

ACP
Uniflat
Rue de Theux 140
1040 Etterbeek
BCE : BE 087.363.027



c/o Citya Bruxelles S.A.
Agence Basilix Agentshop
Rue de la Technologie 11D
1082 Bruxelles- Brussel
BCE : BE 0430.800.556.

**A l'attention des copropriétaires de la
résidence Uniflat**

Bruxelles, le 25.09.2026

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21/09/2026 – PV DE CARENCE

En date du 10/09/2026, les copropriétaires ont été convoqués en vue de participer le 21/09/2026 à l'Assemblée générale ordinaire de l'association des Copropriétaires. Cette Assemblée n'a pu se tenir étant donné, qu'au moment d'ouvrir la séance, la double condition de quorum prévue par la loi n'était pas atteinte.

En conséquence, une nouvelle assemblée est convoquée pour

Un lien Zoom sera envoyé à tous la veille de l'assemblée générale afin de pouvoir y assister à distance.

en vue de débattre sur l'ordre du jour « commenté » annexé à la première convocation qui vous a été adressée. Afin de ne pas retarder l'ouverture de la séance, nous vous invitons à vous présenter au bureau de l'assemblée à partir de _____ muni de la présente lettre de convocation, pour y signer la liste de présences. Si l'identité figurant sur la présente convocation devait différer de la vôtre, auriez-vous l'obligeance de vous munir d'une lettre de votre Notaire attestant de votre qualité de propriétaire (ou encore d'une copie de votre titre de propriété).

Si vous ne pouvez assister personnellement à cette seconde séance de l'assemblée générale, ayez l'obligeance de transmettre la procuration ci-jointe, **dûment complétée et signée**, directement **à votre mandataire** (pas à l'adresse de notre bureau) afin que ce dernier puisse se conformer à l'article 3.87 § 7 du Code civil (cfr. procuration ci-jointe) déterminant les règles à respecter en matière d'acceptation de procurations.

Le présent procès-verbal de carence vaut convocation à cette seconde assemblée.

Cette seconde séance de l'assemblée générale pourra délibérer et décider valablement sur les points mentionnés à cet ordre du jour, quel que soit le nombre de copropriétaires présents ou représentés.

Les copropriétaires, qui souhaiteraient poser leur candidature comme « président de séance », « secrétaire de séance », « membre du conseil de copropriété » ou « commissaire aux comptes » sont priés de nous en aviser par écrit, **au plus tard 5 jours avant la tenue de la réunion**, afin que nous puissions en tenir compte lors de l'établissement des bulletins de vote.

Nous vous invitons à prendre connaissance du contenu des documents annexés à la première convocation, lesquels ont pour objet de vous informer à propos de différents points inscrits à l'ordre du jour de manière à limiter, en séance, la durée des exposés et ainsi disposer du temps nécessaire au traitement des questions éventuelles¹.

Vous noterez enfin que votre gestionnaire ne disposera pas de tous les dossiers en séance. Aussi, si vous désirez formuler des questions personnelles concernant les décomptes de charges, nous vous invitons à les soumettre avant l'Assemblée Générale

Nous vous prions d'agréer Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Association des copropriétaires
de la résidence
UNI-FLAT
Rue de Theux 140
1040 - BRUXELLES
N° BCE : **887.363.027**



C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 21/09/2026 à 17h00
ORDRE DU JOUR

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

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

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « *La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.* »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Tableau comparatif éclairage bloc de secours et offres 7.1

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Échéancier des contrats de fournitures régulières

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

Prestataire	Type de prestation
	SECT – Service externe de contrôle technique
	Société de nettoyage
	Déboucheur
	Fournisseur d'énergie
	Électricien
	Plombier
	Serrurier
	Relevé de compteurs
	Courtier
	Protection incendie – Extincteurs
	Ascensoriste
	Traitement des nuisibles
	Chauffagiste
	Porte de garage
	Distribution et assainissement de l'eau
	Caméras

Le contrat-cadre de fourniture d'énergie

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 sur le contrat de gaz.

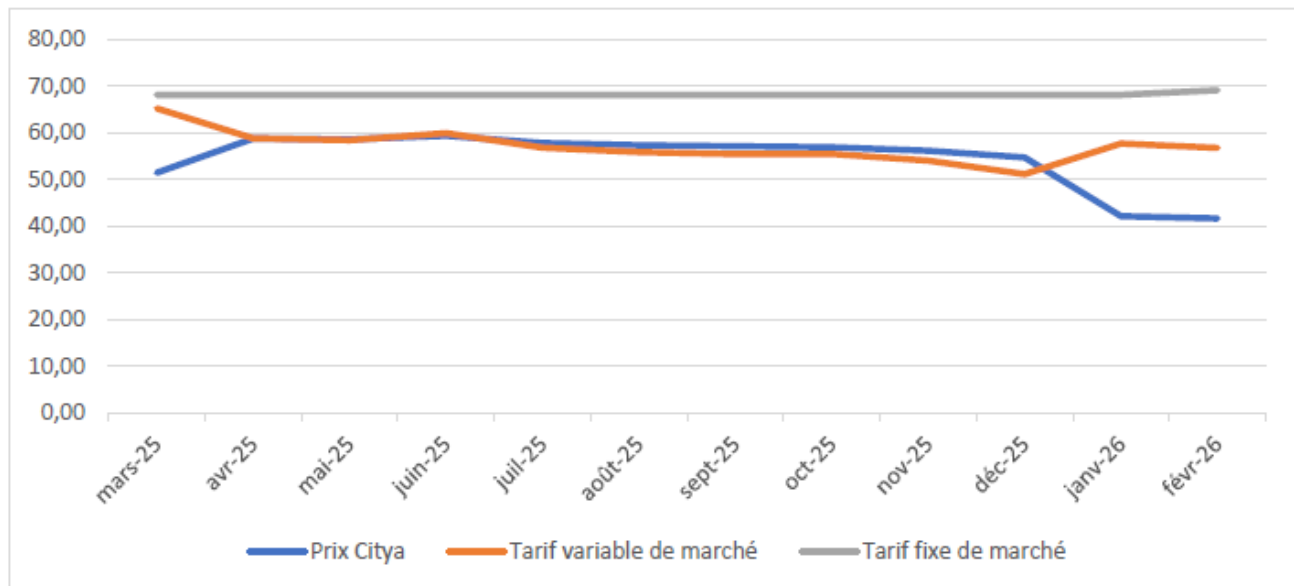
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

Fin novembre 2023, la première phase de clics gaz a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 25 et 26.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Phase 2 – Fixation d'une seconde partie du volume (mars 2025)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix		25% du prix
2025	50 % du prix	25% du prix	25% du prix
2026	25% du prix	25% du prix	50 % du prix

Voici un graphique sur les douze derniers mois d'évolution du marché du gaz comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 (moment de négociation du contrat) pour les clients professionnels :

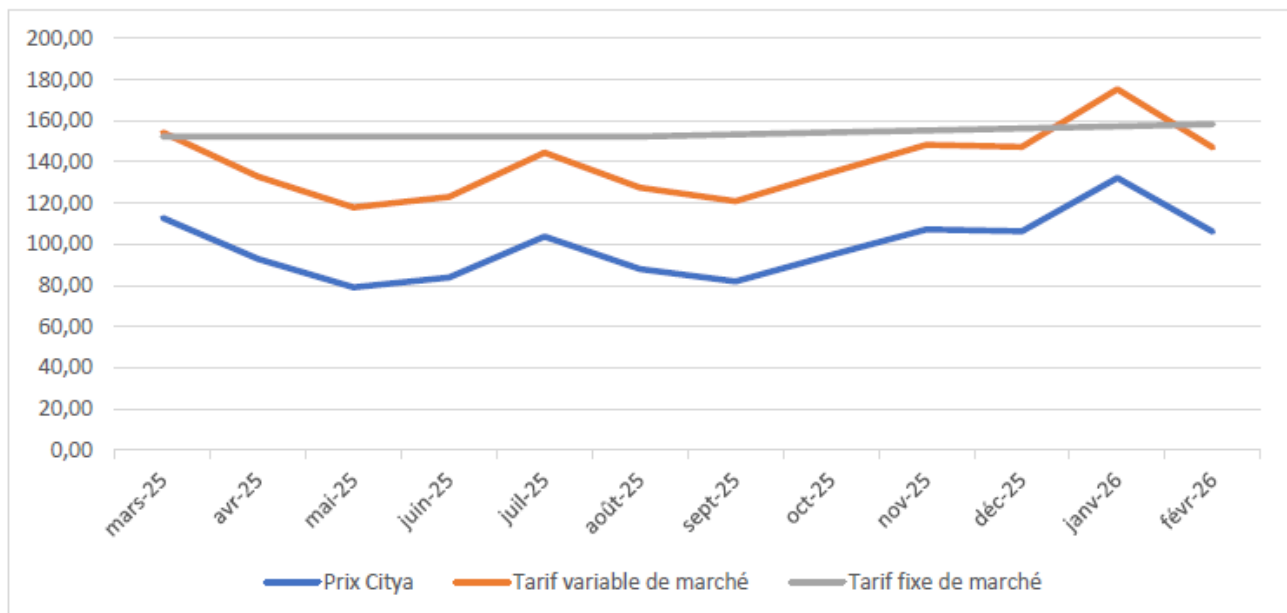


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en 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 33,27€/MWh.

Marché de l'électricité

Pour l'électricité, voici un graphique qui montre également les douze derniers mois :



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 85,14€/MWh.

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

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

3.3. 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	110.000,00	117.859,87	7.859,87
Frais "propriétaires" svt l'usage	17.000,00	20.298,47	3.298,47
TOTAL	127.000,00	138.158,34	11.158,34
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			8,79%

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle,

3.5. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	41 693,56€
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	5.000,00 €
Apport premier trimestre	
Apport second trimestre	
Apport troisième trimestre	
Apport quatrième trimestre	
Intérêts annuels du livret	54,43 €
Total des apports	5.054,43 €
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	0,00 €
Eclairage petite salle restaurant	0,00 €
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00 €
Solde à la clôture de l'exercice	46.747,99 €

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2025 (période du 01/01/2025 au 31/12/2026)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux 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. - Majorité absolue

6.1.2. - Majorité absolue

6.1.3. Candidature libre - 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. [] - Majorité absolue

6.2.2. Candidature libre - Majorité absolue

6.2.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

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 décidés 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 €.

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

6.3.2. Mandat au courtier en assurance [] pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété - Majorité absolue

Mandat au courtier en assurance [] pour négocier un nouveau contrat d'assurance incendie pour la copropriété, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le contrat d'assurance choisi doit au minimum maintenir les couvertures actuelles du contrat incendie.
- La prime d'assurance annuelle pour le nouveau contrat ne devra pas dépasser 90% de la prime actuelle, soit une réduction minimale de 10% par rapport à la prime actuelle.
- Pas d'augmentation de la franchise ou des franchises spécifiques.

Mandat au syndic de signer le contrat d'assurance une fois que ces conditions seront remplies, et à procéder à toutes les démarches nécessaires pour le changement de compagnie d'assurance.

6.3.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € 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. Règlement d'Ordre Intérieur

7.1. Autorisation donnée au syndic de mandater un avocat afin d'engager, au nom de l'Association des Copropriétaires, toute procédure judiciaire appropriée à l'encontre du propriétaire du lot [] en raison des troubles anormaux de voisinage et des infractions répétées au Règlement d'Ordre Intérieur et à l'acte de base – Majorité absolue (50 % + 1)

Ce point vise à permettre au syndic d'entreprendre les démarches judiciaires nécessaires afin de faire cesser les troubles et infractions répétées et de préserver la tranquillité et la jouissance paisible de l'immeuble.

7.2. Modification du Règlement d'Ordre Intérieur (ROI) afin d'y intégrer une clause pénale prévoyant l'application d'amendes forfaitaires en cas de tapage ou de troubles constatés par la police ou le syndic – Majorité de 2/3

Cette modification a pour objectif de renforcer le respect du ROI et de prévoir une sanction financière en cas de nuisances ou troubles répétés dûment constatés.

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

8.1. Remplacement des luminaire et éclairage de secours pour 15.000€ HTVA à 10 % près – Majorité de 2/3

Dans le cadre du remplacement des éclairage et blocs de secours, veuillez-vous référer au tableau comparatif des éclairages

8.1.1. Choix du fournisseur « [] » – Majorité absolue

8.1.2. Choix du fournisseur « [] » – Majorité absolue

8.1.3. Choix du fournisseur « _____ » – Majorité absolue

8.1.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

8.2. Rénovation, nettoyage et réparation des façades avant et arrière – Présentation et poursuite du dossier

Lors de l'Assemblée Générale précédente, le projet de rénovation des façades avant et arrière avait été abordé. Il avait notamment été proposé de mandater un architecte afin d'établir un cahier des charges et de lancer un appel d'offres. Cette décision avait été reportée à l'Assemblée Générale suivante.

Il est proposé de poursuivre le dossier en distinguant une première phase de nettoyage et de réparation des deux façades, pour laquelle des offres seront demandées, ainsi qu'une étude plus globale des façades avec l'intervention d'un architecte.

8.3. Première phase – Nettoyage et réparation des façades – Mandat au Conseil de Copropriété – Majorité des 2/3

Dans un premier temps, des offres seront demandées pour le nettoyage et les réparations nécessaires des façades avant et arrière.

Afin de pouvoir avancer dès le début de l'année 2027 sans devoir attendre la prochaine Assemblée Générale ou convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire, il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour analyser les offres, choisir l'entreprise et faire réaliser cette première phase de travaux.

8.4. Étude globale des façades – Mandat à un architecte et mandat au Conseil de Copropriété pour le choix de l'architecte – Majorité des 2/3

Dans la continuité du point reporté lors de l'Assemblée Générale précédente, il est proposé de mandater un architecte afin d'étudier les façades avant et arrière, d'établir un cahier des charges et de lancer un appel d'offres.

Afin de faciliter l'avancement du dossier, il est également proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour analyser les propositions des architectes et procéder au choix de l'architecte qui sera chargé de cette mission.

8.5. Information concernant le placement d'anti coup de bélier

Suite à des plaintes de bruits de tuyauterie, il a été convenu de réaliser plusieurs tests afin de définir d'où provenait les coups de bélier dans la tuyauterie. La société _____ a donc procédé à plusieurs recherches et installer un anti coup de bélier sur la tuyauterie commune afin de réduire voire limiter cela. Le syndic continue toutefois avec le conseil de vérifier ce problème durant l'année.

8.6. Information concernant l'installation de caméras supplémentaires

Compte tenu des incivilités constatés au sein de la résidence, il a été convenu avec le conseil de copropriété d'installer deux caméras supplémentaires. L'une en cave et la seconde en façade d'immeuble

8.7. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamer ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

8.8. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement - déménagement – travaux privatifs – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les

copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

8.9.1. 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 :
138.158,34 €	5%	6.907,92 €	6.908 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			0,00
Apports	Dotation obligatoire		6.907,92
	Dotation complémentaire		0,00
	Apport capital emprunt bancaire		0,00
	Loyer cogénérateur		0,00
	Loyer conciergerie		0,00
	Total des apports		6.907,92
Prélèvements	Décision 1 antérieure non-exécutée		0,00
	Décision 2 antérieure non-exécutée		0,00
	Créance(s) irrécouvrables(s)		0,00
	Capital et intérêts remboursement emprunt		0,00
			0,00
			0,00
			0,00
	Total des prélèvements		0,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			6.907,92

8.9.2. 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 10.000 € réparti sur les 4 trimestres à hauteur de 2500€ par trimestre.

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

8.9.3. 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.

8.9.4. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par comptabilisation dans les décomptes trimestriels de charges - Majorité absolue

8.9.5. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

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

8.9.6. Projection des appels de provisions périodiques

En raison de la clôture trimestrielle des charges, dans votre copropriété, le budget ne sert pas au calcul de provisions, de sorte qu'il n'a aucun impact sur les participations individuelles des copropriétaires.

Le tableau repris ci-après, qui compare le budget de l'exercice comptable clôturé avec celui de l'exercice en cours, donne toutefois une indication sur l'évolution des charges à prévoir :

Nature des charges	Budget annuel		Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours	
Frais "locataires" svt l'usage	117.860	120.000	1,82%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20.298	25.000	23,16%
Total des dépenses "ordinaires"	138.158	145.000	4,95%
Apport fonds de réserve	10.000	10.000	0,00%
TOTAL	148.158	155.000	4,62%

Etabli le

Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de septembre 2027

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.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

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 Energétique 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 1er 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*.

Information sur l'ordonnance du 5/3/2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués (MB10/3/2009)

Dans le cadre de l'ordonnance précitée, Bruxelles Environnement – IBGE établit un cadastre des parcelles polluées, qui sont ainsi inscrites à l'inventaire de l'état du sol suivant différentes catégories établies en fonction du niveau de pollution.

C'est ainsi que la parcelle de votre copropriété pourrait être présumée polluée pour autant qu'elle abrite ou ait abrité au moins une activité à risque.

Si une aliénation de droits réels (p.e. la vente d'un appartement) est prévue sur la parcelle en question, une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire des droits réels (art. 85.).

Etant donné que la parcelle concerne une association de copropriétaires, le vendeur peut demander une dispense de l'obligation de faire réaliser une reconnaissance de l'état du sol (art. 61). Il est donc vivement conseillé de s'informer auprès du notaire avant d'entreprendre les démarches pour la vente d'un bien en copropriété.