

Association des copropriétaires
du complexe immobilier
LES VENELLES 1
Cours Amarante 8
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 841 636



C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 05/06/2025
PROCES-VERBAL**

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

49	copropriétaires présents sur 173, totalisant	3.252 /	10.000 quotités	(soit 33%)
41	copropriétaire(s) représenté(s) sur 173, totalisant	2.801 /	10.000 quotités	(soit 28%)
90	copropriétaires présents et représentés sur 173, totalisant	6.053 /	10.000 quotités	(soit 61%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

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 points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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.

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR ET AU PRESENT PROCES-VERBAL

1. Liste récapitulative des travaux prévus par des entreprises extérieures et par les ouvriers
2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété
3. Tableau comparatif sur la cogénération, chaudière et panneaux solaires
4. Echancier des contrats en cours
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
6. Rapport du comité vert
7. Rapport de la société Equans daté du 08/08/2024 concernant les bornes de recharge
8. Projet du règlement de copropriété
9. Projet du règlement d'ordre intérieur
10. Rapport de l'ingénieur daté du 18/02/2025 concernant l'agrandissement de la baie dans l'appartement de Monsieur Vermeulen
11. Rapport du conseil de copropriété
12. Rapport du commissaire aux comptes
13. Résultat des votes « contre » et « abstention »

Ce(s) document(s), complétés de l'ordre du jour commenté, constituent des annexes faisant partie intégrante du présent 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

ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

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 Martine Baudin pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19 heures sous la présidence de [REDACTED], assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA CITYA Bruxelles représentée par Muriel Piérache, administrateur-gestionnaire, et Laure Jacobs, 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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%	5.857	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge membres conseil copropriété	50%	5.914	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	5.914	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	5.857	57	0	99,04%	accepté
6.1.1	Membre CC: Martine Baudin	50%	5.289	357	268	93,68%	accepté
6.1.2	Membre CC: Pierre Leplat	50%	5.809	94	11	98,41%	accepté
6.1.3	Membre CC: Valentine Regniers	50%	5.587	316	11	94,65%	accepté
6.2.1	Membre potager: Pascale Hebert	50%	5.846	0	68	100,00%	accepté
6.2.2	Membre potager: Willy Steegen	50%	5.748	94	72	98,39%	accepté
6.3.1	Membre CV: Martine Baudin	50%	5.672	231	11	96,09%	accepté
6.3.2	Membre CV: Valentin Comte	50%	5.903	0	11	100,00%	accepté
6.4	Mandat commissaire aux comptes	67%	5.903	0	11	100,00%	accepté
6.5.	Mandat CC: choix expert	67%	5.903	0	11	100,00%	accepté
6.6	Mandat syndic	50%	5.846	57	11	99,03%	accepté
6.7	Mandat syndic: souscription contrat	50%	5.846	57	11	99,03%	accepté
6.8	Mandat syndic: marché énergie	50%	5.846	57	11	99,03%	accepté
6.9	Mandat syndic: marché certificats verts	50%	5.857	57	0	99,04%	accepté
8.1	Enveloppe budgétaire travaux 90.000 €	67%	5.793	0	0	100,00%	accepté
8.2	Réfection toitures plates	67%	5.566	254	94	95,64%	accepté
8.3	Mandat syndic: demande primes	50%	5.861	0	11	100,00%	accepté
8.4.1	Mise en conformité règlement copropriété	80%	5.846	0	68	100,00%	accepté
8.4.2	Mandat syndic signature devant notaire	50%	5.846	57	11	99,03%	accepté
8.4.3	Approbation règlement ordre intérieur	50%	5.752	52	68	99,10%	accepté
9.1	Monsieur Verneylen: agrandissement baie	67%	5.563	78	273	98,62%	accepté
9.2	Madame Dekais: nettoyage parties comm.	50%	347	5.192	113	6,26%	refusé
9.3	Monsieur Daelewyn: peinture toit en verr	67%	4.280	1.338	133	76,18%	accepté
9.4	Monsieur Daelewyn: végétalisation mur VJ	67%	820	4.637	291	15,03%	refusé
11.4.2	Apport fonds réserve 235.000 €	50%	4.797	720	336	86,95%	accepté
11.4.3	Financement via fonds réserve	50%	5.857	0	57	100,00%	accepté
11.5	Approbation budget	50%	5.857	0	57	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé**3.1. Travaux entrepris et à prévoir par les ouvriers de la copropriété et les entreprises extérieures****1****3.2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété****2****3.3. Tableau comparatif sur la cogénération, les panneaux solaires et la chaudière****3****3.4. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****3.5. Echancier des contrats de fournitures régulières****4**

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.

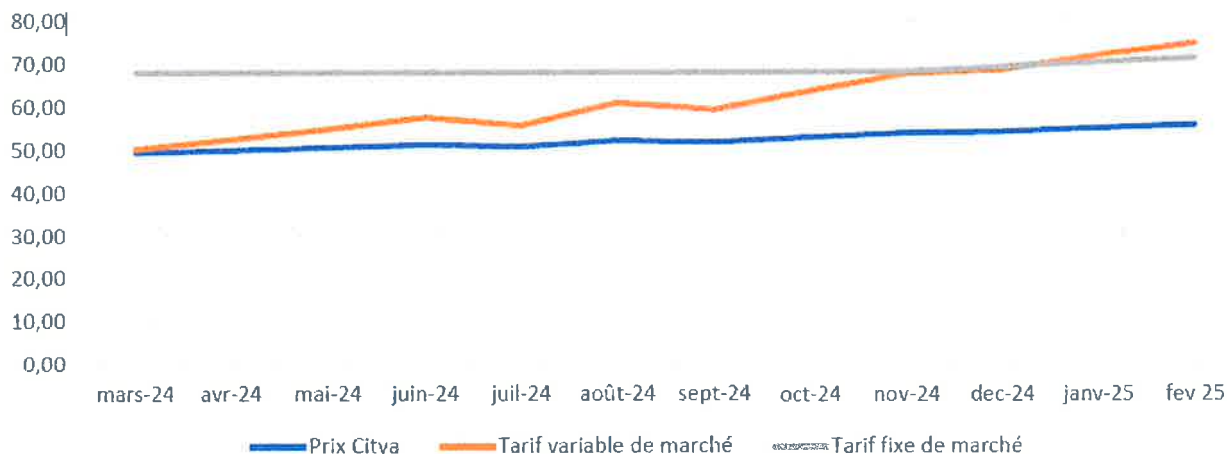
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

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 (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2025)

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.

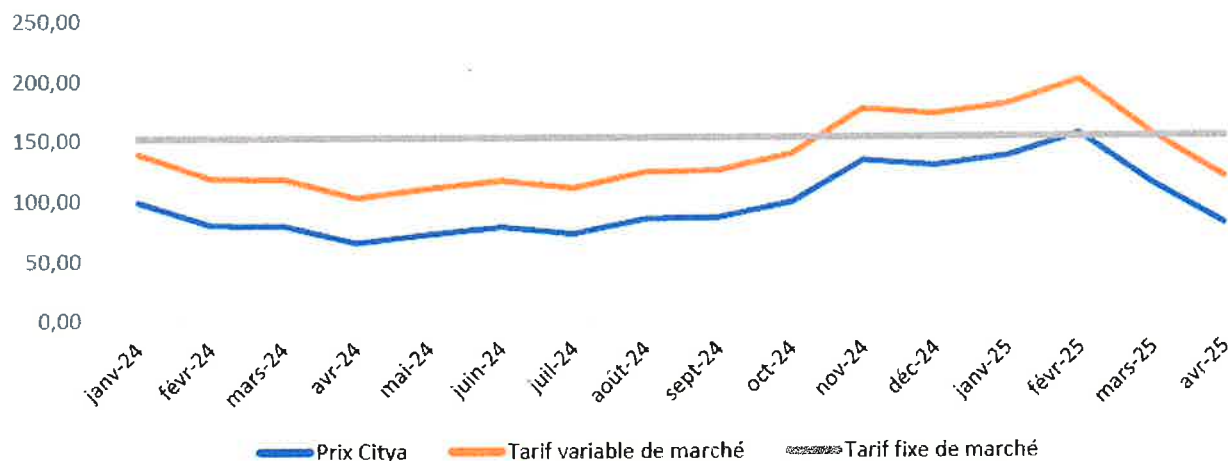


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en 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 51,10 €/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 81,25 €/MWh.

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

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

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

5

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	356 000,00	363 183,12	7 183,12
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000,00	63 253,70	13 253,70
TOTAL	406 000,00	426 436,82	20 436,82
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			5,03%

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

Chauffage & eau	114 400,00	137 257,49	22 857,49
-----------------	------------	------------	-----------

3.8. 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.

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-000-00 & 3-600-00, page 7 à 8, du décompte annuel des charges.

3.10. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	22 864,54
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	135 000,24
Emprunt bancaire	120 000,00
Bénéfice cogénération	88 763,61
Prime isolation toitures	62 120,00
Loyers salon de coiffure	10 572,80
Loyers Parking 128	1 862,64
Intérêts bancaires	992,55
Intérêts de retard	298,51
Total des apports	419 610,35
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant rubrique 3-000-00 décompte charges	-206 394,56
suivant rubrique 3-600-00 décompte charges	-103 189,49
Total des prélèvements sur l'exercice	-309 584,05
Solde à la clôture de l'exercice	132 890,84

4. Rapport et approbation des comptes période du 01/04/2024 au 31/03/2025)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Le rapport du commissaire aux comptes sera envoyé en même temps que le décompte des charges.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTE**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTE**

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. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2. Mandat des membres du comité « potager » – Majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED] **ACCEPTE**
- [REDACTED] **ACCEPTE**

6.3. Mandat aux membres du comité « vert » de représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec l'administration communale relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations) – Majorité de 2/3 **6**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED] **ACCEPTE**
- [REDACTED] **ACCEPTE**

Pour rappel, l'adresse mail pour contacter le comité vert, rassemblant les 2 phases, est :

venelles.comites.verts@gmail.com

6.4. 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 **ACCEPTE**

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **40.000 €**.

6.6. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

6.7. 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 **ACCEPTE**

6.8. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTE**

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.

6.9. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue **ACCEPTE**

7. Travaux obligatoires à entreprendre

7.1. Bornes de recharge pour voitures électriques **7**

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Depuis le 01/01/2025, les prises reliées directement sur un compteur privatif ne sont plus autorisées.

C'est donc en raison de l'évolutions des obligations légales et des 12 branchements existants que les différents points sont repris ci-après comme étant obligatoire.

7.1.1. Analyse de risque incendie – coût : 6.000 €

Cette analyse est la première action de ce dossier avec le rapport de l'ingénieur en stabilité.

7.1.2. Etude, raccordement et compteur SIBELGA – coût 3.000 € - Majorité de 2/3

Un compteur sera commandé à SIBELGA permettant de disposer de la puissance autorisée.

7.1.3. Installation d'un chemin de câble commun à l'ensemble des 2 niveaux de parkings et tableaux de distribution – Budget : 60.000 € hors bornes privatives

Le but de cette installation commune, permettant le branchement de 32 voitures (2 tableaux), est que toutes les bornes privatives soient raccordées sur une installation collective reliées à un bouton d'arrêt coupant l'arrivée électrique de toutes les bornes reliées au système. Suivant le bureau d'étude, le budget de ces travaux se détaille comme suit :

	Quantité	Prix unitaire (Approximatif)	Prix total
TGBT			
Tableaux	1	2 000,00 €	2 000,00 €
Interrupteur 160A	2	3 200,00 €	6 400,00 €
Compteur	1	1 000,00 €	1 000,00 €
Smart Charging	1	3 000,00 €	3 000,00 €
Sous-Total			12 400,00 €
Cable TGBT vers TD			
Livraison et placement 4x50 +P50	30	47,00 €	1 410,00 €
Sous-Total			1 410,00 €
Tableau distribution			
Livraison et placement tableau de distribution	2	10 000,00 €	20 000,00 €
Sous-Total			20 000,00 €

Divers			
Divers			
Bouton poussoir	2	190,00 €	380,00 €
Livraison et installation câble XGB3G1,5 pour bouton poussoir	85	5,61 €	476,85 €
Niveau 1	50	5,61 €	280,50 €
Niveau 2	40	5,61 €	224,40 €
4G modem + switch	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Sous-Total			2 356,85 €
Chemins de câble			
Chemins de câble rouge niv 2	180	65,00 €	11 700,00 €
Chemins de câble rouge niv 1	190	65,00 €	12 350,00 €
Sous-Total			24 050,00 €
Total			60 216,85 €

Borne individuelle et câblage			
Livraison et placement disjoncteur 16A + diff	1	450,00 €	450,00 €
Cable data	40	6,70 €	268,00 €
Cable d'alimentation 10mm2	40	15,08 €	603,20 €
Tube PVC pour câble	10	16,00 €	160,00 €
Alfen Single Pro line	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Configuration borne	1	150,00 €	150,00 €
Keuring en As-Built	1	200,00 €	200,00 €
Total			3 331,20 €
Option : Aération Porte de garage	1	200,00 €	200,00 €

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

8.1. Travaux d'assainissement (escalier – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) Renouvellement de l'enveloppe de 90.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de copropriété pour l'exercice 2025/2026 et 2026/2027 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2026) – Majorité de 2/3

8.2. Poursuite de la réfection des toitures plates tel que réalisé depuis 2015 – Budget 2025-2026 : 100.000 € – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Il est demandé d'étudier l'isolation des toitures là où les panneaux solaires ont été posés.

8.3. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE64 1043 4818 2052.

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

8.4. Approbation des projets de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Pour rappel, cette mise en conformité du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant. Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

8.4.1. Approbation de la mise en conformité du règlement de copropriété – Majorité de 4/5 **ACCEPTE**

Sous réserve de remarques émises par les propriétaires d'ici le 15 septembre 2025, le projet de mise en conformité du règlement de copropriété sera considéré comme accepté par l'assemblée générale.

8.4.2. Mandat au syndic de signer le règlement de copropriété qui sera transcrit devant le notaire – Majorité absolue **ACCEPTE**

8.4.3. Approbation du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue **ACCEPTE**

Sous réserve de remarques émises par les copropriétaires d'ici le 15 septembre 2025, le projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur sera considéré comme accepté par l'assemblée générale.

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

9.1. Demande de [REDACTED] : agrandissement baie entre cuisine et living – majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

9.2. Demande de [REDACTED] : souscription d'un contrat pour le nettoyage des parties communes – Majorité absolue **REFUSE**

9.3. Demande de [REDACTED] : mise en peinture en blanc du toit en verre qui protège l'escalier conduisant au 41, 39 et 37 venelles Bleue pour refléter les rayons du soleil et éviter la surchauffe – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

La peinture ne toucherait que le verre, en pente ; pas les montants verticaux.

Après discussion, la question soumise au vote consiste à poser, en frais privatifs, un film réfléchissant, transparent, à la place de la peinture.

9.4. Demande de [REDACTED] : végétalisation du grand mur en brique sis Venelle aux Jeux – Majorité de 2/3 **REFUSE**

Cela apporterait isolation et fraîcheur.

10. Règlement d'ordre intérieur : rappel

10.1. Prévention incendie - Interdiction d'entreposer tout objet sur les emplacements de parkings

10.2. Information sur l'évacuation des vélos abandonnés

Les vélos non réclamés au 31/12/2025 seront transférés aux objets perdus.

10.3. Châssis & portes : respect des coloris RAL des Venelles, du gabarit, le tout en aluminium

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Orange : 2002
- Bordeaux : 3003 (boîtes aux lettres 3004)
- Bleu foncé : 5010
- Bleu clair : 5012
- Brun (balustrade) : 8022

10.4. Interdiction de nettoyer les toitures en ardoises au Karcher ou avec une brosse

10.5. Clôture de haies vives entre les jardins

Il est rappelé que les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises.

10.6. Tente solaire ou screen – travaux privés

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Tente solaire : beige ou orange
- Screen : gris

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. 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

Echéance - Rappels

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

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

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

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

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

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

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

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais 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 1ère 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.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

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

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

11.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 05/06/2018, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 82 mensualités au taux de 1,55 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des **toitures**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/08/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 10.557 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 12 - 9692).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la **cogénération**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/05/2027**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 31.225 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 9761).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 4,68 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la **chaudière**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/09/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 15.728,40 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 8014).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 07/06/2022, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, portant sur la mise à disposition d'un capital de 120.000 € (voté 135.000 €), remboursable en 60 mensualités au taux de 4,19 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des **toitures**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/10/2029**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 26.500 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 74-78).

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

11.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Solde suivant bilan à la clôture		132 890,84
Apports	Dotation annuelle	235 000,00 (*)
	Bénéfice de la cogénération	PM (**)
	Loyers salon de coiffure	10 500,00
	Loyers parkings 128	1 500,00
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	247 000,00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	-90 000,00 (*)
	Rénovation toiture AGO 2025	-100 000,00 (*)
	Borne de recharge	-70 000,00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	-31 225,00
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	-15 000,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	-10 557,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2029	-26 000,00
	Total des prélèvements	-342 782,00
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025-2026		37 108,84

(*) sous réserve de la décision de l'AGO

(**) sous réserve des heures de fonctionnement

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

ACCEPTE

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 235.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance.

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.

Vu le nombre d'emprunt bancaire actuelle, le syndic préconise d'appeler un **montant supplémentaire de 100.000 €**, par rapport au précédent exercice. Ce montant serait appelé sur 12 mois, soit 8.333 € par mois pour l'ensemble de la copropriété. Suivant les quotités, cet appel supplémentaire se détaille comme suit :

Répartition mensuelle de :		8 333,00 €		entre les appartements :		1 000	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
1	0,69	30	20,83	75	52,08	120	83,33
2	1,39	35	24,30	80	55,55	125	86,80
3	2,08	40	27,78	85	59,03	185	128,47
5	3,47	45	31,25	90	62,50		
8	5,56	50	34,72	95	65,97		
9	6,25	55	38,19	100	69,44		
10	6,94	60	41,67	105	72,91		
20	13,89	65	45,14	110	76,39		
25	17,36	70	48,61	115	79,86		

Le montant total de 235.000 €, soit mensuellement 19.583 € se détaille comme suit suivant les quotités.

Répartition mensuelle de :		19 583,00 €		entre les appartements :		1 000	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
1	1,63	30	48,96	75	122,39	120	195,83
2	3,26	35	57,12	80	130,55	125	203,99
3	4,90	40	65,28	85	138,71	185	301,90
5	8,16	45	73,44	90	146,87		
8	13,06	50	81,60	95	155,03		
9	14,69	55	89,76	100	163,19		
10	16,32	60	97,92	105	171,35		
20	32,64	65	106,07	110	179,51		
25	40,80	70	114,23	115	187,67		

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

ACCEPTE

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

11.5. 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

ACCEPTE

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

11.5.1. 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	356 000	376 000	12	31 333	5,62%
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000	50 000	12	4 166,67	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	406 000	426 000		35 500,00	4,93%
Apport fonds de réserve	135 000	235 000	12	19 583,33	74,07%
TOTAL	541 000	661 000		55 083,33	22,18%

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.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21.15 heures.

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

Etabli le 05/06/2025



Le syndic



Le secrétaire de séance



Le président de séance

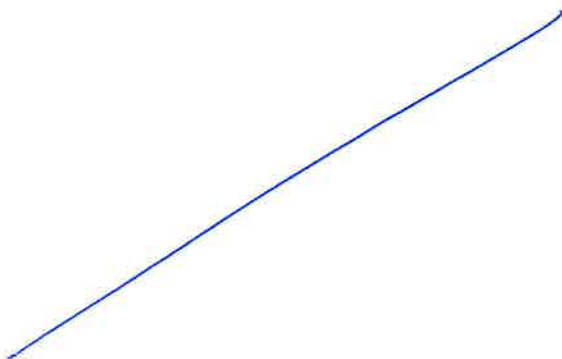
Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1^{ère} quinzaine du mois de juin et **en principe le jeudi 4 juin 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.

Propriétaires présents en fin de séance


Conseil de Copropriété – Venelles Phase 1

Rapport annuel 2024-2025

En vertu de l'art.577-8/1 §1 ...- *Le conseil [de copropriété], est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, (loi du 2 juin 2020) En d'autres mots, le rôle du Conseil de copropriété est double : contrôler et assister le syndic...Le conseil de copropriété est là d'une part pour vérifier que le syndic exécute correctement ses missions, et d'autre part pour l'aider si nécessaire dans cette tâche.*¹

Depuis l'AG de juin 2024, le Conseil de Copropriété s'est réuni les 5 septembre 2024, 3 avril 2025 et 13 mai 2025, rencontres complétées par des échanges de mails.

Le Conseil a étudié plusieurs points importants :

- La situation des ouvriers, qui fut compliquée par le départ définitif de [REDACTED], par des absences longue durée de [REDACTED], par l'engagement sans suite de [REDACTED], et finalement en avril dernier l'engagement de [REDACTED]. Nous devons remercier [REDACTED] et [REDACTED] (Phase 2) pour l'aide qu'ils nous ont apportée.
- Les bornes de répartition des recharges de voitures électriques, un dossier très complexe, soulevant constamment de nouvelles questions.
- Le suivi de la cogénération.
- La question des toitures, de l'isolation, et des multiples problèmes qui leur sont liés.
- L'adaptation du Règlement de Copropriété et du Règlement d'Ordre intérieur pour sa mise en conformité avec l'évolution de la législation.
- La démission de Michel Daelewijn.
- Préparation de l'A.G.

Tout ceci n'est qu'un résumé des différents points traités lors de nos réunions et dans nos échanges en cours d'année. Le syndic nous tient en effet très régulièrement informés des avancées et/ou retards dans certains travaux, des interpellations reçues, et répond à nos questions.

Nous estimons avoir pu travailler dans les meilleures conditions de collaboration, de clarté dans les échanges, et avoir contrôlé comme la loi nous l'impose le travail de notre syndic.

[REDACTED]

¹ Pour une AG des copropriétaires sereine – Claudine Lambermont – Edipro, 3^e éd. 2020 p.120

ACP LES VENELLES 1
RAPPORT D'AUDIT DES
COMPTES AU 31 MARS 2025

Je soussigné Frédéric Meys Expert agréé A.B.E.X. n° 1229, représentant la SRL Jean-Pierre GOFFIN, Expert-Comptable agréé I.T.A.A. n° 50.537.000, dont les bureaux sont établis à 1060 Saint-Gilles, n° 49 chaussée de Charleroi, ai été consulté et mandaté par la copropriété ACP Les Venelles 1, Cours Amarante, n° 8 à 1150 Bruxelles, afin d'effectuer un audit des comptes de cette copropriété dont la situation comptable est arrêtée le 31 mars 2025.

1. Préambule :

La mission couvre la période du 1^{er} avril 2024 au 31 mars 2025.

J'ai eu l'occasion de rencontrer Madame Marie DIERICKX, le mardi 27 mai 2025 afin de faire l'audit de la copropriété.

Afin de mener à bien ma mission, les éléments suivants m'ont été transmis :

- Le Bilan et compte de résultat au 31-03-2025
- Le décompte des charges du 01/04/2024 au 31/03/2025
- Le journal des achats (FTA)
- Le journal des notes de crédits (NCA)
- Le journal des opérations diverses (FTAO)
- La balance propriétaires fonds de roulement / fonds de réserve au 31/03/2025
- Balance fournisseurs avec solde ouvert au 31/03/2025
- La balance générale du 01/04/2024 au 31/03/2025
-

L'ensemble de ces pièces est contenu dans notre dossier d'audit.

2. Vérification du bilan :

J'ai procédé au contrôle des comptes du bilan afin de vérifier si l'actif est bien égal au passif.

Celui-ci représente la situation de la copropriété à une date donnée, ici, il s'agit du 31 mars 2025.

Le total de chacune des colonnes donc l'actif et le passif, doit être strictement égal à la fin de l'exercice comptable.

Dans l'hypothèse où ce ne serait pas le cas, cela signifie que le bilan n'est pas correct et que le compte n'est pas définitivement clôturé.

Voici ce que je retrouve :

Actif :	504.096,15
Passif :	504.096,15

Je confirme que les montants sont bien identiques, tout est correct à ce niveau.

3. Vérification des factures d'achats:

J'ai contrôlé le journal des achats **FTA** numéroté de 25001 à 25309.

Afin de vérifier l'exactitude des imputations, j'ai procédé à une sélection aléatoire des factures et scindé le travail en deux catégories.

Dans la première catégorie on retrouve les « petits » montants inférieurs à 4.000,00€ et dans la deuxième catégorie, les autres montants plus conséquents.

1ere catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 25011	Vivaqua	Eau	2.236,68	Eau 03/2024 à 04/2024
FTA 25037	Citya	Honoraires syndic	3.815,24	Honoraires 05/2023
FTA 25058	NTP Fire Protect.	Contrat d'entret.	638,65	Entret. annuel luminaire de secours
FTA 25079	Vanden Cruyce	Autres honoraires	290,40	Traduction PV AGO & ordre du jour
FTA 25123	Kone Belgium	Entret. bâtiment	1.358,25	Réparation porte garage
FTA 25140	BPO Booster	Autres honoraires	2.050,00	Mise en conformité des statuts
FTA 25187	Goffin J-P	Autres honoraires	968,00	Audit des comptes au 31/03/2024
FTA 25225	Mitec-Sonon	Travaux prélèv. FDR	2.904,00	Etude rénovation chaufferie
FTA 25250	O.C.B	Ctrl ascenseur	276,94	Inspection périodique
FTA 25303	Edenred	Autres frais person.	143,18	Chèques repas 03/2025

2e catégorie :

Pièce n°	Fournisseurs	Désignation	Montant	Commentaire
FTA 25001	Jean Crab	Assurance incendie	35.718,89	Assur. incendie 04/2024 – 04/2025
FTA 25006	Luminus	Gaz	14.690,17	Gaz 03/2024
FTA 25047	Caloribel	Factures à recev.	6.743,09	Relevé répartiteurs de chaleur
FTA 25106	Polydura	Travaux prélèv. FDR	8.480,00	2 ^{ème} acompte béton des passerelles
FTA 25113	T.S.M.	Travaux prélèv. FDR	9.010,00	Acompte isolant plate-forme
FTA 25152	T.S.M.	Travaux prélèv. FDR	31.643,81	Solde plate-forme
FTA 25154	Spie Belgium	Travaux prélèv. FDR	6.707,31	Remplac. pompe de boucle sanitaire
FTA 25155	Polydura	Travaux prélèv. FDR	9.634,70	Solde passerelles
FTA 25232	Acerta	ONSS	4.490,20	ONSS 4 ^{ème} trimestre 2024
FTA 25234	Acerta	Rémun. nettes	4.062,20	Rémunérations 11/2024

Commentaires :

Vérification des sociétés de bâtiment et sous-traitance

Je félicite l'équipe Citya Bruxelles pour son professionnalisme.

On retrouve toujours les recherches effectuées pour les entreprises dans le bâtiment, ainsi que les échanges de mails et justificatifs.

Chaque justificatif joint à une facture apporte une confirmation que celle-ci reflète bien que le travail a été effectué et par conséquent, que les charges sont bien en adéquation avec la comptabilité et la gestion de votre patrimoine.

Les recherches ont également toujours bien été effectuées pour les entreprises du bâtiment en sous-traitance. Cette enquête permet de vérifier si l'entrepreneur est en ordre auprès de l'administration, à savoir au niveau de l'ONSS et du SPF.

La retenue envers l'ONSS s'élève à 35% et la retenue envers le SPF s'élève à 15% des montants hors TVA.

Je me répète mais il s'agit d'un point très important qui n'est pas toujours respecté et qui peut s'avérer onéreux.

Attestation 6% pour travaux bâtiments

Dans les travaux de rénovation de bâtiment, il est possible de bénéficier du taux tva réduit de 6% lorsqu'on remplit les points suivants :

- L'habitation doit avoir au moins 10 ans d'ancienneté
- L'habitation est utilisée exclusivement pour des logements privés
- Les travaux exécutés (transformation, rénovation, réhabilitation, amélioration, réparation ou entretien, à l'exclusion du nettoyage) sont facturés directement à vous, le « consommateur final » (à savoir le propriétaire, l'usufruitier, le locataire...).

Lorsque les conditions sont remplies, une attestation devait-être remplie afin de pouvoir bénéficier du taux de TVA à 6%.

Après vérification de quelques factures, je confirme que je retrouve bien cette attestation en annexe de la facture.

Petite nouveauté, à partir de 2022, la condition formelle de l'attestation disparaît et est remplacée par une mention sur la facture émise par l'entrepreneur.

Celle-ci décharge l'entrepreneur de toute responsabilité, sauf si le maître d'ouvrage l'informe dans un délai d'un mois que le taux de 6 % ne peut être appliqué. Le régime modifié fait donc porter à l'acheteur la charge de démontrer que le taux de TVA correct a été appliqué.

Un régime transitoire était d'application jusqu'au 30 juin 2022, période pendant laquelle, il était encore possible de travailler avec l'attestation.

Sinistres

Lors de cet exercice, il n'y a pas de sinistre ouvert.

Si c'était le cas, il faudrait créer un compte par sinistre afin de pouvoir provisionner les travaux à venir.

Le compte 4954641 « sinistre 4641/046 » repris au bilan au 31/03/2024 n'apparaît plus car ce sinistre a été clôturé durant l'exercice.

Facture assurance incendie

Le plus gros poste concerne la facture pour l'assurance incendie de l'immeuble.
Cette assurance est obligatoire afin de couvrir les dommages liés au bâtiment.

Autres remarques

Les factures Luminus, Vivaqua, bien évidemment dans ce secteur, restent très élevées.

Après vérification et comparaison entre les factures et leurs imputations sélectionnées aléatoirement, je confirme que celles-ci représentent bien des charges nécessaires relatives à la gestion de l'immeuble.

4. Vérification des charges salariales

Au sein de cette gestion d'immeuble nous avons des rémunérations pour :

1. Rémunérations nettes	37.452,86
2. Onss et Précompte	24.540,79
3. Autres frais de personnel	4.924,91

Soit un total de charges salariales de 66.918,26 €, ces montants sont corrects.

5. Vérification des comptes en banques

Comptes ouverts :

- **Compte dépôt Crelan BE64 1043 4818 2052**

Solde au 01/04/2024 de 182.747,77 €

Solde au 31/03/2025 de 178.778,01 €

- **Compte à vue Crelan BE91 1030 1959 4876**

Solde au 01/04/2024 de 33.653,83 €

Solde au 31/03/2025 de 12.816,80 €

- **Au sein de cette gestion d'immeuble il existe une caisse d'argent liquide :**

Solde au 01/04/2024 de 204,30 €

Solde au 31/03/2025 de 1.628,65 €

Après vérification, je confirme que les soldes au 31/03/2025 des extraits des banques correspondent bien aux mêmes soldes que nous retrouvons dans les comptes 550000, 551000 et 570000 du bilan.

6. Situation des crédits

A lecture du bilan, je retrouve quatre crédits à long terme pour la cogénération, la rénovation de la toiture et la chaudière dans les comptes 173100, 173200, 173500 & 173600.

La distinction a bien été effectuée entre le court terme et le long terme étant donné que je retrouve la partie à court terme dans les comptes 423100, 423200, 423500 et 423600.

Le compte 423400, relatif à un crédit pour la toiture, n'apparaît plus au bilan 2025 car il est venu à échéance en février 2025.

Les tableaux d'amortissement de ces crédits se trouvent dans le dossier permanent.

Je confirme également que l'affectation au fonds de réserve a bien été effectuée de manière détaillée.

7. Balance des fournisseurs

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2025 pour un montant de 25.082,54 €.

Je confirme que ce montant correspond bien au compte 440000 Fournisseurs du bilan et c'est tout à fait normal qu'il apparaisse dans le bilan.

En effet, ceci concerne des factures émises en mars 2025 mais pour lesquelles le paiement a été effectué en avril 2025.

Je retrouve d'ailleurs presque une partie des fournisseurs qui sont soldés après la date du 31 mars 2025.

8. Balance des propriétaires

Dans la balance finale je constate des soldes ouverts au 31 mars 2025 pour un montant de – 14.669,19 € au niveau des clients charges (fond de roulement) et 20.041,92 € au niveau des clients (fonds de réserve).

Je confirme que ces montants correspondent bien au compte 410000 clients fonds de réserve et au compte 410100 clients charges du bilan, ce qui est tout à fait normal.

Je me suis penché sur le détail du solde de chaque propriétaire pour lequel la plupart doivent un montant moindre et qui est certainement soldé en 2025.

EN CONCLUSION

Concernant la comptabilité en général, et selon les nouvelles normes imposées aux syndic d'immeubles, je n'ai relevé aucune lacune comptable.

Citya Bruxelles a effectué un travail reflétant la réalité d'une tenue de comptabilité conforme.

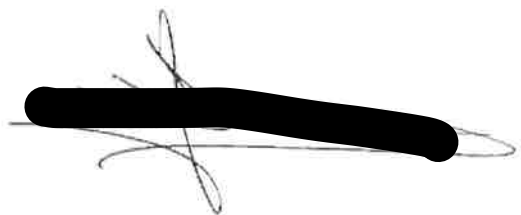
Les travaux ont été orientés vers l'identification des surévaluations éventuelles des rubriques de l'actif, ainsi que des sous-évaluations des provisions pour risques et charges et des dettes. Il n'a pas couvert tous les aspects qui seraient nécessaires dans le cadre de l'attestation de l'image fidèle des comptes annuels.

Dans le cadre de cette mission, il a été répondu à toutes mes questions et tous les éléments nécessaires au bon déroulement des travaux ont été fournis.

Je ne relève donc pas d'obstacle à l'approbation des comptes.

Ainsi rédigé, daté et signé,

A Saint-Gilles, le 27 mai 2025



[Redacted] représentant,

La srl J [Redacted]

Auditeur des comptes

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

ANNEXE 13

[illegible]

