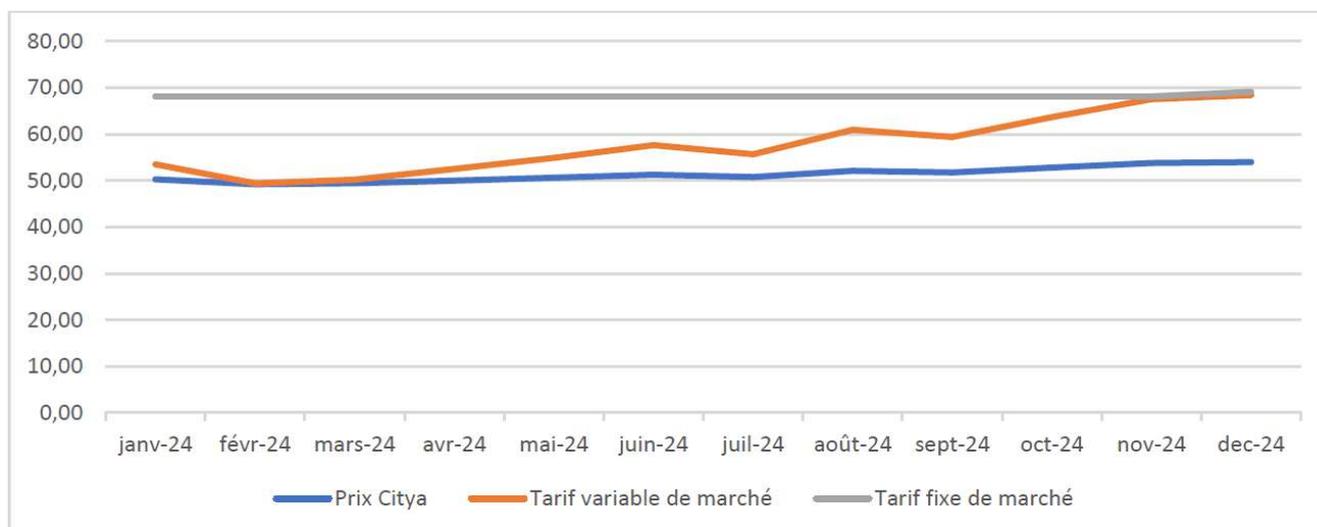
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)

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. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 2025 et 2026.

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

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



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. Madame Tournis - Majorité absolue

6.1.2. Monsieur Erkelbout- Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Mahieu - Majorité absolue

6.1.4. Candidature libre - Majorité absolue

6.1.5. Candidature libre - Majorité absolue

Nous invitons les propriétaires désireux de faire partie du conseil de copropriété de nous faire parvenir leur candidature par mail yhaboula@citya-belgium.be .

Pour rappel sur les trois membres du conseil seul un membres du conseil habite la copropriété

Idéalement, nous devrions avoir d'autres propriétaires habitant la résidence dans le conseil.

Les propriétaires auront également la possibilité de présenter leur candidature lors de l'assemblée générale.

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. Monsieur Mahieu - Majorité absolue

6.2.2. Monsieur Erkelbout - Majorité absolue

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.

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

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, des travaux d'égavage et embellissement du jardin - Majorité de 2/3

Lors de l'assemblée de mars 2024, l'assemblée avait donné son accord pour la mise à disposition d'une enveloppe de 5 000 € pour réaliser des travaux dans le jardin.

Le conseil a réalisé les travaux repris sur le devis ci-joint. (ANNEXE 4)

6.3.3. 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

Lors du contrôle des ascenseurs l'organisme de contrôle à mentionner l'obligation de sécuriser l'accès aux salles des machines. Rapport en pièce jointe (ANNEXE 5)

Ces travaux sont repris sur trois points de vote car les travaux consistent.

- Placement d'une protection contre les chutes sur toute la longueur de la toiture ainsi que le placement de marches pour tous les obstacles de plus de 50 cm

Pour une question de garantie décennale, ces travaux doivent être effectués par BBI qui a réalisé les travaux de rénovation de la toiture. (POINT 6.4)

- Placement de luminaire (POINT 6.5)

- Placement d'une porte au niveau de la salle des machines des entrées 80-82-84 (POINT 6.6)

Les offres pour les points 6.4-6.5-6.6 ne nous sont pas parvenues lors de l'envoi de la convocation.

Elles seront présentées lors de l'assemblée générale.

6.4. Mise en conformité pour l'accès aux salles des machines des ascenseurs (TOITURE)– Majorité de 2/3**6.4.1. Choix BBI – Majorité absolue****6.5. Mise en conformité pour l'accès aux salles des machines des ascenseurs (LUMINAIRE)– Majorité de 2/3****6.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3****6.5.2. Choix SB ELECTRO – Majorité absolue****6.6. Mise en conformité pour l'accès aux salles des machines des ascenseurs (Menuiserie)– Majorité de 2/3****6.6.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3****6.6.2. Choix NERO FACADE – Majorité absolue****6.7. Approbation pour le placement de détecteur de mouvement dans les communs des 7 entrées – Majorité de 2/3****6.7.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3****6.7.2. Choix SB ELECTRO – Majorité absolue**

L'offre ne nous est pas parvenue lors de l'envoi de la convocation

6.8. Approbation pour le placement de détecteur de mouvement dans le garage – Majorité de 2/3**6.8.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3****6.8.2. Choix SB ELECTRO – Majorité absolue**

Offre en pièce jointe (ANNEXE 6)

6.9. Approbation pour le remplacement des plaques des chambres de visite situé dans les couloirs des caves et dans les caves privatives – Majorité de 2/3**6.9.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3****6.9.2. Choix KANALIS – Majorité absolue**

Offre en pièce jointe (ANNEXE 7)

6.10. 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.

6.10.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante. (ANNEXE 8)

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

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante. (ANNEXE 9)

7. Explication concernant les travaux des luminaires dans le jardin

Lors de l'assemblée du 16/04/2024 le point pour le remplacement des luminaires du parc a été approuvé pour budget de 20000€.

Monsieur Erkelbout du conseil de copropriété nous a conseillé de prendre contact avec monsieur Butera de la société SB ELECTRO.

A la suite de son intervention nous avons obtenu la conformité des communs et du circuit extérieur, il n'y a plus de perte électrique au niveau du parc

Certains luminaires restent à changer, les boules sont commandées, elles seront placées au printemps.

Il reste également quelques interventions sur le circuit électrique.

A ce jour le montant des factures s'élève à de 4738.20

7.1 Suivi des travaux décidés en assemblée générale

Les travaux suivants ont été votés lors de l'assemblée de 2024

Peintures couloirs caves -1 budget 20000€ Travaux à réaliser

Création d'un local poubelle budget 5000€ Travaux à réaliser

Approbation pour le placement de caméra budget 15000€ Offre reçu entre 9000€ -12000€ Travaux à réaliser

Approbation travaux bardage Les travaux ont débutés en décembre Budget 62998.27€ montant payé 11906.74€ 51091.53€

Pour un prix équivalent l'entreprise a placée des **panneaux Equitone Tectiva de teinte taupe réf TE60** dans l'harmonie des couleurs de l'immeuble en lieux et place de petites ardoises.

Ces panneaux se placent verticalement. L'architecte trouve cette proposition très intéressante pour l'ACP.

Les retours des fenêtres seront traités avec un **aluminium RAL 8019**, la même couleur que les rives de toiture et que les garde-corps

Les finitions du bardage seront également traitées avec des profils en aluminium de teinte RAL 8019 comme par exemple le raccord supérieur avec la rive de toit.

Approbation pour la mise en conformité des ascenseurs Les travaux ont été effectués en novembre 2024 Budget total 49056€

Comme vous avez pu le lire ci-avant les travaux de bardage doivent encore être soldés.

Le montant de 129676.65€ ont déjà été financé pour les travaux de rénovation de la chaufferie, il reste à payer 142341.74€

La copropriété supporte actuellement une dette de 22932.85€

La copropriété n'a pour l'instant pas la capacité financière d'entamer les travaux qui ont été approuvés à l'assemblée de 2024.

Ces travaux seront effectués dès que la situation financière le permettra.

7.2 Travaux privatif pour le placement des vannes thermostatique et thermostat

Derrider va nous faire parvenir un document à compléter par les propriétaires désireux de remplacer leurs vannes et/ou thermostat

Ce document sera joint à la convocation

Ces travaux auront lieu au même moment que les travaux de rénovation

Les travaux devraient débuter le lundi 05 mai 2025 durée des travaux maximum 135 jours

Les travaux occasionneront une coupure de chauffage durant 35 jours et 3 jours d'eau sanitaire.

Planning en pièce jointe (ANNEXE)0

8 Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - Rappels

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

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

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

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

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

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

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

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

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la débiton, 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.

8.2 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 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.

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

8.3.1 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 :
283.000,00 €	5%	14.150,00 €	14.150 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			149.012,25
Apports	Dotation obligatoire	14.150,00	(*)
	Dotation complémentaire	10.850,00	(*)
Total des apports		25.000,00	
Prélèvements	Solde travaux de bardage	51.091,53	
	Solde chaufferie	143.341,74	
	Total des prélèvements	194.433,27	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			-20.421,02

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 25000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

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

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.

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

8.4.3 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

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette

8.5 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.

6.10.3. 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	244.268	190.000	12	15.833	-22,22%
Frais "propriétaires" svt l'usage	101.230	93.000	12	7.750,00	-8,13%
Total des dépenses "ordinaires"	345.498	283.000		23.583,33	-18,09%
Apport fonds de réserve	25.000	25.000	12	2.083,33	0,00%
TOTAL	370.498	308.000		25.666,67	-16,87%

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.

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.

Etabli le 07/03/2025

Le syndic

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 de mars 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.