

Association des copropriétaires
de la résidence
CALVI
Avenue de la Basilique 379-381
1081 - BRUXELLES
N° BCE : 0850.136.704

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 TENUE LE 5/06/2024
PROCES-VERBAL**

14	copropriétaires présents sur 45, totalisant	355 /	17000 quotités (soit 36%)
7	copropriétaire(s) représenté(s) sur 45, totalisant	192 /	17000 quotités (soit 19%)
21	copropriétaires présents et représentés sur 45, totalisant	547 /	17000 quotités (soit 55%)

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

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

1. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
2. Devis remis par l'architecte Medori pour l'isolation de la toiture
3. Simulation du crédit sur 60 mois
4. Mise à jour des statuts

Ce(s) document(s) 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

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

C'est à l'unanimité que l'assemblée générale accepte la désignation [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h44 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 belgium, agence Basilix représentée par [REDACTED] gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS
4.2.	Approbation des comptes	50%	547	0	0	100,00% accepté
5.1.	Décharge au conseil de copro.	50%	528	0	19	100,00% accepté
5.2.	Décharge au comm. Aux comptes	50%	528	0	19	100,00% accepté
5.3.	Décharge au syndic	50%	547	0	0	100,00% accepté
6.1.1.		50%	528	0	19	100,00% accepté
6.1.2.		50%	547	0	0	100,00% accepté
6.1.3.		50%	523	0	24	100,00% accepté
6.2.1.		50%	498	19	0	96,32% accepté
6.2.3.	Désignation comm. Comptes	50%	19	0	0	100,00% accepté
6.2.4.	Choix comm. Comptes externe	50%	343	180	24	65,58% accepté
6.3.	Mandat CC cahiers des charges	67%	528	19	0	96,53% accepté
6.4.	Mandat syndic Citya Basilix	50%	547	0	0	100,00% accepté
6.4.1.	Mandat syndic contrats récurrents	50%	547	0	0	100,00% accepté
6.4.2.	Création enveloppe budgétaire 10.000€	67%	0	409	0	0,00% refusé
7.1.	Isolation de la toiture	67%	504	19	0	96,37% accepté
7.1.1.	Choix fournisseur Antoniou	50%	528	0	19	100,00% accepté
7.1.2.	Choix fournisseur Vimar	50%	0	466	81	0,00% refusé
7.1.3.	Choix fournisseur Ecoba	50%	0	490	57	0,00% refusé
7.1.4.	Mandat CC choix fournisseur	67%	528	0	19	100,00% accepté
7.2.	Mandat syndic souscription ass. Atradius	50%	0	523	24	0,00% refusé
7.3.	ROI : indemnité forfaitaire 50€	67%	429	46	72	90,32% accepté
7.4.	ROI : frais emména. / déména. 100€	67%	375	43	129	89,71% accepté
7.5.	ROI : modif article animaux	67%	523	0	24	100,00% accepté
7.6.	Plainte chez le juge de paix app. 9B	67%	381	70	96	84,48% accepté
7.7.	Mandat syndic introduction prime	50%	547	0	0	100,00% accepté
7.7.1.	Chasseur de prime	50%	0	547	0	0,00% refusé
7.8.1.	Approbation conformité statuts	50%	444	0	103	100,00% accepté
7.8.2.	Approb. Schéma de répartition frais	80%	547	0	0	100,00% accepté
7.9.1.	Conseiller technique bornes	50%	439	84	24	83,94% accepté
7.9.2.	Accord installation borne provisoire	50%	24	523	0	4,39% refusé
9.3.2.	Fixation montant fonds de réserve	50%	523	24	0	95,61% accepté
9.3.3.	Financement décisions via fonds de résér	50%	474	19	24	96,15% accepté
9.3.4.	Financement décisions via budget prév.	50%	0	423	48	0,00% refusé
9.3.5.	Financement via décompte trim.	50%	0	442	48	0,00% refusé
9.3.6.	Financement via appel spécial	50%	523	0	24	100,00% accepté
9.3.7.	Financement via emprunt bancaire	50%	0	469	48	0,00% refusé
9.4.	Approbation budget prévisionnel	50%	0	19	24	0,00% refusé

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

3.2. Echancier 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.

- Assurance	Elitis	24/09
- Adoucisseur	Eurodynamics	Intervention sur demande
- Jardin	Coremans	30/09
- Chauffage	De Ridder	01/09
- Extincteurs	Somati	15/10
- Portes de garage	Viper	Intervention sur demande
- Entretien égouts	PSD	01/2026
- Ascenseurs	Schindler	01/02
- Electricité	Luminus	Contrat de 3 ans
- Gaz	Luminus	Contrat de 3 ans

Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
Gaz	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
Electricité	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

Stratégie de clics

La stratégie sur les trois prochaines années a été établie comme ceci :

2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux : 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

2026 : Fixation de 25 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 75 % restant seront divisés en trois : 2 fois 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable.

Estimation du prix de l'énergie en 2024-2025-2026

Nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base du prix déjà fixé et la partie restant en variable. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

	Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes hTVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %
2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	118,89 €/MWh		100 €/MWh	218,89 €/MWh	+ 48 %
2026	Gaz	46,36 €/MWh (25% du prix final)	43,26 €/MWh (75% du prix final)	44,04 €/MWh	20 €/MWh	64,04 €/MWh	+ 60 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	114,91 €/MWh		100 €/MWh	214,91 €/MWh	+ 45 %

*La partie variable a été simulée sur le Cal24,25 et 26 du 07/12/2023

**Les coûts de distribution et taxes peuvent varier. Le prix indiqué est basé sur la moyenne des prix appliqués les 12 derniers mois.

Les marges de bénéfice fournisseur sont incluses dans le coût de l'énergie.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

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

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

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

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

POSTE	Réalisé 2022	Réalisé 2023
Frais "locataires" svt l'usage	68 588,72	85 943,26
Frais "propriétaires" svt l'usage	20 870,50	15 389,42
TOTAL	89 459,22	101 332,68

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
1-600-07	Dépannage contacteur chauffage	551,96
2-000-01	Détection fuite 8D	363,00
2-000-01	Déblocage vanne 6D	114,89
2-000-01	Fuite avant compteur 5C	265,00
1-100-07	Dépannage minuterie	320,92
1-400-07	Dépannage porte garage	409,52
1-400-07	Dépannage électricité garage	190,80
2-000-01	Rempl. Tuyauterie cuisines 2B	392,20
2-000-01	Intervention humidité	119,97
2-000-01	Fuite local poubelle -1	127,20
2-000-01	Remplacement vannes isolations 2C	1 112,82
2-000-01	Intervention pompe vide-cave -2	943,40
2-000-01	Placement de 2 valves + réparation mur entrée	1 320,76
1-100-07	Dépannage fermeture porte 381	312,97
2-000-01	Recherche fuite 5ème	477,00
2-000-01	Fuite local poubelle	127,20
1-100-07	Débouchage conduite cuisine 5ème	159,00
1-100-07	Ramonage cheminées	1 335,60
2-000-01	Sinistre sous franchise 8A	487,60
2-000-01	Remplacement vanne eau chaude 1A	275,60
2-000-01	Fuite local poubelle -1	190,80
2-000-01	Sinistre sous franchise 4A	1 144,00
2-000-01	Travaux 1er sous-sol	1 070,60
TOTAL		11 812,81

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

3.6. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	70 797,01
Apports sur l'exercice	
Apport premier trimestre	5 000,00
Apport second trimestre	5 000,00
Apport troisième trimestre	5 000,00
Apport quatrième trimestre	5 000,00
Intérêts de retard	67,49
Emménagement/déménagement	450,00
Intérêts annuels du livret	351,95
Total des apports	20 869,44
Prélèvements sur l'exercice	
Frais bancaires	133,09
Installation système caméra	3 730,30
Calorifugeage tuyauteries	4 867,30
Total des prélèvements sur l'exercice	8 730,69
Solde à la clôture de l'exercice	82 935,76

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 1/01/2023 au 31/12/2023)**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**

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : « Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Décharge aux membres du conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : « Décharge au commissaire aux comptes »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame [REDACTED] - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Nomination de [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Nomination de [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « Nomination de [REDACTED] comme membre du conseil de copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : ce point est sans objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : ce point est sans objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : « Nomination de [REDACTED] comme commissaire aux comptes »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Monsieur Hamande se tient à disposition si besoin.

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.2 soumise au vote : ce point est sans objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.2.3. Prénom Nom - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.3 soumise au vote : ce point est sans objet

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.2.4. 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

Proposition de résolution 6.2.4 soumise au vote : « 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) »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

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

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : « Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Monsieur De Windt demande à modifier ce montant, il sera débattu lors de la prochaine assemblée générale.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue

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

Proposition de résolution 6.4 soumise au vote : « Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 6.4.1 soumise au vote : « Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.4.2. Création d'une 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

Proposition de résolution 6.4.2 soumise au vote : « Création d'une 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 »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

7.1. Isolation de la toiture – accord de principe de passer commande des travaux - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : « Isolation de la toiture – accord de principe de passer commande des travaux »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

L'assemblée générale ne souhaite pas faire placer la version blanche du roofing.
Le garage de Monsieur De Windt est mis à disposition de la copropriété pour placer la tour d'accès.

7.1.1. Antoniou – Budget de 208.206,31€ TVAC – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : « Choix du fournisseur Antoniou – Budget de 208.206,31€ TVAC »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.2. Vimar – Budget de 211.835,59€ TVAC – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.2 soumise au vote : « Choix du fournisseur Vimar – Budget de 211.835,59€ TVAC »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.3. Ecoba – Budget de 221.119,14€ TVAC – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.3 soumise au vote : « Choix du fournisseur Ecoba – Budget de 221.119,14€ TVAC »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.4. Mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1.4 soumise au vote : « Mandat au conseil de copropriété pour choisir le fournisseur »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.2. Assurance charges d'emprunt de copropriété : Mandat au syndic pour pouvoir souscrire au contrat d'assurance ATRADIUS en complément du recours à l'emprunt bancaire auprès de BELFIUS - Majorité absolue

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : « Assurance charges d'emprunt de copropriété : Mandat au syndic pour pouvoir souscrire au contrat d'assurance ATRADIUS en complément du recours à l'emprunt bancaire auprès de BELFIUS »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.3. Proposition d'ajout d'un point au règlement d'ordre intérieur : Indemnité forfaitaire de 50€, qui iront sur le fonds de réserve, par infraction constatée, imputée aux habitants ne respectant pas le règlement d'ordre intérieur - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : « Proposition d'ajout d'un point au règlement d'ordre intérieur : Indemnité forfaitaire de 50€, qui iront sur le fonds de réserve, par infraction constatée, imputée aux habitants ne respectant pas le règlement d'ordre intérieur »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.4. Proposition de modification d'un point du règlement d'ordre intérieur : frais d'emménagement/déménagement à 100€ pour l'entrée et 100€ pour la sortie - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.4 soumise au vote : « Proposition de modification d'un point du règlement d'ordre intérieur : frais d'emménagement/déménagement à 100€ pour l'entrée et 100€ pour la sortie »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.5. Proposition de modification d'un point du règlement d'ordre intérieur : Article B4.9 Animaux : proposition d'une indemnité de 20€ par jour par le contrevenant s'il ne conforme pas à la décision de l'assemblée générale - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : « Proposition de modification d'un point du règlement d'ordre intérieur : Article B4.9 Animaux : proposition d'une indemnité de 20€ par jour par le contrevenant s'il ne conforme pas à la décision de l'assemblée générale »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.6. Demande de la part de la copropriété au syndic d'introduire une plainte auprès du juge de paix à l'encontre des habitants de l'appartement 9B via l'intermédiaire d'un avocat - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.6 soumise au vote : « Demande de la part de la copropriété au syndic d'introduire une plainte auprès du juge de paix à l'encontre des habitants de l'appartement 9B via l'intermédiaire d'un avocat »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.7. 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

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE85 0882 2237 3606

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, attestant 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.

Proposition de résolution 7.7 soumise au vote : « 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 »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.7.1. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.7.1 soumise au vote : « Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.8. Approbation des projets de coordination des statuts et 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

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts 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.

7.8.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue

Ce projet est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

Proposition de résolution 7.8.1 soumise au vote : « Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.8.2. Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau - Majorité de 4/5ème

Le mode de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau tel qu'il ressort des documents établis par le syndic, est celui qui est appliqué depuis de nombreuses années.

Il s'agit de la mise en œuvre des règles définies dans l'acte de base, qui ne sont toutefois pas suffisamment explicites en ce qui concerne la méthode de calculs appliquée pour l'établissement du décompte de chauffage et/ou d'eau.

Aussi, l'objectif poursuivi par le syndic en soumettant ce schéma de répartition à l'approbation de l'assemblée générale est de pouvoir l'intégrer à la mise en conformité des statuts afin le rendre opposable à tout copropriétaire et éviter ainsi toute contestation ultérieure.

Proposition de résolution 7.8.2 soumise au vote : « Approbation du schéma de répartition des frais de chauffage et/ou d'eau »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.9. Demande(s) de la copropriété relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exi

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne **les parkings couverts**, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, **est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne **les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking**, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, **l'installation de points de recharge est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- *il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;*
- *l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;*
- *aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », éditée par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment**. En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y

aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc.

Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

7.9.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.9.1 soumise au vote : « Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.9.2. Autorisation de pouvoir installer provisoirement - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.9.2 soumise au vote : « Autorisation de pouvoir installer provisoirement - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

8. Points d'information

8.1. Remplacements des compteurs eau froide et eau chaude + placement vanne en amont et en aval

Des devis sont demandés à différentes sociétés. Ce point sera soumis à la prochaine assemblée générale

8.2. Placement de porte RF (résistante au feu) et de lampe de secours dans les parties communes

Des devis sont demandés à différentes sociétés. Ce point sera soumis à la prochaine assemblée générale

8.3. Dédoublement du cylindre des secondes portes d'entrées aux portes à rue et placement d'une minuterie sur les portes à rue de 20h00 à 6h00 + placement de parlophones sur les portes à rue + placement d'électro-aimant sur les deuxième portes avec système de badge

Des devis sont demandés à différentes sociétés. Ce point sera soumis à la prochaine assemblée générale

9. Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - Rappels

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

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

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

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet. Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

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

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

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	19.13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38.27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63.78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	210.53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223,50.

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

9.2. 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.

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

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

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
103578,56	5%	5178,93	5178,93
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			82935,76
Apports	Dotation obligatoire	5178,93	(*)
	Dotation complémentaire	14821,07	(*)
	Total des apports	20000,00	
Prélèvements	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			102935,76

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 20.000 €.

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

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

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

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.

Proposition de résolution 9.3.2 soumise au vote : « Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

Proposition de résolution 9.3.3 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

70 000€ seront prélevés du fonds de réserve et le reste fera l'objet d'un ou plusieurs appels spéciaux.

9.3.4. Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » - Majorité absolue

Proposition de résolution 9.3.4 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par intégration dans le budget prévisionnel pour couvrir les frais « propriétaires » »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

Proposition de résolution 9.3.5 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par comptabilisation dans les décomptes trimestriels de charges »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

9.3.6. 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.

Proposition de résolution 9.3.6 soumise au vote : « 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 »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

70.000€ seront prélevés du fonds de réserve et le reste fera l'objet d'un ou plusieurs appels spéciaux.

9.3.7. Financement par recours à un emprunt bancaire - Majorité absolue

Recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 133.630,92 €, auprès de la banque BELFIUS, à taux fixe de 4,85% et à mensualité constante sur une période de 5 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		133630,92
TAUX D'INTERET (*)		4,85%
DUREE EN ANNEES		5
TAUX MENSUEL		0,40%
DUREE EN MOIS		60
MENSUALITES		2512,61
ANNUITE		30151,29

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

Répartition mensuelle de :		2516,83	entre les appartements :	1000
Q-P	Montant			
3	7,55			
15	37,75			
19	47,82			
21	52,85			
24	60,40			
27	67,95			
30	75,50			

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application du taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

Bien entendu, rien n'empêche l'assemblée générale de combiner les différentes solutions de financements envisagées. Dans l'hypothèse où l'alinéa 2 de l'article 3.87 § 6 du Code civil trouverait à s'appliquer :

« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. »

Il y a lieu de rappeler que l'article 3.86 § 4 stipule que :

« Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas. »

Proposition de résolution 9.3.7 soumise au vote : « Financement par recours à un emprunt bancaire »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

9.4. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

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

Proposition de résolution 9.4 soumise au vote : « Etant donné que l'immeuble est en décompte trimestriel ce point est sans objet »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

9.4.1. 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	68588,72	88340,00	28,80%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20870,50	13400,00	-35,79%
Total des dépenses "ordinaires"	89459,22	101740,00	13,73%
Apport fonds de réserve	20000,00	20000,00	0,00%
TOTAL	109459,22	121740,00	11,22%

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h28



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 2ème quinzaine du mois de mars 2025

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.



