

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 13 DECEMBRE 2024
ORDRE DU JOUR

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

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

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

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : yhaboula@citya-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 (ANNEXE 1) | POINT 3.1 |
| 2. Echancier des contrats en cours | POINT 3.2 |
| 3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels (ANNEXE 2) | POINT 3.2 |
| 4. Offre bureau IDDA (ANNEXE 3) | POINT 7.1.1 |
| 5. Offre pour le placement d'un système de badge (ANNEXE 4) | POINT 8.2 |
| 6. Exemple ROI (ANNEXE 5) | POINT 9.1 |
| 7. Offre signée de terre neuve pour le rapport de sécurité (ANNEXE 6) | POINT 10.1 |

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Rapport en pièce jointe (ANNEXE 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.

Assurance : Elitis

Courtier : Jean Crab

Concierge : [REDACTED]

Secrétariat social : Acerta

Remplacement concierge : [REDACTED]

Electricité : Luminus (contrat cadre Citya

Ascenseur Liftinc

Contrôle ascenseur ; ATK

Porte de garage : Portomatic

Entretien jardin : [REDACTED]

Entretiens extincteurs : Sicli

Containers : Bruxelles-Propreté

Location répartiteur : Techem Caloribel

Chauffagiste : Miratherm

Entretien égouts : Hydrojet

Electricité : Apodis

Serrurier André

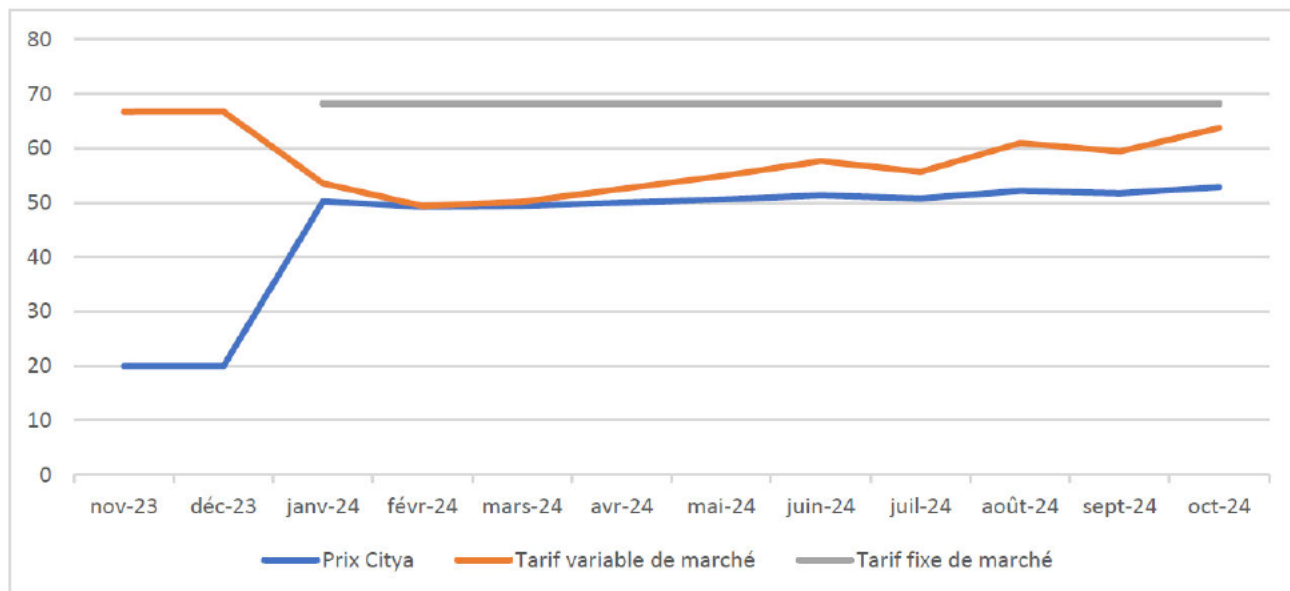
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID.

A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 2025 et 2026.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix	25% du prix
2025	50 % du prix	50% du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2024)
2026	25% du prix	75 % du prix (stratégie de cliquer encore 50% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



Les prix de Citya sont actuellement équivalents aux prix obtenus avec les formules variables actuelles. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour cet hiver. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché. Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 40,20 €/MWh.

Tableau simulant les gains en pièce jointe (ANNEXE 2)

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	5.346,52	Jugement en janvier
	2.377,39	plan d'apurement 200€ par mois
TOTAL	7.723,91	

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
	1.124,58	Dossier transmis à l'avocat
TOTAL	1.124,58	

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.

Le supplément des charges s'explique par le nombre de sinistres que la copropriété a dû prendre en charge et les factures de gaz pour la chaufferie qui sont passés de 26471.35€ en 2023 à 51705.78€ pour l'année 2024.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	195.000,00	230.373,38	35.373,38
Frais "propriétaires" svt l'usage	55.000,00	82.956,44	30.956,44
TOTAL	250.000,00	313.329,82	66.329,82
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			26,85%

Frais de conservation et travaux à épingle 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	Remplacement adoucisseur	3.828,72
2-000-01	Remplacement taque d'égout	4.182,33
2-000-08	Travaux hall d'entrée	3.270,00
1-000-08	Nettoyage tapis	1.219,68
	TOTAL	12.500,73

Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	188.387,63
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	70.000,00
Intérêts de retard	127,18
Déménagement	950,00
Intérêts annuels du livret	260,88
Total des apports	71.338,06
Prélèvements sur l'exercice	
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	259.725,69

Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

- Chaufferie et garage valable jusqu'au 06/10/2031

4 Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/09/2024 (période du 01/10/2023 au 30/09/2024)

Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport du commissaire aux comptes sera joint lors de l'envoi du décompte

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

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

5.1 Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

5.2 Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3 Décharge au syndic – Majorité absolue

6 Elections & mandats

Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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

6.1.1 - Majorité absolue

6.1.2 - Majorité absolue

6.1.3 - Majorité absolue

6.1.4 - Majorité absolue

6.1.5 - Majorité absolue

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

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

6.3 Mandat 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.

6.3.1 Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**6.3.2 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****7 Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****7.1 Approbation pour la réfection des terrasses avant – Majorité de 2/3**

Pour rappel lors de l'assemblée générale extraordinaire du 02/10/19 l'assemblée avait donné son accord pour réaliser les travaux de toiture et des terrasses arrière pour un montant de 951000€ TVAC
 Les travaux des terrasses avant n'ont pas été réalisés car la banque avait refusé le financement
 Les travaux toiture et terrasse arrière ont été financés par le fonds de réserve pour un montant de 126.000€
 Les travaux ont débuté en juin 2020 pour la toiture et en août pour les terrasses juin 2020

7.1.1 Choix pour le bureau IDDA pour la réalisation du cahier des charges et suivi du chantier – Majorité absolue

Offre en pièce jointe (ANNEXE 3)

7.1.2 Choix pour le bureau MEDORI pour le suivi des travaux – Majorité absolue

Le bureau MEDORI a suivi le chantier toiture et terrasse arrière le cahier des charges pour les travaux des terrasses arrière est déjà réalisé.
 Les honoraires sont de 7% sur le montant des travaux.

7.2 Mise en œuvre d'un contrôle d'accès : recours à système de badges programmables en lieu et place des cylindres et clés existant – Budget de 5500 € TVAC à 10 % près - Majorité de 2/3

Même en cas de recours à de nouveaux cylindres protégés par un « certificat » afin d'empêcher toute reproduction non contrôlée de clés, il n'en reste pas moins vrai qu'en cas de perte ou de vol d'une clé, assortie de la prise de connaissance de l'adresse de son détenteur, l'accès à l'immeuble est donc possible.
 La seule solution pour annuler ce risque étant le remplacement du cylindre concerné et de toutes les clés assorties.
 Quant à la mise en œuvre d'un système de contrôle d'accès, pour qu'il remplisse totalement sa fonction, il faut que la gestion de la programmation/déprogrammation des badges puisse être effectuée à distance par le fournisseur qui procéderait à l'installation ; ceci afin de pouvoir gérer correctement le dispositif dans le temps, mais également pour pouvoir intervenir sans délai

Offre en pièce jointe (ANNEXE4)

8 Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)**Demande(s) 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 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 », 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 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 où 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 :

8.1.1 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

Pour un budget de 3500€ maximum

9 Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1 Respect et rappel du règlement d'ordre intérieur

Nous rappelons aux propriétaires qu'il existe un règlement d'ordre intérieur, que ce document doit-être joint au bail. Nous invitons les propriétaires bailleurs à faire visiter l'immeuble aux nouveaux locataires afin de leur montrer les différents locaux techniques.

Exemplaire en pièce jointe (ANNEXE 5)

10 Points d'information non-soumis au vote

10.1 Information sur la demande du rapport de sécurité

L'assemblée avait donné son accord pour la réalisation d'un rapport de sécurité à la société TERRE NEUVE. Devis en pièce jointe (ANNEXE 6).

Le syndic a relancé la société à plusieurs reprises sans résultat, un courrier recommandé a été envoyé.

Nous espérons obtenir le rapport pour l'assemblée générale.

10.2 Montant franchise

Vu l'évolution défavorable de la statistique sinistre la franchise pour les dégâts des eaux s'est élevée à 4434.27€.

10.3 Vidange installation de chauffage

La vidange de l'installation sera effectuée chaque année au moins de juin.

Aucune autre vidange ne pourra être effectuée sauf en cas de grosse fuite.

10.4 Explication panne parlophone

Nous avons demandé à la société APODIS de nous rédiger un rapport afin d'obtenir des informations sur ses différentes interventions et ce qu'il reste à faire pour remédier au problème.

Ce rapport ne nous est pas encore parvenu lors de l'envoi de la convocation, il sera présenté lors de l'assemblée générale.

11 Comptabilité du nouvel exercice

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

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 interpellé le syndic.

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

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

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

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

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

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

Sanctions

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

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

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19.13 €
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 assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2 Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés 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 privés – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

11.3 Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 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 €,

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

11.4.1 Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
247.000,00 €	5%	12.350,00 €	12.350 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			259.725,69
Apports	Dotation obligatoire	12.350,00	(*)
	Dotation complémentaire	57.650,00	(*)
	Apport capital emprunt bancaire	0,00	(*)
	Loyer cogénérateur	0,00	(*)
	Loyer conciergerie	0,00	(*)
	Total des apports	70.000,00	
Prélèvements	Placement système de badge	5.830,00	
	Choix d'un nouvel architecte	6.655,00	
	Participation au travaux des terrasses	125.000,00	(*)
	Total des prélèvements	137.485,00	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			192.240,69

(*) : 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 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).

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				

11.4.3 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.

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

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

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

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.

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	195.000	230.000	12	19.167	17,95%
Frais "propriétaires" svt l'usage	55.000	70.000	12	5.833,33	27,27%
Total des dépenses "ordinaires"	250.000	300.000		25.000,00	20,00%
Apport fonds de réserve	70.000	70.000	12	5.833,33	0,00%
TOTAL	320.000	370.000		30.833,33	15,63%

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.

Etabli le 27/11/2024

Le syndic

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

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de décembre 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.

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

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

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

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1er juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

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

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

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

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

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