

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**SORBIERS-CERISIERS**  
Avenue Henry Dunant 70-76  
**1140 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0828.010.608**



Citya Bruxelles S.A.  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 11.12.2024 A 18.00 HEURES DANS LES BUREAUX DE CITYA WOLUWE**

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

14	copropriétaires présents sur 39, totalisant	3.796 /	10.000 quotités (soit 38%)
10	copropriétaire(s) représenté(s) sur 39, totalisant	2.631 /	10.000 quotités (soit 26%)
24	copropriétaires présents et représentés sur 39, totalisant	6.427 /	10.000 quotités (soit 64%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 25.11.2024.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions**; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne sont pas nécessairement repris au présent procès-verbal.

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, **au moment du vote**, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal **des décisions prises** par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et **du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus**.

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] comme présidente de séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame [REDACTED] représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.05 heures sous la présidence de Madame [REDACTED] assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, CITYA BRUXELLES représenté par Linda Appaerts, Directrice d'agence, qui rédige le présent procès-verbal.  
Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation comptes et bilan au 30.09.24	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Election CC : ██████████	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Election CC : ██████████	50%	5.897	0	251	100,00%	accepté
6.1.3	Election CC : M ██████████	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Election CC : M ██████████	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Election CC : ██████████	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Election Commiss : ██████████	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahier charges	67%	6.225	202	0	96,86%	accepté
6.4	Renouvellement mandat syndic Citya	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic / CC gestion contrats	50%	6.225	202	0	96,86%	accepté
7.1	Solution commune bornes recharge	67%	2.922	3.505	0	45,46%	refusé
7.2	Nettoyage bandeaux + hydrofuge	67%	2.628	3.298	501	44,35%	refusé
7.3.a	Remise en peinture des communs du 70	67%	1.341	873	0	60,57%	refusé
7.3.b	Remise en peinture des communs du 72	67%	363	363	193	50,00%	refusé
7.3.c	Remise en peinture des communs du 74	67%	170	1.208	0	12,34%	refusé
7.3.d	Remise en peinture des communs du 76	67%	237	747	0	24,09%	refusé
7.4	Réalisation audit PEB commun	67%	1.515	4.633	279	24,64%	refusé
10.3.a	Apport annuel fds réserve ascenseur 70	50%	3.133	0	0	100,00%	accepté
10.3.b	Apport annuel fds réserve ascenseur 76	50%	1.110	1.252	0	46,99%	refusé
10.3.c	Alimentat annuelle fds réserve classique	50%	5.325	170	0	96,91%	accepté
10.4	Financement travaux via les charges	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté
10.5	Approbation budget de fonctionnement	50%	6.427	0	0	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Le Conseil de Copropriété fait rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

#### 3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières

Après le renon donné par la société de nettoyage en application au 01.11.2024, le contrat de nettoyage a été confié à cette date à la société MP Entretien pour le prix de € 1250 HTVA par mois (auparavant € 1622.07 HTVA). Après analyse des autres contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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

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

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	59.200,00	60.800,30	1.600,30
Frais "propriétaires" svt l'usage	13.000,00	19.307,71	6.307,71
<b>TOTAL</b>	<b>72.200,00</b>	<b>80.108,01</b>	<b>7.908,01</b>
<b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b>			<b>10,95%</b>

### 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 :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>			
<b>2 010 01 Frais &amp; travaux divers</b>			<b>4.277,72</b>
Réfection joints en toiture		2.750,70	
Nettoyage dessus portes entrées + hydrofuge		1.527,02	
Toilette de chantier dossier tubage cheminées		943,80	
<b>2.500 TRAVAUX ASCENSEURS CERISIERS</b>			
<b>2 500 01 Gros travaux jardin</b>			<b>786,50</b>
Travaux d'élagages		786,50	
<b>TOTAL</b>			<b>5.064,22</b>

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

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

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

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>			
<b>3.050 Travaux appartements</b>			<b>50.000,00</b>
Travaux conduits cheminées		90.901,36	
Honoraires suivi Bureau Deplasse		5.566,00	
Avances via fonds de réserve		-46.467,36	
<b>TOTAL</b>			<b>50.000,00</b>

### 3.7. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>76.808,08</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel fonds de réserve	19.999,89
<b>Total des apports</b>	<b>19.999,89</b>
<b>Prélèvements conduits cheminées</b>	<b>50.000,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>46.807,97</b>

### 3.8. Situation du fonds de réserve garages

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>7.528,51</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0,00
<b>Total des apports</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>7.528,51</b>

## 3.9. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 70

Solde de réouverture de l'exercice	37.499,78
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0,00
<b>Total des apports</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
Solde à la clôture de l'exercice	37.499,78

## 3.10. Situation du fonds de réserve ascenseurs hydrauliques 76

Solde de réouverture de l'exercice	37.500,06
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0,00
<b>Total des apports</b>	<b>0,00</b>
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0,00</b>
Solde à la clôture de l'exercice	37.500,06

## 4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/09/2024 (période du 01.10.2023 au 30.09.2024)

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

Le contrôle des comptes a été opéré via Mada [REDACTED] et son rapport figurait en annexe de la convocation.

## 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 &amp; mandats

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

Les candidatures reçues sont les suivantes :

## 6.1.1. [REDACTED] orité absolue

## 6.1.2. Mad [REDACTED] orité absolue

## 6.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue

## 6.1.4. M [REDACTED] orité absolue

## 6.1.5. [REDACTED] 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 candidature reçue est la suivante :

## 6.2.1. [REDACTED] orité absolue

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

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

### 6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

#### 6.4.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

#### 6.4.2. Marché de l'énergie : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

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

#### 7.1. Solution commune de recharge de véhicule électrique – Majorité des 2/3

La dernière assemblée générale avait marqué accord sur l'avancée de ce dossier et en accord avec le Conseil de Copropriété, la mission a été confiée au Bureau Power FX en date du 10.06.2024.

L'étude a été réalisée et l'investissement électrique pour répondre aux normes représente quasi € 35.000 TVAC (alors que des bornes publiques sont prévues dans les environs).

#### 7.2. Nettoyage des bandeaux des terrasses avec application d'un hydrofuge et mandat au Conseil de Copropriété pour faire choix du corps de métier - Majorité de 2/3

Le syndic a demandé prix pour ces travaux auprès de plusieurs corps de métier travaillant depuis l'extérieur.

GRAVITY ACCESS : € 3154.45 HTVA 21%

FCP Cleaning : € 5202 HTVA 21%

ATOUCORDES : € 7745 HTVA 21%

**En sélectionnant l'offre la moins chère et tout à fait valable, cela représente € 78.85 HTVA par appartement pour un travail qui ne sait pas être effectué manuellement par chacun...**

**Les penthouses ne participent pas à ces travaux**

#### 7.3. Remise en peinture des paliers et cages d'escaliers - Majorité de 2/3

Le syndic a demandé prix pour ces travaux qui seront proposés au vote par entrée :

##### Description des travaux :

Halls d'entrées & cages d'escaliers –

Murs & plafonds –

Gratter les parties endommagées –

Ouvrir les fissures –

Poncer – Dépoussiérer –

Application de One Time dans les fissures –

Enduire – Mastiquer –

Application de deux couches de Trimetal Ultimat SF

Boiseries –

Ragrée – Poncer – Dégraisser –

Enduire – Mastiquer –

Application de deux couches de Trimetal Permacryl PU Satiné –

Entrée 70 et 72 : € 7858 HTVA (en ce compris les portes et les mains-courantes de la cage d'escalier)

Entrée 74 et 76 : € 7008 HTVA (en ce compris les portes et les mains-courantes de la cage d'escalier)

#### 7.4. Réalisation d'un audit PEB de la copropriété – Mandat au conseil de copropriété de choisir le bureau d'étude – Majorité de 2/3

D'ici 2033, tous les logements en Région bruxelloise devront au moins atteindre l'objectif PEB 275, autrement dit ne pas consommer plus de de 275 kWh/m<sup>2</sup>/an, ce qui correspond actuellement aux plus mauvaises classes énergétiques F et G. À terme, d'ici une vingtaine d'années, il s'agira d'atteindre un objectif PEB 150, c'est-à-dire qu'aucun logement ne consomme plus de 150 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Les logements aujourd'hui en classe énergétique D ou E ne seraient alors plus autorisés.

Afin d'atteindre ces objectifs, des rénovations énergétiques de votre copropriété seront nécessaires. Il est important d'établir dès à présent un audit et un planning des rénovations à réaliser ainsi que d'envisager leur mode de financement. Les objectifs principaux de cet audit sont les suivants :

- Une analyse de la performance énergétique de votre copropriété avec des propositions d'améliorations sur-mesure.
- Un inventaire de mesures visant à réduire la facture énergétique de votre copropriété.
- Une simulation du label PEB – calcul de l'impact de chaque rénovation sur l'évolution PEB des appartements.
- Une estimation du coût des travaux de rénovation. Quels sont les travaux à réaliser en priorité ? Quelles primes sont disponibles ?

Attention, des sanctions sont prévues pour les logements en label G et F dès 2033. Dès 2043, ce sont les logements en label E et D qui seront interdits à Bruxelles.

Prime RENOLUTION 2024 : Comme l'audit concerne un bâtiment dans son entièreté (immeuble à appartements) : 3.000 € (sous réserve de révision pour les exercices ultérieurs)

## 8. Points d'information

### 8.1. Rappel concernant les règles d'installation de la fibre optique dans les appartements

Le syndic rappelle que toutes les entrées ne sont pas configurées de la même façon.

Les propriétaires doivent être vigilants et attirer l'attention de leur locataire en cas de raccordement privatif à la fibre. Nous attirons votre attention sur le fait qu'il faille bien spécifier au technicien qui se présentera sur place pour procéder à ce tirage de câble de la fibre jusqu'à votre appartement depuis le boîtier dans les communs, **DE PASSER PAR LE CABLAGE EXISTANT**.

Nous n'autorisons pas le placement de goulottes apparentes dans les parties communes (forages supplémentaires et disgracieux).

(Pour info : les techniciens Furkan et Hussein avaient effectué un très bon travail.)

Ils savent procéder au passage par les anciens câblages dans les règles de l'art.

Il semble qu'au 70-72 ils aient pu dégager les câbles existants au bon étage et le travail peut être effectué **càd sans percement dans les communs**.

Au 74-76, le câblage est existant également mais selon une autre configuration **càd qu'il passe par le palier inférieur pour monter dans les appartements et se trouve donc sous le revêtement de sol.**

### 8.2. Information sur la réfection des joints des terrasses

Le syndic précise que la société OKDO va programmer en garantie la réfection des joints de terrasses qui posent problèmes à partir du printemps de l'année prochaine (Avril/mai pour garantir les bonnes températures).

Ils interviendront avec nacelle afin de ne pas devoir prendre les rendez-vous par appartement.

Les occupants seront prévenus de leur présence sur place.

Planning prévu du 14/4 au 16/04/2025 en fonction des conditions climatiques.

Les joints non réalisés par eux il y a quelques années et qui posent souci aujourd'hui seront refaits moyennant facturation

### 8.3. Information sur la modernisation des ascenseurs hydrauliques

Le syndic précise que les ascenseurs du 70 et 76 sont des ascenseurs hydrauliques qui arrivent tout doucement en fin de vie d'où la provision débutée il y a quelques années en vue de leur modernisation.

Pour rappel, ils ne peuvent être remplacés que par des ascenseurs hydrauliques dont le coût de remplacement a été estimé en 2022 (à indexer) à € 71.000 HTVA par ascenseur.

Une variante pour la modernisation des 4 ascenseurs (incluant armoire de commande, boîtes à boutons et option porte cabine) avait également été chiffrée en 2022 (à indexer) à € +/- 19.000 HTVA par ascenseur (valable pour le 72 et 74 également).

### 8.4. Obligation pour les propriétaires occupants de placer un détecteur de fumée

A Bruxelles, depuis juillet 2005, seuls les logements mis en location étaient concernés par l'obligation. Cela vaut également pour les logements étudiants et kots.

L'obligation s'appliquera pour tous les logements - et donc pour les propriétaires occupants - dès le 1er janvier 2025.

Un détecteur doit être placé dans chaque pièce qu'il faut traverser pour aller d'une chambre à une porte donnant vers l'extérieur.

L'achat et l'installation ainsi que le remplacement des détecteurs sont à charge du propriétaire. L'entretien et le remplacement des piles sont à charge du locataire.

Le détecteur de fumée doit être du type « optique » certifié par un organisme accrédité. Il doit être équipé d'une pile dont la durée de vie est de plus de 5 ans (donc, une pile lithium ou une pile Alcaline Plus). Vous pouvez également

opter pour une alarme filaire branchée sur un réseau 230V, mais une pile de secours doit être prévue en cas de coupure de courant.

Nous pensons cette information importante pour la sécurité de tous... Sans détecteurs de fumée, le risque de décès dans un incendie est 3X plus élevé

**Article complet via le lien :** <https://mailchi.mp/snpc-nems/detecteurs-incendie-rappel-des-obligations-pour-les-proprietaires?e=35a0425804>

## 9. Ordre intérieur

### 9.1. Rappel teinte tentes solaires

Pour rappel la teinte obligatoire des tentes solaires est orangé rayé.

## 10. Comptabilité du nouvel exercice

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

#### Échéance - Rappels

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

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

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	<b>18.88 €</b>
Second rappel de paiement par pli recommandé	<b>37.76 €</b>
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	<b>62.93 €</b>
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	<b>207.72 €</b>
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	<b>Suivant tarif horaire</b>

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 assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

### 10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants,

propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement - travaux privatifs - etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

### 10.3. Poursuite alimentation fonds de réserve ascenseurs hydrauliques ou fonds de réserve classique et fixation du montant de l'apport pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Il s'agirait de poursuivre la création du fonds spécifique voté en 2019 et débuté dans les charges du 31 mars 2020 pour le remplacement futur des appareils hydrauliques du 70 et du 76 qui arrivent tout doucement en bout de vie.

La proposition formulée est de poursuivre l'alimentation de € 10.000 pour le 70 et € 10.000 pour le 76 sur base de la clé de répartition « ascenseur » propre à chaque entrée.

Résolution soumise au vote de l'AG :

- fixation de l'apport annuel au fonds de réserve ascenseur 70 à 10.000 €.
- fixation de l'apport annuel au fonds de réserve ascenseur 76 à 10.000 €.

+

Le syndic propose également de prévoir une alimentation de € 20.000 au fonds de réserve classique.

Résolution soumise au vote de l'AG :

- fixation de l'apport annuel au fonds de réserve classique à 20.000 €.

### 10.4. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

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

- en charges ordinaires en ce qui concernent les travaux
- en charges spécifiques en ce qui concerne les dépenses propres à une entrée

### 10.5. 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

**Article 3.89 § 4 16° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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

Il est précisé que la copropriété fonctionne avec un système comptable de clôture trimestrielle et que les charges sont établies en fonction des factures trimestrielles. Dès lors, le budget présenté n'est utile qu'à titre informatif.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00

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

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Etabli le 11.12.2024  
 [Signature]  
 Directrice-Gestionnaire  
 CITYA BRUXELLES  
 Agence de Woluwe - tél : 02/763.05.55

[Signature]  
 Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 1ère quinzaine du mois de décembre et en principe le 2<sup>ème</sup> mercredi de décembre**

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

[Signature]