Association des copropriétaires
de la résidence
BAHAMA-SAMOA
Avenue de l'exposition 408-410
1090 - BRUXELLES
N° BCE : **0850.211.730**

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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 10/01/2024
PROCES-VERBAL

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

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

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

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

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

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission — POINT 3.2.
2. Echéancier des contrats en cours — POINT 3.3
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels — POINT 3.3
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel Exercice — POINT 3.5
5. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels

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

28	copropriétaires présents sur 138, totalisant	293 200 /	1 002 800 quotités	(soit 29%)
18	copropriétaire(s) représenté(s) sur 138, totalisant	140 000 /	1 002 800 quotités	(soit 14%)
46	**copropriétaires présents et représentés sur 138, totalisant**	**433 200 /**	**1 002 800 quotités**	**(soit 43%)**

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour.
Un procès-verbal de carence tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation.
Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

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

2. C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de [redacted] comme président de séance.

3. 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 avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la [redacted] comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h 15 sous la présidence de [redacted], assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy 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 et bilan 22/23	50%	372 700	39 500	20 300	90,42%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	408 600	23 900	0	94,47%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	408 600	23 900	0	94,47%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	408 600	23 900	0	94,47%	accepté
6.1.1	Mandat CC [redacted]	50%	408 600	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC [redacted]	50%	408 600	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC [redacted]	50%	398 600	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC [redacted]	50%	398 600	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Candidature libre commissaire compte	50%	0	0	0	0,00%	Sans objet
6.2.1	Candidature libre commissaire compte	50%	0	0	0	0,00%	Sans objet
6.2.2	Candidature libre commissaire compte	50%	0	0	0	0,00%	Sans objet
6.2.3	Commissaire compte professionnel	67%	304 800	23 900	22 500	92,73%	accepté
6.3	Mandat syndic CITYA	50%	378 000	42 000	700	90,00%	accepté
6.3.1	Approbation tarif prestation complémenta	50%	376 200	23 900	32 400	94,03%	accepté
6.3.2	Mandat syndic et CC renouvel contrat	50%	364 600	44 000	0	89,23%	accepté
6.3.3	Renouvellement enve budget 5000€	50%	371 500	23 900	37 100	93,96%	accepté
7.1	Mise en conformité des communs sécurité	50%	361 400	11 800	0	96,84%	accepté
7.1.1	Mandat au CC de choisir le fournisseur	67%	332 300	35 900	5 000	90,25%	accepté
7.2	Clarification franchise sinistre privati	67%	368 200	0	5 000	100,00%	accepté
8.2.1	Recours conseiller plac borne électrique	50%	34 900	358 800	38 800	8,86%	refusé
8.2.2	Autori placement borne frais proprio	50%	110 200	272 800	49 500	28,77%	refusé
11.4.2	Fixation fonds de réserve	50%	396 800	23 900	11 800	94,32%	accepté
11.5	Approbation budget 2023/24	50%	386 100	23 900	22 500	94,17%	accepté

[redacted]

4. Rapport sur l'exercice écoulé

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

ANNEXE N°1

Echéancier 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.

ANNEXE N°2

Assurance: Elitis
Courtier: Jean Crab & Fils
Concierge : [redacted]
Secrétariat Social: Acerta
Remplacement concierge: JD Cleaning
Electricité : Luminus (contrat cadre Lamy)
Gaz : Luminus (Contrat cadre Lamy)
Ascenseur : Liftinc
Contrôle ascenseur : ATK
Porte de garage : Portomatic
Entretien jardin : [redacted]
Sécurité incendie: Sicli
Containers: Bruxelles Propreté
Location répartiteurs : Techem Caloribel
Chauffage : Electeur Miratherm depuis novembre 2023
Entretien égouts: HydroJet
Electricien: Dourte
Serrurier : IV&SD

ANNEXE N°3

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.
Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.
Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

En date du **02/10/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.
Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,47 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **286 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **118,74 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **239 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **16918.02 €** et **70084.08 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **87002.10 €**.

Votre copropriété - qui bénéficient des contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) – est protégée jusqu'au 31/12/2023. Pour rappel voici les tarifs fixes de ces contrats :

Gaz :
19,96 €/MWh

Electricité :
Mono-horaire : 47,87 €/MWh
Bi-horaire : Heures pleines – 57,63 €/MWh / Heures creuses – 35,23 €/MWh

[redacted]

Conformément au mandat que vous nous avez conféré de pouvoir changer de fournisseurs d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie (Trinergy en l'occurrence), nous avons signé de nouveaux contrats-cadres avec la société Luminus pour 2024 -2025 et 2026.

Malheureusement, le contexte des marchés a fortement changé depuis la négociation de 2020.
Les fournisseurs ne proposent plus de tarif fixe pour les gros consommateurs et leurs marges ont augmenté pour se prémunir de potentielles futures hausses.

Fort heureusement, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse depuis le début de l'année et se stabilisent actuellement autour des valeurs détaillées ci-dessous :

	Gaz	Electricité
Crise COVID - Négociation 2020	12,00 €/MWh	36,67 €/MWh
Max de la crise énergétique – été 2020	312,04 €/MWh	746,09 €/MWh
Aujourd'hui	46,23 €/MWh	115,11 MWh

*NB : Le tableau ci-dessus reprend les **valeurs de marché** (hors marge du fournisseur, coûts du gestionnaire de réseaux et taxes diverses). Il ne s'agit **pas d'un prix final payé par le consommateur**. Il permet uniquement de montrer l'évolution des marchés et de se situer.*

Même si les marchés reviennent à des niveaux plus abordables, les valeurs d'avant Covid (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Les nouveaux contrats de fournitures d'électricité et de gaz

Toujours avec l'aide du courtier en énergie Trinergy, nous avons lancé un appel d'offres portant sur des contrats de type variable avec possibilités de fixation de prix fixes (contrat de type « clic »)
C'est le fournisseur Luminus - qui a proposé la meilleure offre globale (tarif, conditions de clic, régularisation de la flexibilité) - que nous avons donc retenu.

Les contrats signés offrent la possibilité de sécuriser tout ou partie du prix quand une opportunité de marché se présentera dans les trois années à venir, et de se prémunir ainsi des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation de prix prudente et précise.

Stratégie de « clics »

La stratégie de « clics » pour les trois prochaines années a été établie comme suit :
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

En attendant les précisions sur les prochains prix, nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base des marchés actuels. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

Energie	Redevance fixe	Estimation du coût de l'énergie	Estimation des cours de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA	Rappel prix contrats fixes	Pourcentage d'augmentation par rapport au prix fixe précédent
Gaz	0	50 €/MWh	20 €/MWh	70 €/MWh	39,96 €/MWh	+ 75 %
Electricité	0	165 €/MWh	100 €/MWh	265 €/MWh	147,87 €/MWh	+ 79 %

Pour estimer le budget annuel, il faut majorer les dépenses d'énergie du dernier exercice comptable des pourcentages d'augmentation mentionnés dans ce tableau. Il faudra toutefois tenir compte de la date du début du nouvel exercice comptable afin de calculer l'augmentation uniquement à partir du 1er janvier 2024 en tenant compte, en plus pour le calcul du gaz, des mois impactés selon qu'il s'agit d'une période de chauffe ou pas.

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.

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	**Solde**	**Commentaire**
[redacted]	3 905.42	Dossier en cours chez l'avocat
	1 370.93	En attente de succession
	989.19	Dossier en cours chez l'avocat
	2 038.11	Dossier en cours chez l'avocat
	1 798.48	Jugement 16/11 plan 200€/mois
TOTAL	**10 102.13**	

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	190 000.00	193 400.00	3 400.00
Frais "propriétaires" svt l'usage	49 500.00	51 725.00	2 225.00
TOTAL	**239 500.00**	**245 125.00**	**5 625.00**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**2.35%**

ANNEXE N°4

COMPTE	2021-2022	2022-2023	BUDGET 2024
Salaire concierge	50 602.80 €	47 761.48 €	50 000 €
Frais courant complexe	11 642.25 €	12 597.61 €	12 000 €
Frais courant BAHAMA	6 379.35 €	6 217.90 €	6 350 €
Frais courant SAMOA	4 056.92 €	6 022.64 €	6 000 €
Frais ascenseur BAHAMA	4 265.85 €	7 753.83 €	6 000 €
Frais ascenseur SAMOA	4 811.84 €	3 833.77 €	4 000 €
Frais de gestion	29 524.80 €	32 252.13 €	30 000 €
Frais garage	113.30 €	120 €	150 €
Frais jardin	6 035.38 €	6 867.21 €	6 500 €
Gaz cuisine	1 086.14 €	970.08 €	1 000 €
Frais chauffage et eau	70 008.14 €	68 951.68 €	76 000 €
Frais de conservation généraux	34 094.21 €	42 336.73 €	40 000 €
Travaux ascenseur BAHAMA	0.00 €	766.38 €	1 000 €
Travaux ascenseur SAMOA	2 244.02 €	7 299.85 €	5 000 €
Travaux garage	708.63 €	1 320.76 €	1 000 €
Travaux chauffage	4 918.23 €	0.00 €	5 000 €
TOTAL	**230 491.86 €**	**245 072.05 €**	**250 000 €**

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
2-000-01	Frais travaux divers	3 405.80
2-000-08	Frais et honoraires divers	13 645.39
	TOTAL	**17 051.19**

[redacted]

Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	**134 237.26**
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	52 500.00
Frais déménagement/eménagement	650.00
Intérêts de retard sur contentiaux	165.90
Prime energie	33 550.00
Total des apports	**86 865.90**
Prélèvements sur l'exercice	
Solde chaufferie dossier L[redacted]	20 000 €
Travux refection garage	12 655.53
Frais de banque	60 €
Suivant détail du tableau ci-avant	0.00
Eclairage petite salle restaurant	0.00
Total des prélèvements sur l'exercice	**32 715.53**
Solde à la clôture de l'exercice	**188 387.63**

4.Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/09/2023/ (période du 01/10/2023 au 31/09/2023)

Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le contrôle des comptes est en cours de vérification par [redacted]
Son rapport sera joint lors de l'envoi de votre 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

Proposition de résolution 5.2 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 4.2 soumise au vote : « Décharge aux membres du conseil

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 6.2 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 6.3 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.

[redacted]

6.Elections & mandats

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

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote :. [redacted]

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 [redacted] - Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.2 soumise au vote :. [redacted]

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 [redacted] - Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.3 soumise au vote :. [redacted]

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.

[redacted]

Proposition de résolution 7.1.4 soumise au vote :. [redacted]

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 [redacted]

Proposition de résolution 7.1.5 soumise au vote :. [redacted]

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.

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 Candidature libre - Majorité absolue

Proposition de résolution 7.2.1 soumise au vote :. Mandat commissaire aux comptes 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.

6.2.2. Candidature libre - Majorité absolue

Proposition de résolution 7.2.2 soumise au vote :. Mandat commissaire aux comptes 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.

[redacted]

6.2.3 Choix d'un commissaire aux comptes professionnel [redacted], 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 7.2.3 soumise au vote :. Mandat commissaire aux comptes professionnel monsieur Bouvard

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 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 7.3 soumise au vote :. Mandat syndic CITYA

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.

6.3.1 Approbation de l'actualisation du tarif de Citya Bruxelles pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.3.1 soumise au vote :. Approbation du tarif pour les prestations complémentaires

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.

Ce point est inscrit à l'ordre du jour à l'initiative du syndic afin de se conformer à l'extrait de l'article 3.89 § 1er qui stipule que :

« Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale. »

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 30/04/2014 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

6.3.2 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 7.3.2.soumise au vote : Mandat syndic et CC pour remplacement contrat

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.

6.3.3 Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5000€ € 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 7.3.3 soumise au vote : Renouvellement enveloppe budgétaires de 5000€

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 Mise en conformité en matière de sécurité des communs – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.1 soumise au vote : Mise en conformité en matière de sécurité des communs

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.

Placement de détecteur de fumée, d'éclairage de sécurité, dispositif de résistance au feu, dispositif d'évacuation des fumées et de chaleur, dispositif permettant l'évacuation, plan d'évacuation, pictogramme

[redacted]

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

Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote Mandat conseil 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 Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 8.2 soumise au vote : Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif

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.

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

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

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclamé ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.
Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

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

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

7.2. Gestion place de parking

Point demandé par monsieur BLLACA

7.3. Demande 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 exigences suivantes :

- 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 optimalisation 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 », édité 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 2.2.
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 égaleme**

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 :

8.2.1 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 8.2.1 soumise au vote : Recours à un conseillé technique pour une étude pour l'installation des bornes de recharge

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.

8.2.2 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 9.2.2 soumise au vote Autorisation pour pouvoir installer provisoirement une borne de recharge a charge privative

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.

11.4 Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 09/10/2019, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès BELFIUS, portant sur la mise à disposition d'un capital de 825000€ €, remboursable en 120 mensualités au taux de 2.45% %, pour le financement de Toiture et terrasse. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le 08/06/2030. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 93057.45€ €, est comptabilisé au bilan

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

11.5.1 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 :**
250 000.00 €	5%	12 500.00 €	**12 500 €**

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		**188 387.63**	
Apports	Dotation obligatoire	12 500.00	(*)
	Dotation complémentaire	57 500.00	(*)
	Apport capital emprunt bancaire	0.00	(*)
	Loyer cogénérateur	0.00	(*)
	Loyer conciergerie	0.00	(*)
	Total des apports	**70 000.00**	
Prélèvements	Décision 1 antérieure non-exécutée	0.00	
	Décision 2 antérieure non-exécutée	0.00	
	Créance(s) irrécouvrables(s)	0.00	(*)
	Capital et intérêts remboursement emprunt	0.00	(*)
		0.00	(*)
		0.00	(*)
		0.00	(*)
	Total des prélèvements	**0.00**	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		**258 387.63**	

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

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

Proposition de résolution 11.4.2 soumise au vote : Fixation 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.

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 70000€ €.
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 4/5ème 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.

[redacted]

9 Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

10 Points d'information non-soumis au vote

10.2 Permanence syndic pour sinistre

Le syndic organisera dans le courant du mois de janvier 2024 une permanence à l'immeuble afin de régler les sinistres. Un avis sera affiché dans les communs

11 Comptabilité du nouvel exercice

11.2 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 interpeller 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 débition, 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	**18.88 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**37.76 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**62.93 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**207.72 €**
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 2022, soit 220.51.

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.

11.3 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.

[redacted]

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 1ère quinzaine du mois de décembre 2024
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.

Répartition mensuel de :			70 000.00 €	entre les appartements :			1 002 800
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
700	4.07	7900	45.95	13200	76.79		
1400	8.14	8000	46.54	15100	87.84		
3300	19.20	9600	55.84	15600	90.75		
3900	22.69	10000	58.17	15800	91.91		
4600	26.76	10300	59.92	18100	105.29		
4900	28.50	10700	62.24	20000	116.34		
5000	29.09	11400	66.31	22700	132.05		
5600	32.58	11500	66.90	23900	139.03		
5700	33.16	11800	68.64				

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

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.
Proposition de résolution 11.5 soumise au vote : Approbation budget

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.

11.5.1 Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels 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	193 400	195 000	12	16 250	0.83%
Frais "propriétaires" svt l'usage	51 725	52 000	12	4 333.33	0.53%
Frais "privatifs"	3 000	3 000	12	250.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	**248 125**	**250 000**		**20 833.33**	**0.76%**
Apport fonds de réserve	**70 000**	**70 000**	**12**	**5 833.33**	**0.00%**
TOTAL	**318 125**	**320 000**		**26 666.67**	**0.59%**

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.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.
A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30

Association des copropriétaires de la résidence BAHAMA-SAMOA - Assemblée générale du 10/01/2024

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

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.5	6.2.1	6.2.2	6.2.3	6.3	6.3.1	6.3.2	6.3.3	7.1	7.1.1	7.2	8.2.1	8.2.2	11.4.2	11.5
[redacted]																C	C		
																C			
																C	C		
													C			C	C		
																C	C		
																C			
																C	C		
																C			
																C	C		
																C	C		
																C			
																C	C		
									C		C					C	C		
					A	A	A									C	C		
																A	A		A
					A	A	A									C	C		
	A											A		C		C	C		
								A		A		A				C	C	A	A
																C			
	A										C	A		C		C	C		
					A	A	A		A							C	C		
																A	A		
																C			
																C	C		
																C	C		
																C			
																C	C		
																	C		
																A	A		
					A	A	A			A		A		A	A	C	C		A
					A	A	A									C	C		
																C	C		
	C	C	C	C				C	C	C		C				C	C	C	C
	C									A	C			C		C	C		
																C	C		
																C	C		
																C			
																C	C		
					A	A	A									C	C		
																A	A		

[redacted]

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.5	6.2.1	6.2.2	6.2.3	6.3	6.3.1	6.3.2	6.3.3	7.1	7.1.1	7.2	8.2.1	8.2.2	11.4.2	11.5
[redacted]						A	A	A									A		
																C			
																C	C		

Liste d'assemblée générale du 10/01/2024

Immeuble : BAHAMA-SAMOA

Propriétaire	Signature Propriétaire	Signature Mandataire

Nbre de propriétaires 138 **Total des Quotités :** 1002800

Nbre de propriétaires présents : 24 **Nbre de propriétaires représentés :** 17

Signature du Président d'assemblée

[redacted]

Résumé des convocations

COUR	66
MAIL	29
REC	43
TOTAL :	**138**