

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP WINSTON CHURCHILL
232-236 Avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **850.088.994**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse. 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 15 avril 2025
PROCES-VERBAL**

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

26	copropriétaires présents sur 88, totalisant	3.363 /	10.040 quotités (soit 33%)
17	copropriétaire(s) représenté(s) sur 88, totalisant	2.092 /	10.040 quotités (soit 21%)
43	copropriétaires présents et représentés sur 88, totalisant	5.455 /	10.040 quotités (soit 54%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour.

Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.

Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

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 : LVANVOOREN@citya-belgium.be
(merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

Etaient présents lors de l'assemblée : le bureau d'architecte Medori pour les travaux en cours – Le bureau Deplasse pour les bornes.

N° ANNEXE(S), JOINTE(S) AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. Etude pour les bornes de recharge par le Bureau Deplasse
7. Proposition extension Terrasse Mme Devillez

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant 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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de **M. VACTILLE** pour assurer la présidence de la présente séance.

(Signature)
(Signature)

(Signature)

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche. C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation *Ac M-STUYCK* pour assurer le secrétariat de la présente séance. *D^{re} VALTILLE*
La séance est ouverte à *19h00* heures sous la présidence de *D^{re} VALTILLE*, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, Le SA. CITYA BRUXELLES - Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2	Approbation des comptes	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	5.371	0	84	100,00% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	5.371	0	84	100,00% accepté
5.3	Décharge au Syndic	50,00%	5.371	0	84	100,00% accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Valtille	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC : Monsieur Allar	50,00%	4.993	353	0	93,40% accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Nguyen	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.1.4	Mandat CC : Monsieur Longo	50,00%	5.332	123	0	97,75% accepté
6.1.5	Mandat CC : Monsieur Stuyck	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.1.6	Mandat CC : Madame Dirix	50,00%	4.195	0	315	100,00% ss objet
6.1.7	Mandat CC : Monsieur Daun	50,00%	5.169	0	0	100,00% accepté
6.2.1	Mandat comm.Cptes : Mme Nguyen	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.3	Mandat cc choix expert CDCA	66,66%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.4	Mandat Syndic	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
6.4.2	Renouvellement enveloppe budgétaire	66,66%	5.169	286	0	94,76% accepté
7.1	Modification quote-parts	80,00%	4.917	429	109	91,98% accepté
7.2	Accord Construction local poubelle	80,00%	3.306	2.026	123	62,00% refusé
7.2.1	Mandat CC choix fournisseur	66,66%	4.605	718	0	86,51% accepté
7.3	Accord étude CDCA Deplasse bornes	50,00%	4.477	503	475	89,90% accepté
8.1	Accord mise en peinture portes ascenseur	66,66%	1.522	3.060	633	33,07% refusé
8.2	Demande autorisation ext.terr. Ricciardi	80,00%	4.538	641	276	87,62% accepté
8.3	Demande autorisation ext.terr. Devillez	80,00%	4.661	518	276	90,00% accepté
8.4	Autorisation utilisation chemin.feu ouv.	50,00%	1.026	3.196	1.233	24,30% refusé
10.3.2	Fixation montant fds réserve	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
10.3.3	Financement décisions AC fds réserve	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté
10.4	Approbation budget	50,00%	5.455	0	0	100,00% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Toutes les décisions de l'assemblée générale du 20 mars 2024 sont en cours.

Pour rappel cela concerne les travaux des terrasses 7-8-9 ième étage , de la toiture et des pignons .

Plusieurs avaloirs vont devoir être créés car il n'y en avait pas assez à la construction de l'immeuble.

Les travaux avancent bien .

Pour votre information, le concierge Monsieur Devuyst a eu un accident de travail et ce dernier est encore en convalescence jusqu'au 16 avril inclus mais nous allons devoir malgré tout demander probablement une aide pour la sortie des poubelles.

Nous avons dû faire face également à une nouvelle analyse de risque pour les ascenseurs et cela a induit des travaux de mise en conformité pour un montant de 55.073 €. Nous ne pouvions prévoir ces travaux indispensables.

Il est à signaler ,outre ces travaux, de nombreuses interventions par la société Subcity pour procéder au débouchage de plusieurs canalisations. Il faudra à terme prévoir le remplacement des canalisations verticales qui posent problème.

Ceci a également été signalé par Monsieur Vosters du 1T8 au travers d'un courrier recommandé envoyé au syndic en date du 12 mars 2025.

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

1

3.2 Echancier des contrats de fournitures régulières

2 et 3

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

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

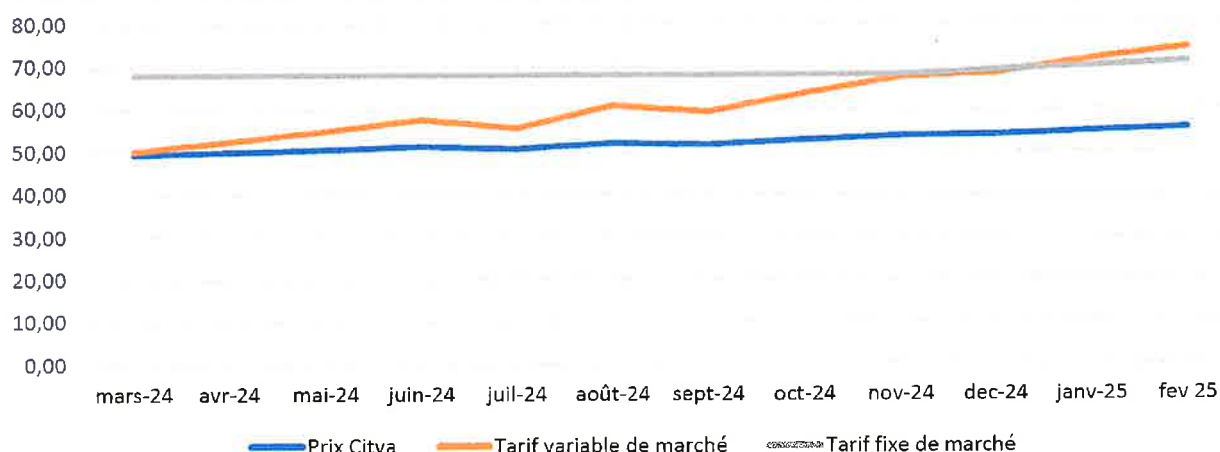
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)

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



Les prix de Citya sont actuellement équivalents aux prix obtenus avec les formules variables actuelles. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour cet hiver. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché. Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 51,10€/MWh.

Le 13 mars dernier :

Période : Q2 2025

- Volume cliqué (%): 25 %
- Volume total cliqué pour cette période (en MWh): 3686,943 MWh
- Prix : 42,242 €/MWh (inclus coût de fixation de 0,088 €/MWh)

Période : Q3 2025

- Volume cliqué (%): 25 %
- Volume total cliqué pour cette période (en MWh): 2082,494 MWh
- Prix : 42,282 €/MWh (inclus coût de fixation de 0,088 €/MWh)

Période : Q4 2025

- Volume cliqué (%): 25 %
- Volume total cliqué pour cette période (en MWh): 9052,188 MWh
- Prix : 41,327 €/MWh (inclus coût de fixation de 0,088 €/MWh)

Période : 2026

- Volume cliqué (%): 25 %
- Volume total cliqué pour cette période (en MWh): 26133,022 MWh
- Prix : 36,533 €/MWh (inclus coût de fixation de 1,599 €/MWh)

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 mais il reste néanmoins des retards de paiement essentiellement suite aux appels en fonds propres pour les travaux.

Le syndic attire l'attention sur le fait que l'emprunt ne pourra prendre cours qu'après l'utilisation de 100 % des fonds propres. La copropriété pourrait donc être mise à mal si ces paiements ne sont pas effectués.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Czirok	23.068,82	
Kambinga	17.823,56	
Regenberg	13.554,82	
Goedert-Ricciardi	7.972,90	
Joos Eveline	7.185,17	
Didisheim Philippe	6.950,19	
Longo Eugenio	6.626,18	
RB ADVICE	5.092,25	
Sadler Julien	4.318,59	
Sadler Julien	4.318,59	
TOTAL	96.911,07	

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

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	278 350,00	336 809,04	58 459,04
Frais "propriétaires" svt l'usage	67 500,00	140 165,28	72 665,28
TOTAL	345 850,00	476 974,32	131 124,32
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			37,91%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

Chauffage & eau	82 000,00	124 409,74	42 409,74
Mise en conformité asc.	0,00	55 073,10	55 073,10

En 2023, L'ACP avait consommé 135037 m³ de Gaz à 0,325 le m³

Pour rappel, la copropriété bénéficiait d'un contrat cadre exceptionnel valable jusqu'au 31 décembre 2023.

La copropriété en a donc bénéficié largement.

En 2024, l'ACP a consommé 143467 m³ de Gaz à 0,66 le m³ ; ceci est donc une augmentation significative.

Actuellement le prix du gaz est 0,82 le m³.

D'autre part, est venu se rajouter les travaux liés à la nouvelle analyse de risque des ascenseurs et des travaux qui s'en sont suivi que nous ne pouvions prévoir.

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	Travaux elagage	3 206,50
	Installation prise industrielle	620,03
	Intervention conciergerie	1 717,78
2-000-08	Honoraires architecte acompte 1	4 377,78
	Etude mobilité électrique	1 397,55
	Solde étude et contrat architecte	13 915,00
	Mise à jour inventaire amiante	598,95
	Alarme travaux	1 210,00
	Compta énergétique	798,60
2-200-00	Analyse de risque 15 ans	2 755,73
	Travaux mise en conformité	52 317,37
2-600-00	Remplacement ventilateur gauche	1 666,32
TOTAL		84 581,61

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-01	VIMAR	262 976,87
	Désamiantage couloir cave	27 522,90
	Sinistre inférieur ou proche de la franchise	16 467,01
3-000-08	Solde étude bornes de recharge	3 260,95
	non.couv.d.sécurité trav. Toitures	4 640,00
	Assurance Atradius	25 494,51
TOTAL		340 562,24

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de rouverture de l'exercice	361 332,41
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	97 001,18
Apport 1 fonds propres : 500.000	500 000,00
Apport loyer cogénération	33 823,98
Intérêts annuels du livret	3 216,54
Intérêts de retard	589,97
Recettes exceptionnelles	494,98
Frais bancaires	-964,96
Annulation emm/dém	-37,18
Total des apports	634 124,51
Prélèvements sur l'exercice	
15 % acompte VIMAR	226 589,44
Etat d'avancement 1 VIMAR	36 387,43
Désamiantage couloir cave	27 522,90
Assurance Atradius	24 936,91
Hon.coord.sécurité	4 840,00
Sinistre sous franchise	17 013,55
Assurance Atradius suite	557,60
Hon. Add souscription emprunt	210,53
Solde étude borne de recharge	3 260,95
Pertes indirectes sinistre	-88,18
Total des prélèvements sur l'exercice	342 031,57
Solde à la clôture de l'exercice	653 425,35

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de rouverture de l'exercice	4 837,49
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0,00
Apport premier trimestre	0,00
Apport second trimestre	0,00
Apport troisième trimestre	0,00
Apport quatrième trimestre	0,00
Total des apports	0,00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	4 837,49

3.9. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le renouvellement est en cours puisque nous venons de recevoir les rapports Nox et CO de la cogénération.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/11/2024 (période du 01/12/23 au 30/11/2024)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

5

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame NGuyen, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, elle recommande l'approbation des comptes.

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. Madame Valtille - Majorité absolue**6.1.2. Monsieur Allar - Majorité absolue****6.1.3. Monsieur Nguyen - Majorité absolue****6.1.4. Monsieur Longo - Majorité absolue****6.1.5. Monsieur Stuyck - Majorité absolue****6.1.6. Madame Dirix - Majorité absolue**

SANS OBJET

6.1.7. Monsieur Daun - Majorité absolue**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. Madame Nguyen - Majorité absolue**6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - 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 **15.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – 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**6.4.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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**

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

7.1. Modification des quotes-parts pour la répartition des charges à savoir passer de 10.000 quotités à 10.040 ième quotités entraînant un acte de base modificatif effectué par le notaire Deschamps– Majorité de 4/5

Cette problématique existant depuis plus de 50 ans, l'idée est de recevoir un nouvel acte modificatif des statuts, reprenant et remplaçant intégralement l'acte du 08/09/2023, en modifiant non pas les quotes-parts de copropriété mais plutôt la répartition des charges de copropriété (en 10.040èmes, avec +40 pour ledit appartement 9T6)

Cela nécessiterait de faire voter cette modification à la majorité des 4/5. Il faudra également prendre soin d'attendre l'expiration d'un délai de 4 mois après l'assemblée pour s'assurer qu'il n'y ait aucun recours.

Les frais d'un tel acte s'élèveraient à 1.924,10 € TVAC, payables anticipativement.

Cela concerne l'appartement 9T6 qui possède actuellement 112 quotités et qui devrait passer à 152 quotités si ce point de vote est accordé au niveau de la répartition des charges

7.2. Accord pour la construction d'un local poubelle sur un des deux emplacements utilisés par les concierges– Majorité de 4/5 REFUSE

7.2.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur - Majorité 2/3

7.3. Accord pour pouvoir commander auprès du Bureau Deplasse le cahier des charges ainsi que l'appel d'offres pour un montant de 8.228 € ttc concernant le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques – Majorité absolue

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

8.1. Accord pour la mise en peinture des portes d'ascenseurs – Majorité 2/3

REFUSE

Cette demande émane de Madame Dirix

8.2. Demande d'autorisation d'extension de terrasse – Majorité 4/5

Cette demande émane de Madame Ricciardi : cela entraînerait le déplacement des garde-corps actuels.

Il va de soi que cela devrait se faire en accord avec l'architecte Medori et Vimar ; tout supplément serait bien entendu comptabilisé de manière privative. Cela concerne donc le lot 8T8 ;

En cas d'acceptation, cela nécessitera un acte de base modificatif au frais du propriétaire concerné sur base d'un rapport d'expert géomètre ;

8.3. Demande d'autorisation d'extension de terrasse – Majorité 4/5

7

Cette demande émane de Madame Devillez : Nous parlons ici d'une extension de 64 m2.

Il va de soi que cela devrait se faire en accord avec l'architecte Medori et Vimar ; tout supplément serait bien entendu comptabilisé de manière privative. Cela concerne donc le lot 9D1 au 234 B .

En cas d'acceptation, cela nécessitera un acte de base modificatif au frais du propriétaire concerné sur base d'un rapport d'expert géomètre ;

8.4. Autorisation de pouvoir utiliser les cheminées respectives pour un feu ouvert – Majorité Absolue

REFUSE

Cette demande émane de Monsieur Misson

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1. Aboiements chiens

Il a été constaté à plusieurs reprises des aboiements intempestifs ainsi que des souillures dans les parties communes.

Il est rappelé que les animaux sont autorisés au titre de simple tolérance.

Nous demandons donc aux propriétaires et/ou occupants concernés de bien vouloir y être attentifs.

9 2 Tri des déchets et sortie poubelles

Il est demandé aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires de bien vouloir respecter le tri des déchets ainsi que le jour de sortie des poubelles.

De même, le syndic rappelle qu'il vous est possible sur simple demande à Bruxelles propreté de faire évacuer vos encombrants.

9.3. Rappel Box: contenu

Le syndic tient à rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans vos garages.

9.4. Entrée du garage

Il est rappelé que l'entrée du garage doit rester libre en permanence.

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**

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

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

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

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

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges**Échéance - Rappels**

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

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture :

[Signature]

50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

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

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 210,53 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

10.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés 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 privés – 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. 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 :
332 041,40 €	5%	16 602,07 €	16 602 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			653 425,35
Apports	Dotation obligatoire	16 602,07 (*)	
	Dotation complémentaire	43 397,93 (*)	
	Loyer cogénérateur	40 000,00	
	Total des apports	100 000,00	
Prélèvements	Construction local poubelle	15 000,00 (*)	
	Etude bornes de recharge véhicules électriques	8 228,00 (*)	
	Capital et intérêts remboursement emprunt	54 658,80 (*)	
	Total des prélèvements	77 886,80	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			675 538,55

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

10.3.2. 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 60.000 €.

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).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

10.3.3. 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.

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 mensuels 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	278.350	345.550	12	28.796	24,14%
Frais "propriétaires" svt l'usage	67.500	79.000	12	6.583,33	17,04%
Total des dépenses "ordinaires"	345.850	424.550		35.379,17	22,76%
Apport fonds de réserve	97.000	60.000	12	5.000,00	-38,14%
TOTAL	442.850	484.550		40.379,17	9,42%

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 21H22

Etabli le 15 avril 2025


Luc Vandenas
Le syndic


Monsieur Stuyck
Le secrétaire de séance


Madame Valtille
Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

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.

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

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

Nom	5.1	5.2	5.3	6.1.2	6.1.4	6.1.6	6.4.2	7.1	7.2	7.2.1	7.3	8.1	8.2	8.3	8.4
AGUIAR Pedro												C	C		C
ALLAR Yves											A	A			C
ALVAREZ RICARDO ERNESTO												C			C
ART LOUISE						A									
BELLEN Marc								C	C			C			C
BERNARDINI PAPALIA-MOLES Lucio									C			C			A
BLIKI Jan											A	A			C
DAUN Michael												C			A
de MUYSER LANTWYCK-COART									C	C					C
DECKERS Sabine				C								C	C		C
DEVILLEZ Virginie												C			C
DIAS de SOUSA VALE Antonio												A			C
DIRIX Martine									C	C					C
DUJARDIN et JACQUEMIN				C							C	C			C
DUQUE Baudouin									C	C					C
ENGELMAN Edgard												C			C
GEBERT-DOYEN Peter											C		A	A	C
GOEDERT-RICCIARDI Philippe												C			A
HUGON-LELEUX Pierre												C			C
HURARD-PARFAIT Anne									C			C			A
IGLESIAS BELLIDO-THUBEAUVILLE								C		C		C	C	C	
JOOS Evelien				C											
KAMBINGA KATOMBA Germain					C							C			A
LANSKORONSKIS Kata									C	C					C
LONGO-SELLI Eugenio						A									
MELLERY-LÓDOR Xavier												A			C
NGUYEN VAN												C			A
NGUYEN VAN-HOANG THINGOC HO									C			C			A
NGUYEN-HOANG												C			A
PAPI-BOUCHER Miguel															C
REGENBERG															A
SAMARAS E.-CHRYSOGELOU A.								A					C	C	
SCHWARZ DA SILVA Joao												C	C	C	C
SIMIC Peter 1-RZT1-0	A	A	A						C	C		C	C	C	C
STUYCK Julien															A
TOUSSAINT Philippe															C
VALVEST-MANAGEMENT											A	A			C
VAN OVERBERGHE Philip												C	A	A	A
VANNEROM									C			C			
VIDONJA William															C




Nom	5.1	5.2	5.3	6.1.2	6.1.4	6.1.6	6.4.2	7.1	7.2	7.2.1	7.3	8.1	8.2	8.3	8.4
VOSTERS-GEWELT Oliver															
ZEISIG-FRIES Georg									A		C	C			C

Handwritten signature in blue ink.

Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie
VME WINSTON CHURCHILL
Winston Churchillaan 232-236
1180 - BRUSSEL
KBO NR. : **850.088.994**



C/O Citya Brussel nv
Agentschap UKKEL
Diepestraat 21/23
1180 BRUSSEL

KBO NR. : **0430 800 556**

GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 15 april 2025 PROCES-VERBAAL

Na controle van de aanwezigheden, de volmachten en de stemrechten, telt de vergadering :

26 Aanwezige mede-eigenaars op 88	3 363 / 10.040 kwot.	(hetzij 33%)
17 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 88	2 092 / 10.040 kwot.	(hetzij 21%)
43 Vertegenwoordigde mede-eigenaars op 88	5 455 / 10.040 kwot.	(hetzij 54%)

Tijdens de eerste zitting van de algemene vergadering werd vastgesteld dat het dubbele quorum voorzien door de wet niet bereikt werd. Bijgevolg kon de algemene vergadering niet over haar dagorde beraadslagen.

Een proces-verbaal van onvermogen dienstdoend als nieuwe oproeping werd aan alle mede-eigenaars gezonden, met verwijzing naar de dagorde van de eerste oproeping.

Overeenkomstig de geldende wetgeving, kan deze tweede zitting van de Algemene Vergadering bijgevolg rechtsgeldig beraadslagen over haar dagorde, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond zullen ter stemming van de algemene vergadering worden voorgelegd en te dien titel worden vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

Wij herhalen dat wij de mede-eigenaars standaard bij aangetekend schrijven dienen op te roepen voor de algemene vergadering (uittreksel van de Wet op de mede-eigendom) : « *De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.* »

De mede-eigenaars die voortaan hun bijeenroeping via e-mail of bij gewone post wensen te ontvangen, kunnen hierom verzoeken op het hiernavolgend e-mailadres : LVANVOOREN@citya-belgium.be (graag vermelding van de referentie van het betrokken kavel).

Waren aanwezig op de zitting : architectenbureau Medori voor de lopende werken – bureau Deplasse voor de laadpalen.

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN ONDERHAVIG PROCES-VERBAAL

1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak
2. Vervaldagen van de lopende contracten
3. Tabel met een simulatie van de gedane energiebesparingen dankzij de kadercontracten van de syndicus ten aanzien van de huidige marktprijzen
4. Vergelijkende tabel van de afgesloten lasten en voorziene budget van de lopende lasten van het nieuwe boekjaar
5. Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar
6. Studie m.b.t. de laadpalen door het Bureau Deplasse
7. Voorstel uitbreiding terras Mevr. Devillez

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal deel uitmaken van het proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

De algemene vergadering aanvaardt zonder enige tegenkanting de benoeming van Mevrouw Valtille als zittingsvoorzitter.

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

De secretaris heeft als taak de aanwezigheden en volmachten na te gaan evenals over te gaan tot controle van de stemmingen.

Overeenkomstig het Burgerlijk wetboek, verzekert de syndicus de opmaak van het proces-verbaal.

De algemene vergadering aanvaardt zonder enige tegenkanting de benoeming van Mijnheer Stuyck als secretaris van onderhavige zitting.

De zitting wordt geopend om 19u00 onder het voorzitterschap van Mevrouw Valtille, bijgestaan door de leden van de raad van mede-eigendom die samen het bureau van de vergadering vormen en van de syndicus, de N.V. Citya Brussel – Agentschap Ukkel, vertegenwoordigd door Mijnheer Luc Vandenplas, beheerder, die onderhavig proces-verbaal opstelt.

Vervolgens wordt de dagorde, zoals voorkomende in de oproepingsbrief, aangehaald. Na beraadslaging neemt de algemene vergadering volgende beslissingen voortkomende uit de telling van de stembiljetten.

PUNT NR.	BESLISSING TER STEMMING VOORGELEGD	VEREISTE QUORUM	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTATEN	
4.2	Goedkeuring van de rekeningen	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
5.1	Kwijting leden van de raad	50,00%	5 371	0	84	100,00%	aanvaard
5.2	Kwijting rekencommissaris	50,00%	5 371	0	84	100,00%	aanvaard
5.3	Kwijting syndicus	50,00%	5 371	0	84	100,00%	aanvaard
6.1.1	Mandaat RvM : Mevrouw Valtille	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.2	Mandaat RvM : Mijnheer Allar	50,00%	4 993	353	0	93,40%	aanvaard
6.1.3	Mandaat RvM : Mijnheer Nguyen	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.4	Mandaat RvM : Mijnheer Longo	50,00%	5 332	123	0	97,75%	aanvaard
6.1.5	Mandaat RvM : Mijnheer Stuyck	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.1.6	Mandaat RvM : Mevrouw Dirix	50,00%	4 195	0	315	100,00%	z.voorwerp
6.1.7	Mandaat RvM : Mijnheer Daun	50,00%	5 169	0	0	100,00%	aanvaard
6.2.1	Mandaat rekencommissaris : Mevr. Nguyen	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.3	Mandaat RvM keuze deskundige CDCA	66,66%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.4	Mandaat Syndicus	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.4.1	Mandaat syndicus terugkerende contracten	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
6.4.2	Hernieuwing budgettaire enveloppe	66,66%	5 169	286	0	94,76%	aanvaard
7.1	Wijziging aandelen	80,00%	4 917	429	109	91,98%	aanvaard
7.2	Akkoord bouw vuilnislokaal	80,00%	3 306	2 026	123	62,00%	geweigerd
7.2.1	Mandaat RvM leverancierkeuze	66,66%	4 605	718	0	86,51%	aanvaard
7.3	Akkoord studie CDCA Deplasse laadpalen	50,00%	4 477	503	475	89,90%	aanvaard
8.1	Akkoord schilderen liftdeuren	66,66%	1 522	3 080	853	33,07%	geweigerd
8.2	Aanvraag tot toelating uitbreiding terras Ricciardi	80,00%	4 538	641	276	87,62%	aanvaard
8.3	Aanvraag tot toelating uitbreiding terras Devillez	80,00%	4 661	518	276	90,00%	aanvaard
8.4	Toelating gebruik schoorstenen	50,00%	1 026	3 196	1 233	24,30%	geweigerd
10.3.2	Vaststelling bedrag reservefonds	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
10.3.3	Financiering beslissingen AV reservefonds	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard
10.4	Goedkeuring budget	50,00%	5 455	0	0	100,00%	aanvaard

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

Alle beslissingen van de algemene vergadering van 20 maart 2024 zijn in behandeling.

Het betreft de werken aan de terrassen 7-8-9de verdiepingen, het dak en de puntgevels.

Er zullen een aantal waterslikkers moeten worden geplaatst gezien er een onvoldoende aantal werd voorzien bij de oprichting van het gebouw.

De werken vlotten goed.

Ter info : de huisbewaarder Mijnheer Devuyst is het slachtoffer geworden van een arbeidsongeval. Zijn herstel zal duren tot en met 16 april. Wij zullen alleszins bijstand moeten vragen om de vuilbakken buiten te zetten.

Ook hebben wij een nieuwe risicoanalyse m.b.t. de liften moeten voeren hetgeen geleid heeft tot aanpassingswerken met een kostprijs van 55.073 €. Deze noodzakelijke werken konden wij niet voorzien.

Behoudens deze werken wijzen wij op de talrijke interventies van de firma Subcity voor het ontstoppen van verschillende leidingen. Op termijn zal er moeten worden overgegaan tot vervanging van de verticale leidingen die behept zijn met problemen.

Dit werd ook gemeld door Mijnheer Vosters (1T8) via een aangetekend schrijven gezonden naar de syndicus op 12 maart 2025.

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak 1

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten 2 en 3

Een analyse van de contracten wijst uit dat er thans geen marktstudie gerechtvaardigd is.

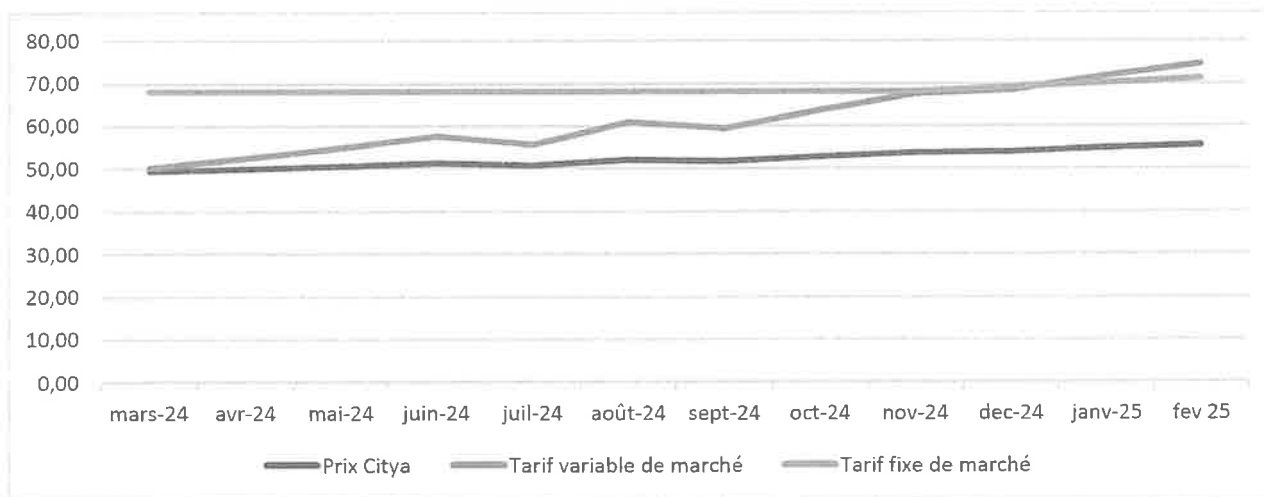
Het kadercontract voor de levering van energie (gas)

De prijzen van de VME werden tot eind 2023 gevrijwaard op basis van een vaste prijsonderhandeling die plaatsvond tijdens de COVID-crisis.

In het najaar van 2023 hebben wij opnieuw de prijzen onderhandeld in een compleet verschillende marktcontext. Door het analyseren van het gedrag van de energiemarkten in het najaar van 2023 werd overeengekomen om een geleidelijke gedeeltelijke clickstrategie te volgen. De eerste fase hiervan werd eind november uitgevoerd om de levering van 2024 en een gedeelte van de levering 25 en 26 veilig te stellen.

	Fase 1 – Vaststelling van een deel van het volume (gerealiseerd eind november 2023)	Residueel volume in variabel tarief
2024	75 % van de prijs	25% van de prijs
2025	50 % van de prijs	50% van de prijs (tegen eind 2024 clicksysteem nog toe te passen voor 25%)
2026	25% van de prijs	75 % van de prijs (tegen eind 2025 clicksysteem nog toe te passen voor 50%)

Hierna volgt een grafiek over de afgelopen twaalf maanden met een vergelijking van het Citya-tarief, een variabel markttarief en een vast markttarief beschikbaar in januari 2024 voor zakelijke klanten



De huidige prijzen van Citya zijn gelijkwaardig aan deze verkregen met de huidige variabele formules. Bovendien kan men zich hiermee blijven wapenen tegen een eventuele prijsverhoging op de markt deze winter. De strategie van Citya met 75% geclickte prijs en 25% variabel blijft derhalve een efficiënte strategie die een mooi compromis biedt tussen veiligheid en toezicht op de markt. Let wel dat de marges van de leveranciers (niet de taksen en distributiekosten die niet onderhandelbaar zijn) in bovenstaande prijzen vervat zijn.

De toekomstige marktprijzen (groothandelsmarkt buiten leveranciers) liggen thans rond 51,10 €/MWh.

Op 13 maart II. :

Periode : 2eKw 2025

- Gedickt volume (%): 25 %

- Totaal geclickt volume voor deze periode (in MWh): 3686,943 MWh
- Prijs : 42,242 €/MWh (inclusief vastleggingskost van 0,088 €/MWh)

Periode : 3eKw 2025

- Geclickt volume (%): 25 %
- Totaal geclickt volume voor deze periode (in MWh): 2082,494 MWh
- Prijs : 42,282 €/MWh (inclusief vastleggingskost van 0,088 €/MWh)

Periode : 4eKw 2025

- Geclickt volume (%): 25 %
- Totaal geclickt volume voor deze periode (in MWh): 9052,188 MWh
- Prijs : 41,327 €/MWh (inclusief vastleggingskost van 0,088 €/MWh)

Periode : 2026

- Geclickt volume (%): 25 %
- Totaal geclickt volume voor deze periode (in MWh): 26133,022 MWh
- Prijs : 36,533 €/MWh (inclusief vastleggingskost van 1,599 €/MWh)

3.3. Gerechtelijke procedure(s) – Lopende geschillen – Schuldeninvordering

Er zijn geen lopende gerechtelijke procedures, noch geschillendossiers. Er blijven niettemin betalingsachterstallen die voornamelijk te wijten zijn aan de opvragingen in eigen fondsen voor de werken.

De syndicus vestigt de aandacht op het feit dat de lening slechts zal beginnen lopen na aanwending van 100% van de eigen fondsen. De mede-eigendom zou dus in problemen kunnen komen indien deze betalingen niet worden verricht.

OPVOLGING VAN DE GESCHILLENDOSSIERS		
Naam eigenaar	Saldo	Commentaar
Czirok	23 068,82	
Kambinga	17 823,56	
Regenberg	13 554,82	
Goedert-Ricciardi	7 972,90	
Joos Eveline	7 185,17	
Didisheim Philippe	6 950,19	
Longo Eugenio	6 626,18	
RB ADVICE	5 092,25	
Sadler Julien	4 318,59	
Sadler Julien	4 318,59	
TOTAAL	96 911,07	

3.4. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 16°)

4

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

RUBRIEK	Budget	Verwezenlijkt	Vershil
Kosten "huurders" volgens gebruik	278 350,00	336 809,04	58 459,04
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	67 500,00	140 165,28	72 665,28
TOTAAL	345 850,00	476 974,32	131 124,32
Hetzij een verschil in percentage van:			37,91%

De studie van de vergelijkende tabel toont dat dit verschil vnl.
te wijten is aan de volgende rubriek(en) :

Verwarming & water	82 000,00	124 409,74	42 409,74
Aanpassing lift	0,00	55 073,10	55 073,10

In 2023 bedroeg het verbruikte gasvolume van de VME 135937 m3 aan 0,325 €/m3.

Ter herinnering : de mede-eigendom genoot van een uitzonderlijk kadercontract geldig tot 31 december 2023.

De mede-eigendom heeft hiervan dus ruimschoots gebruik kunnen van maken.

In 2024 heeft de VME 143467m3 gas verbruikt aan 0,66 €/m3, wat een aanzienlijke stijging vertegenwoordigt.

De huidige gasprijs bedraagt 0,82/m3.

Hier kwamen anderzijds bovenop de werken verband houdend met de nieuwe risicoanalyse m.b.t. de liften en de hieruit voortvloeiende werken die wij niet konden voorzien.

3.5. Te noteren bewaringskosten en werken buiten beslissing(en) van de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de hiernavolgende bijzondere uitgaven worden genoteerd :

Rubriek	Commentaar	Incl. btw
2-000-01	Snoeiwerken	3 206,50
	Plaatsing industriële stekkerdoos	620,03
	Interventie huisbewaring	1 717,78
2-000-08	Erelonen architect voorschot 1	4 377,78
	Studie elektrische mobiliteit	1 397,55
	Saldo studie en contract architect	13 915,00
	Actualisering asbestinventaris	598,95
	Alarm werken	1 210,00
	Energieboekhouding	798,60
2-200-00	Risicoanalyse 15 jaar	2 755,73
	Aanpassingswerken	52 317,37
2-600-00	Vervanging linker ventilator	1 666,32
TOTAAL		84 581,61

3.6. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de volgende uitgaven worden genoteerd in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering :

Rubriek	Commentaar	Incl. btw
3-000-01	VIMAR	262 976,87
	Asbestverwijdering keldergang	27 522,90
	Schadegeval lager of aanleunend bij vrijstelling	16 467,01
3-000-08	Saldo studie laadpalen	3 260,95
	Erelonen veiligheidscoörd. dakwerken	4 840,00
	Verzekering Atradius	25 494,51
TOTAAL		340 562,24

3.7. Situatie van het reservefonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	361 332,41
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	97 001,18
Inbreng 1 eigen fondsen : 500.000 €	500 000,00
Inbreng huur warmtekachtkoppeling	33 823,98
Jaarlijkse intresten van het spaarboekje	3 216,54
Verwijlntresten	589,97
Uitzonderlijke opbrengsten	494,98
Bankkosten	-964,96
Annulering intrek/verhuis	-37,18
Totaal inbreng	634 124,51
Afnames tijdens het boekjaar	
15 % voorschot VIMAR	226 589,44
Vorderingsstaat 1 VIMAR	36 387,43
Asbestverwijdering keldergang	27 522,90
Verzekering Atradius	24 936,91
Erelonen veiligheidscoördinator	4 840,00
Schadegeval met vrijstelling	17 813,99
Verzekering Atradius (vervolg)	557,60
Bijkomende erelonen lening	210,53
Saldo studie laadpaal	3 260,95
Indirecte verliezen schadegeval	-88,18
Totaal afnames tijdens het boekjaar	342 031,57
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	653 425,35

3.8. Situatie van het liftenfonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	4 837,49
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	0,00
Inbreng eerste kwartaal	0,00
Inbreng tweede kwartaal	0,00
Inbreng derde kwartaal	0,00
Inbreng vierde kwartaal	0,00
Totaal inbreng	0,00
Afnames tijdens het boekjaar	
Nihil	0,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	4 837,49

3.9. Informatie aangaande het dossier « milieuvergunning » dat thans onderzocht wordt

Bevoegd organisme : B.I.M. (Brussels Instituut voor Milieubeheer)

Toepassingsgebied : bepaalde uitrustingen aanwezig in een gebouw moeten het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning of een verklaring. Elk gebouw, ongeacht zijn bestemming, uitgerust met één of meerdere van deze geklasseerde installaties moet het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning.

Installaties die het voorwerp kunnen uitmaken van klassement : centrale verwarming, binnengarage,.....

Vervaltermijn van de milieuvergunning : de vergunningen hebben een beperkte duur. Voor wat betreft de vergunningen daterende van vóór 1994, hun duurtijd bedroeg 30 jaar (commodo/incommodo), sindsdien werd deze termijn bepaald op 10 jaar, en vervolgens op 15 jaar. Een « oude » vergunning moet hernieuwd worden, m.a.w. een volledig nieuwe aanvraag moet bij de gemeente worden ingediend.

Termijnen :

- Vergunning klasse 2 : hernieuwing 6 maanden vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1B : hernieuwing 1 jaar vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1A : nieuwe volledige aanvraag 1,5 jaar vóór de vervaldag

Stand van zaken van het dossier ten aanzien van de verschillende punten vermeld in de vergunning :

De hernieuwing is lopende vermits wij in het bezit werden gesteld van de verslagen Nox en CO m.b.t. de warmtekrachtkoppeling.

4. Boekhouding van het boekjaar afgesloten op 30/11/2024 (periode van 01/12/23 tot 30/11/2024)

4.1. Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen

5

In uitvoering van het mandaat dat haar werd toevertrouwd tijdens de algemene vergadering, verklaart Mevrouw Nguyen die is overgegaan tot het nazicht van de rekeningen van het afgesloten boekjaar dat zij geen vergissingen of vergetelheden heeft vastgesteld.

Zij beveelt bijgevolg de vergadering aan de rekeningen goed te keuren.

4.2. Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het afgesloten boekjaar hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid

5. Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar

5.1. Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

5.2. Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid

5.3. Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid

6. Verkiezingen & mandaten

6.1. Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.1.1. Mevrouw Valtille - Absolute meerderheid

6.1.2. Mijnheer Allar - Absolute meerderheid

6.1.3. Mijnheer Nguyen - Absolute meerderheid

6.1.4. Mijnheer Longo - Absolute meerderheid

6.1.5. Mijnheer Stuyck - Absolute meerderheid

6.1.6. Mevrouw Dirix - Absolute meerderheid

Z.VOORWERP

6.1.7. Mijnheer Daun - Absolute meerderheid

6.2. Benoeming van de rekencommissaris waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid

De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :

6.2.1. Mevrouw Nguyen - Absolute meerderheid

6.3. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de keuze van de deskundigen voor de opmaak van de lastenboeken m.b.t. het uitvoeren van werken waarvan het bedrag deze van de opdrachten bereikt die beslist werden door de algemene vergadering, vanaf hetwelke een oproep tot mededinging wordt opgelegd - 2/3 meerderheid

Er zij aan herinnerd dat de algemene vergadering het bedrag van de opdrachten en contracten op basis van dewelke een mededinging wordt opgelegd heeft vastgesteld op **15.000 €**.

6.4. Mandaat van de syndicus : de NV Citya Brussel / Agentschap Ukkel – Absolute meerderheid

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering.

6.4.1. Mandaat aan de syndicus om, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, alle terugkerende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen – Absolute meerderheid

6.4.2. Hernieuwing van een budgettaire enveloppe van 6.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet-bewarende uitgaven te kunnen ondernemen in het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd

7.1. Wijziging van de aandelen voor de spreiding van de lasten : van 10.000 kwotiteiten naar 10.040sten kwotiteiten, leidend tot een wijzigende basisakte opgemaakt door notaris Deschamps – 4/5 meerderheid

Dit probleem bestaat sinds meer dan 50 jaar. Het is de bedoeling om een nieuwe akte van statutenwijziging op te stellen. Deze zou de tekst van de akte van 08/09/2023 opnemen en wijzigen, waarbij niet de aandelen van de mede-eigendom zouden worden gewijzigd maar wel de spreiding van de lasten van de mede-eigendom (10.040sten, met +40 voor het appartement 9T6).

Over deze wijziging zou moeten worden gestemd bij 4/5 meerderheid. Na de vergadering zal er ook een wachttermijn van 4 maanden in acht moeten worden genomen met het oog op eventueel verhaal.

De kosten van een dergelijke akte zouden 1.924,10 € incl. btw bedragen, vooraf betaalbaar.

Dit betreft het appartement 9T6 waaraan thans 112 kwotiteiten zijn toebedeeld. Dit zou gaan naar 152 kwotiteiten indien dit stempunt toegestaan wordt voor wat betreft de lastenspreiding.

7.2. Akkoord voor de bouw van een vuilnislokaal op één van de twee staanplaatsen die door de huisbewaarders worden gebruikt – 4/5 meerderheid **GEWEIGERD**

7.2.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de leverancierkeuze - 2/3 meerderheid

7.3. Akkoord om bij Bureau Deplasse het lastenboek te bestellen, evenals een offerteaanvraag voor een bedrag van 8.228 € alle taksen inbegr., betreffende de plaatsing van laadpalen voor elektrische voertuigen – Absolute meerderheid

8. Beraadslaging aangaande het(de) voorstel(len) uitgaande van één of meerdere mede-eigenaars

8.1. Akkoord voor het schilderen van de liftdeuren – 2/3 meerderheid **GEWEIGERD**
Verzoek uitgaande van Mevrouw Dirix.

8.2. Aanvraag tot toelating om een terras uit te breiden – 4/5 meerderheid

Dit verzoek uitgaande van Mevrouw Ricciardi zou de verplaatsing van de huidige borstweringen met zich meebrengen. Deze werken zouden uiteraard in overleg met architect Medori en Vimar moeten gebeuren. Elk supplement zou privaat aangerekend worden. Dit heeft betrekking op kavel 8T8.

In geval van aanvaarding zal een nieuwe wijzigende basisakte moeten worden opgemaakt op kosten van de betrokken eigenaar op basis van een verslag van een landmeter-expert.

8.3. Verzoek tot uitbreiding van een terras – 4/5 meerderheid

7

Dit verzoek uitgaande van Mevrouw Devillez slaat op een uitbreiding van 64 m².

Deze werken zouden uiteraard in overleg met architect Medori en Vimar moeten gebeuren. Elk supplement zou privaat aangerekend worden. Dit heeft betrekking op kavel 9D1 op nr. 234 B.

In geval van aanvaarding zal een nieuwe wijzigende basisakte moeten worden opgemaakt op kosten van de betrokken eigenaar op basis van een verslag van een landmeter-expert.

8.4. Toelating om de respectievelijke schoorstenen te mogen gebruiken voor een open haard – Absolute meerderheid **GEWEIGERD**

Verzoek uitgaande van Mijnheer Misson.

9. Interne orde : rappel niet ter stemming voorgelegd

9.1. Hondengeblaf

Meermaals werd er ontijdig geblaf en vervuiling in de gemeenschappelijke delen vastgesteld. Er wordt herhaald dat er voor huisdieren enkel een gedogenheidsmaatregel geldt. Wij vragen derhalve aan de betrokken eigenaars en/of bewoners hier aandachtig voor te zijn.

9.2. Afvalsortering en buitenzetten van de vuilbakken

Er wordt aan de eigenaars/bewoners evenals aan de huurders gevraagd om de afvalsortering en de voorziene dagen voor het buitenzetten van de vuilbakken na te leven. De syndicus herinnert eraan dat men bij Net Brussel een aanvraag kan indienen om het grofvuil af te voeren.

9.3. Rappel m.b.t. de inhoud van de garagebox

De syndicus herhaalt dat het strikt verboden is om ontvlambare stoffen in uw garages op te slaan.

9.4. Ingang van de garage

Er wordt aan herinnerd dat de ingang van de garage ten allen tijde vrij moet blijven.

10. Boekhouding van het nieuwe boekjaar**10.1. Herhaling van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarover voorheen door de AV werd gestemd, maar die nog niet werden overgeschreven in een wijzigende basisakte**

Om de bekendmaking van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten te verzekeren, lieten wij tot dusver elk jaar de door ons uitgewerkte « Procedure van gedwongen invordering » door de algemene vergadering bekrachtigen.

De wijziging aangebracht aan artikel 3.85 § 1, 2° voorziet thans de verplichte opname van deze procedure in het reglement van mede-eigendom.

In dit verband hebben sommige Vrederechters reeds hun weigering geuit voor wat betreft de toepassing van de niet-overgeschreven procedure in het reglement van mede-eigendom : **er moet dus met hoogdringendheid worden gehandeld.**

Vermits het gaat om de overschrijving van dit document, hebben wij Meester Eric Riquier tevens gelast met de opmaak van een nieuw beding perfect afgestemd op de beoogde invordering.

Deze clausule wordt hieronder weergegeven :

Betaling van de lasten**Vervaldag - Rappels**

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde sommen, van welke aard ook, dienen op hun vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten m.b.t. de lasten (provisies of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hierover aan te spreken.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden aangehaald als een omstandigheid welke de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt wanneer blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar de syndicus niet heeft aangesproken om hem het(de) ontbrekend(e) periodiek(e) document(en) opnieuw te laten verzenden.

Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn, zal een eerste herinnering per gewone post aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de wanbetaling meer dan 15 dagen aanhoudt, zal een tweede herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de tweede herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, zal een derde herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de derde herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar in rechte worden gedagvaard door toedoen van de syndicus.

Indien gerechtvaardigd, kan de dagvaarding tussenkomen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

De rappelkosten en, meer in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus aan de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van de wanbetalingen krachtens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties

Elke betalingsachterstal brengt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door het louter verstrijken van de vervaltermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een

verwijlntrest berekend aan 7% 's jaars op de onbetaalde sommen, verhoogd met de vergoeding, en dit tot algehele betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze voorgaande procedure)

Er zij aan herinnerd dat, of voor het geval dat het om een oud uitstaande syndicuscontract gaat, het beheer van een invorderingsdossier ten laste van de in gebreke blijvende partij de toepassing van de volgende kosten en erelonen met zich mee brengt :

Eerste betalingsherinnering per gewone post	19,74 €
Latere herinnering per aangetekend schrijven	39,48 €
Ingebrekestelling (via onze juridische dienst)	65,80 €
Opening van een geschillendossier : forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	217,19 €
Prestaties in het kader van de invordering van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	volgens uurtarief

De aangegeven bedragen zijn verbonden aan de index der consumptieprijsen van de maand december 2024, zijnde 230,56.

In geval van positieve stemming over dit punt, zullen deze bedingen en sancties onmiddellijk van toepassing zijn, zonder hun overschrijving vóór notaris af te wachten ; de bekendmaking wordt verzekerd door het op te maken proces-verbaal van de algemene vergadering.

Volgens prijs offerte uitgaande van Notaris Regis Dechamps, zou de kostprijs voor de overschrijving van een dergelijke wijzigende akte neerkomen op **900 € BTW inbegrepen** (Erelonen : 350 € - Dossierkosten : 100 € - Registratierecht : 50 € - Recht van geschrift : 50 € - Registratie : 12,40 € - Overschrijving : 230 € - BTW : 107,60 €).

De door de syndicus gefactureerde erelonen en kosten zullen als volgt vastgesteld zijn :

- Vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij de authentieke akte: Forfait : **210.53 €**
Kosten voor het kopiëren en verspreiden van de teksten (ontwerp en definitieve tekst). **Volgens geldend tarief**

10.2. Privatieve kosten blootgesteld door de mede-eigendom voor rekening van de mede-eigenaars

Hoewel als algemene regel geldt dat er geen privatieve kosten voor rekening van de mede-eigenaars worden aangegaan, is dit in bepaalde gevallen onvermijdelijk (bestelling van plaatjes – herstelling parlofoon – verwarmingsprobleem), hetzij ten bewarende titel (bv. waterlek), hetzij ingevolge situaties veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privatieve gedeelten van het gebouw (intrek – verhuis – privatieve werken, enz.). De inschrijving van dit punt op de dagorde heeft als doelstelling alle mede-eigenaars te herinneren aan hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de mede-eigendom, ongeacht of zij de privatieve delen die zij in het gebouw bezitten al of niet bewonen.

10.3. Reservefonds – Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering**10.3.1. Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar**

Berekening van de verplichte inbreng in het reservefonds			
Gewone lasten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond op:
332 041,40 €	5%	16 602,07 €	16 602 €
Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar			
Saldo volgens balans bij afsluiting van het voorgaande boekjaar			653 425,35
Inbreng	Verplichte inbreng	16 602,07	(*)
	Bijkomende inbreng	43 397,93	(*)
	Huur warmtekrachtkoppeling	40 000,00	
	Totaal inbreng	100 000,00	
Afnames	Bouw vuilnislokaal	15 000,00	(*)
	Studie laadpalen elektrische voertuigen	8 228,00	(*)
	Kapitaal en intresten terugbetaling lening	54 658,80	(*)
	Totaal afnames	77 886,80	
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar			675 538,55

(*) : onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

10.3.2. Vaststelling van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Absolute meerderheid

Voorstel om de jaarlijkse inbreng in het reservefonds vast te stellen op 60.000 €.

Dit voorstel kan ter zitting worden herzien zonder lager te kunnen zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds » (zie hiervoor).

In geval van weigering door de algemene vergadering zal de jaarlijkse inbreng, overeenkomstig artikel 3.89 § 3 van het Burgerlijk wetboek, beperkt worden tot de verplichting om een reservefonds samen te stellen gelijk aan 5 % van de totaliteit van de gewone gemeenschappelijke lasten van voorgaand boekjaar (zie hiervoor).

Indien evenwel meer dan 4/5e tegen de inbreng in het reservefonds zou stemmen, ongeacht het bedrag, zou er geen oproep tot kapitaal inbreng voor de verplichte inbreng gebeuren.

10.3.3. Financiering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering door afname van het reservefonds - Absolute meerderheid

In de hypothese waarin niet zou worden gestemd over de inbrengen in het reservefonds of waarin deze inbrengen ontoereikend zou zijn, kunnen de door de algemene vergadering besliste uitgaven geheel of gedeeltelijk verdeeld worden over de lasten of het voorwerp uitmaken van een bijzondere opvraging in functie van de beschikbare liquiditeiten van het reservefonds.

10.4. Goedkeuring van het voorziene budget voor de courante onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts in de vergelijkende uitgaventabel.

10.4.1. Projectie van de periodieke oproepen tot provisie

Volgens het voorgelegd budget, worden de bedragen van de maandelijkse provisieoproepen als volgt bepaald :

Aard van de provisie	Jaarlijks budget		Aant.	Bedrag provisie	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
Kosten "huurders" volgens gebruik	278 350	345 550	12	28 796	24,14%
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	67 500	79 000	12	6 583,33	17,04%
Totaal van de "gewone" uitgaven	345 850	424 550		35 379,17	22,76%
Inbreng reservefonds	97 000	60 000	12	5 000,00	-38,14%
TOTAAL	442 850	484 550		40 379,17	9,42%

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de volgende gewone algemene vergadering.

Voor wat betreft de maandelijkse provisieafnames, herhalen wij dat hiervoor geen maandelijkse facturen worden gezonden. Voor deze provisies bezorgt de syndicus een formulier voor een bestendige opdracht.

Bij gebreke gebruik te maken van dit systeem van automatische afnames, behoort het aan de mede-eigenaars om deze stortingen op de voorziene maandelijkse vervaldag te programmeren.

Gezien de dagorde uitgeput is, wordt de zitting geheven om 21u22.

Opgesteld op 15 april 2025

Luc Vandenplas
De syndicus

Mijnheer Stuyck
De zittingssecretaris

Mevrouw Valtille
De zittingsvoorzitster

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 3.92 § 3).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden **tijdens de 2^e helft van de maand maart 2026**

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndicus worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.

Informatie aangaande het Besluit van de Regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 17 februari 2011 met betrekking tot het EPC, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 maart 2011

Alle eigenaars van een onroerend goed gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest – of het gaat om een woning (ongeacht de oppervlakte) of een kantoor van meer dan 500 m² - die dit goed wensen te verkopen (vanaf 1 mei 2011) of te verhuren (vanaf 1 november 2011) zijn ertoe gehouden voor de bekendmaking van deze transactie/verhuur een Energie Prestatiecertificaat te laten opstellen.

Informatie aangaande het Besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ter bepaling van de bijkomende vereisten inzake brandpreventie in verhuurde woningen

Ter herinnering : dit besluit, in werking getreden op 1 juli 2005, legt aan de eigenaars die een woning verhuren de verplichting op rookdetectoren te plaatsen Het is verkieslijk melding te maken in de huurovereenkomst van de aanwezigheid van deze detector(en).

Rookmelders worden verplicht in **ALLE** woningen **vanaf 1 januari 2025**.

Wat verandert er op 1 januari 2025 ?

- Rookmelders worden verplicht in **ALLE** woningen, niet langer alleen in huurwoningen.
- De batterijen van de rookmelders moeten ingebouwd zijn en een levensduur van 10 jaar hebben.

- Zijn er 4 of meer autonome rookmelders in de woning nodig, dan wordt het verplicht om gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem te plaatsen*.