

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission (Art. 3.90 §4 du C. civ.)

04- Etat des éventuelles procédures judiciaires en cours

- Point non soumis à un vote.

05- Etat des dépenses pour l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023

- Point non soumis à un vote.

Les dépenses communes et privatives pour l'exercice 2022-2023 se sont élevées à 300.565,54 €.

06- Rapport du commissaire aux comptes

- Point non soumis à un vote.

07- Situation des propriétaires débiteurs

- Point non soumis à un vote.

GRIETENS Nicole : 6.866,50 €

MIANNÈS Loïc : 6.666,73 €

MARCHAL Danièle : 6.209,99 €

MEIZI Frédéric : 6.771,39 €

MICHELIS : 6.795,90 €

NDOUR Nguissaly Sitor : 13.898,31 €

VANDERLINDEN WILLY : 7.441,10 €

08- Procédure de recouvrement de créances

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Description

Conformément aux dispositions de la loi du Code civil, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (Art. 3.89 §5, 3° et 4°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier des pouvoirs qu'il détient de par la loi, procèdera à la récupération, amiable d'abord, et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires. Compte tenu de l'absence de rapport de droit existant avec les locataires, le syndic ne s'autorise pas à récupérer charges ou provisions auprès de ces derniers, le seul responsable de la débetion des dites charges ou provisions étant le propriétaire. Le syndic, après les rappels de paiement non suivis d'effet, confirmera sa mise en demeure aux frais du débiteur.

En cas d'absence de réaction dans la quinzaine, le dossier sera transmis à l'avocat de la copropriété, et en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic.

LES INTERETS DE RETARD

Toute somme non réglée dans les 30 jours de l'appel de fonds ou de l'expédition des charges est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 12 % l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

LES INDEMNITES DE RETARD

A défaut par tout copropriétaire de verser tout ou partie de la provision réclamée par le syndic ou de couvrir ce dernier de tout ou partie de sa quote-part des dépenses communes, dans la quinzaine du rappel qui lui est adressé par lettre recommandée à la poste, celui-ci est redevable à la

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

copropriété de plein droit et sans mise en demeure des frais administratifs occasionnés par ce retard de paiement, d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé à l'expiration du susdit délai, avec un minimum de 75,00 € sans préjudice des intérêts de retard et de toute condamnation qui serait prononcée contre lui. Les dommages et intérêts seront dus à défaut de paiement de chaque somme due et réclamée.

LES FRAIS DE GESTION DU DOSSIER

La gestion du dossier contentieux entraîne à charge du défaillant les frais d'ouverture de dossier (177,34 € hors T.V.A.), outre les frais du dossier qui, annuellement, s'élèvent à 177,34 € hors T.V.A.

Les rappels adressés périodiquement avant transmission du dossier à l'avocat seront facturés au défaillant à concurrence de 17,81 € pour le 1er rappel par simple pli ou mail, 29,68 € pour le second rappel par simple pli ou mail et 83,10 € pour les mises en demeure par voie recommandée.

Les tarifs indiqués seront indexés au 01 janvier selon les indices à la consommation du mois qui précède. (indice 2013 actuel = 109,49)

09- Introduction de la procédure de recouvrement de créances dans le règlement de copropriété (art. 3.85 § 1er - 2°)

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

10- Approbation des comptes de l'exercice 2020-2021

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

11- Approbation du bilan de l'exercice 2020-2021

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

12- Approbation des comptes de l'exercice 2021-2022

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

13- Approbation du bilan de l'exercice 2021-2022

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

14- Approbation des comptes de l'exercice 2022-2023

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Les décomptes ISTA sont en cours de réalisation. Les décomptes de l'exercice 2023-2024 seront envoyés en avril 2025.

15- Approbation du bilan de l'exercice 2022-2023

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

16- Décharge au commissaire aux comptes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de donner décharge au commissaire aux comptes.

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

17- Décharge au conseil de copropriété

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de donner décharge au conseil de copropriété.

18- Décharge au syndic

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de donner décharge au syndic.

19- Budget annuel des charges ordinaires

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de maintenir le budget annuel de 300.000 € et de le financer via un ordre permanent mensuel ou un appel trimestriel.

20- Montant du fonds de roulement

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le fonds de roulement doit correspondre à 5/12 des dépenses pour charges courantes sur un exercice annuel.

Le fonds de roulement actuel est de 49.913,87 € ce qui est inférieur au ratio préconisé (idéalement 125.000 €).

21- Suivi des travaux décidés lors de la précédente Assemblée générale

- Point non soumis à un vote.

- Réalisation d'une ventilation basse en chaufferie
- Détartrage des boilers
- Commande à G Concept, bureau d'architecte, pour les travaux d'étanchéité de l'esplanade arrière
- Rejointoyage et hydrofugation du mur du pignon de droite
- Finalisation du dossier Promaz

22- Travaux de mise en conformité de la chaufferie, du local de compteur gaz et du parking demandés dans le cadre du permis d'environnement

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Proposition de mandater G Concept pour rédiger le cahier des charges, l'appel d'offres et le comparatif. Offre en cours.

23- Mise en conformité électrique de la conciergerie et des parties communes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre Wresinski en cours.

24- Mise en conformité des ascenseurs

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Une nouvelle analyse de risques (valable 15 ans) est en cours. Les ascenseurs devront être mis en conformité dans un délai de 3 ans.

bv Regimo srl

Bureaux - Kantoor : Avenue Louis Bertrandlaan 98 • Brussel 1030 Bruxelles (sur RDV – op afs)

TVA – BTW : BE 0876 247 322

IPI – BIV : 507.646 – 100.398

☎ : 02 736 20 76

✉ : regimo@regimo.com

Web : www.regimo.com

RC n° 730.390.160

25- Placement d'extincteurs à chaque étage

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre Groupe Legrand en cours.

26- Remplacement des boilers

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Il y a à nouveau des plaintes concernant le degré de chaleur de l'eau.

Offre en cours : ABC Technics.

27- Isolation de la toiture A

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Pour rappel, le côté H est isolé contrairement au côté A.

Proposition de mandater G Concept pour rédiger le cahier des charges, l'appel d'offres et le comparatif.

28- Renouvellement des joints + hydrofugation de la façade arrière

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre Acrodimi : 98.288,50 € HTVA.

Offres en cours.

29- Placement de panneaux solaires en portrait sur la toiture

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Offre en cours : DS Power et Watt Matters.

30- Placement de bornes de recharge

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Il est demandé aux personnes intéressées de répondre au sondage.

Offres en cours.

31- Financement des bornes de recharge

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Proposition de prise en charge des frais d'installation et de fonctionnement par les utilisateurs ou un tiers investisseur.

32- Création de 12 emplacements vélos demandés dans le cadre du permis d'environnement

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre en cours : Work Perfect.

33- Rénovation des garde-corps privés

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Les garde-corps sont privés.

Si plusieurs propriétaires le souhaitent, une rénovation groupée des garde-corps peut être organisée aux frais des propriétaires participants.

34- Contrat d'entretien des égouts horizontaux tous les 6 mois

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offres en cours.

35- Proposition de faire un passage caméras des canalisations verticales

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offres en cours.

36- Placement d'un système de relevés des compteurs et des radiateurs à radiofréquence

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Offre en cours.

37- Mise en place d'un forfait de consommation pour les occupants qui ne donnent pas accès à la société de relevés

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

38- Placement de la fibre optique

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

39- Convention de bail avec le réseau d'antennes Astrid

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Etat de la situation et futur éventuel.

40- Rappel de l'interdiction de stationnement dans l'allée carrossable

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Proposition de fixation du tarif de stationnement à 150 € par journée entamée et du principe d'enlèvement des véhicules contrevenant au ROI via dépanneur privé après un stationnement de 3 jours. L'enlèvement sera porté à la charge du propriétaire / occupant contrevenant.

41- Détermination du RAL des châssis de l'immeuble

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Il est proposé de fixer le RAL à utiliser pour le remplacement des châssis futurs afin de préserver l'esthétique de l'immeuble.

42- Demande privative : Placement de volets extérieurs privatifs

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Le placement de volets extérieurs privatifs nécessite un permis d'urbanisme.

Il est proposé de fixer un modèle de volet à utiliser pour le placement de volets futurs, en cas d'accord de l'ACP, afin de préserver l'esthétique de l'immeuble.

43- Demande privative : carottage de la façade pour placer une hotte de cuisine (Lot 29-2B)

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Le point est interdit par les statuts.

44- Demande de primes en cas de vote de travaux soumis à primes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

A ce jour, les primes Renolution 2025 ne sont pas encore connues.

45- Budget des travaux - Fonds de réserve

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

La contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre cinquièmes des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

Le fonds de réserve est alimenté actuellement à concurrence de 66.000 € par an.

46- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

- Point non soumis à un vote.

Questions et/ou demandes formulées par des copropriétaires.

47- Réponse aux questions et/ou demandes écrites au moins 5 jours avant la date de l'Assemblée

- Point non soumis à un vote.

Communication éventuelle des demandes ou observations relatives aux parties communes reçues de toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'Assemblée générale (Art. 3.89 §5 paragraphe 6° du Code civ.).

48- Mise à jour du règlement d'ordre intérieur (ROI)

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de partir d'un nouveau modèle actuel et de l'adapter à l'ACP Steeno 27-29.

49- Fixation de la quinzaine durant laquelle doit se tenir l'Assemblée générale statutaire

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

50- Montant mise en concurrence

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

Fixation du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

51- Montant à partir duquel un sinistre est déclaré

- Majorité de 2/3. (Clé : Quotités)

La franchise de l'assurance est actuellement de +/- 1.500 €.
Afin de limiter la sinistralité de l'immeuble et ne pas courir le risque de voir les primes et/ou la franchise augmenter, il est proposé de ne déclarer les sinistres qu'à partir d'un certain montant.

52- Interdiction de location AirBNB

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de voter pour l'interdiction de la location de type AirBNB car impliquant de nombreuses obligations quant à la prévention incendie.

53- Evaluation des contrats de fournisseurs réguliers de la copropriété

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

54- Mise en conformité RGPD - Conservation des archives au delà des périodes définies

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Le syndic demande de pouvoir prolonger la période de conservation des archives au-delà de la période imposée par le RGPD (Règlement Général de la Protection de Données).

55- Caméras - protection de la vie privée (si caméras dans l'immeuble)

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Depuis le 25 mai 2018, un nouveau texte de loi a modifié la « Loi caméras » du 21 mars 2007, entrant ainsi en vigueur en même temps que le RGPD. Cette loi impose entre autres la désignation d'un ou plusieurs responsables du système de vidéosurveillance, garant du traitement confidentiel des images.

56- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

57- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

58- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

59- Nomination statutaire conseil de copropriété -

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

60- Nomination statutaire du commissaire aux comptes

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

61- Renouvellement du mandat du syndic

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

62- Mise en conformité contrat de syndic

- Majorité de 50,00% + 1 voix. (Clé : Quotités)

Il est proposé de mandater le conseil de copropriété pour signer la mise à jour annuelle du contrat de syndic.

63- Quelques informations clés

- Point non soumis à un vote.

Les documents concernant la copropriété peuvent être demandés par email.

Par ailleurs, si vous ne pouvez pas assister à l'Assemblée, nous vous rappelons que vous avez la possibilité de vous y faire représenter par un mandataire de votre choix muni d'une procuration écrite.

Dans cette éventualité, nous vous demandons de bien vouloir remplir le formulaire de pouvoir ci-joint et de nous le renvoyer au plus tard 5 jours avant l'Assemblée générale.

Nous vous rappelons qu'il est important que tous les copropriétaires soient présents ou représentés. A défaut de majorité, une nouvelle Assemblée générale devrait être tenue, ce qui entraîne des frais supplémentaires supportés par tous les copropriétaires.

Veuillez agréer, Chère/Cher copropriétaire, nos salutations respectueuses.

Fait à Bruxelles, le 05-02-2025,

Votre syndic,
bv Regimo srl

Procuration

Codebar du lot à présenter au début de l'AG :

Je soussigné ~~DIAGRE-SUCCESSION~~ demeurant **Place du Beau Site 7, 1330** agissant en qualité de propriétaire des lots **00-P27 (8), 27-4G (116)** de la copropriété **Château (Steeno 27-29)** situé **Rue Emile Steeno 27-29, 1160 BRUXELLES** donne par la présente Pouvoir à demeurant à ou à toute personne qu'elle entendra substituer à l'effet de me représenter à l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires dudit immeuble, convoquée pour le **20-02-2025**.

À cet effet

- Assister à ladite assemblée;
- Prendre part à toutes délibérations et à tous votes sur les questions à l'ordre du jour ;
- Voter oui pour les questions portées à l'ordre du jour ;
- Voter non pour les questions portées à l'ordre du jour ;
- S'abstenir pour les questions portées à l'ordre du jour ;
- Signer toutes feuilles de présence et tous autres documents ;
- Généralement faire le nécessaire, promettant d'avoir pour agréable et de ratifier tout ce qui aura été fait en mon nom.

Fait à **RIXENSART**, le

~~DIAGRE-SUCCESSION~~

.....