

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LA PELOUSE
26-28-30 avenue du Derby
1050 - BRUXELLES
N° BCE : **850.128.784**

CITYA Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 19 juin 2024
PROCES-VERBAL

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

24	copropriétaires présents sur 68, totalisant	3.550 /	9.815 quotités (soit 36%)
22	copropriétaire(s) représenté(s) sur 68, totalisant	3.260 /	9.815 quotités (soit 33%)
46	copropriétaires présents et représentés sur 68, totalisant	6.810 /	9.815 quotités (soit 69%)

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

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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

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

1. Rapport annuel du conseil de copropriété
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau d'économie d'énergie
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. Cogénération en tiers investisseur (présentation de Cogenfin)
7. Simulation emprunt complémentaire + assurance Atradius
8. Tableau budgétaire travaux (ce dernier sera présenté en AG avec l'architecte Claude Pottier)

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant 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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur de Bellefroid pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h30 heures sous la présidence de Monsieur André Burstin, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, La S.A CITYA Bruxelles, agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, 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 2023-2024	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du conseil	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Election Mr Burstin	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Election Mr de Bellefroid	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Election Mr de Castro	50,00%	275	1.680	0	14,07%	ss objet
6.1.4	Election Mr Plumet	50,00%	6.655	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Commissaire aux cptes : Mme Everaert	50,00%	1.020	0	0	100,00%	ss objet
6.2.2	Commissaire aux cptes : Mme ou Monsieur	50,00%	315	0	0	100,00%	ss objet
6.3	Choix comm.cptes prof SPRL GOFFIN	66,66%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert CDCA	66,66%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.5	Mandat Syndic	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat syndic sous CC contrat récurrent	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat syndic marché de l'énergie	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
6.5.3	Renouvellement enveloppe	66,66%	6.810	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Accord supplément 327 600 €	66,66%	6.515	295	0	95,67%	accepté
7.1.2	Ratif. Nouveau permis urb.	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
7.2.1	Install.cogén.tiers invest.	66,66%	6.670	0	140	100,00%	accepté
7.2.2	Mandat CC choix fourm. 7.2.1	66,66%	6.670	0	140	100,00%	accepté
7.2.3	Recours conseiller techn.	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
7.3.2	Décharge mandants inter commun.	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
7.3.3	Election représ. Inter communauté	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
7.3.4	Recond. Gest. MGS	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
10.2.2	Fixation montant fds réserve 50 000 €	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté
10.2.3	Fin.décisions AG fds réserve	50,00%	6.230	0	0	100,00%	accepté
10.2.4	Emprunt complémentaire	50,00%	5.775	425	295	93,15%	accepté
10.2.5	Assurance Atradius	50,00%	5.775	425	295	93,15%	accepté
10.2.6	Fin.décision AG budget prév/	50,00%	2.370	0	0	100,00%	accepté
10.2.7	Fin. appel Fonds spécial	50,00%	5.680	580	0	90,73%	accepté
10.3	Approbation budget	50,00%	6.810	0	0	100,00%	accepté

Nous vous invitons à bien prendre connaissance du point essentiel lié aux travaux en cours et repris ci-dessous dans le point 7.1.1

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

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

2 et 3

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

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 **48,81 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **297 %**.

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 **115,04 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **228 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur la dernière période comptable clôturée, en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **9.314,78 €** et **59.489,39 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **68.804,17 €** pour 2023

Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

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

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

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

Stratégie de clics

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

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

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

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

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

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

	Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes hTVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %

2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	118,89 €/MWh		100 €/MWh	218,89 €/MWh	+ 48 %
2026	Gaz	46,36 €/MWh (25% du prix final)	43,26 €/MWh (75% du prix final)	44,04 €/MWh	20 €/MWh	64,04 €/MWh	+ 60 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	114,91 €/MWh		100 €/MWh	214,91 €/MWh	+ 45 %

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

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

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

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

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

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

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

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

4

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	170.150,00	181.475,83	11.325,83
Frais "propriétaires" svt l'usage	81.182,00	153.564,25	72.382,25
TOTAL	251.332,00	335.040,08	83.708,08
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			33,31%

3.5. 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
2-000-07	Assurance - Indemnisation sinistres (8 sinistres)	30.461,00
2-000-02	Remboursements emprunt terrasse & façades	39.246,00
	TOTAL	69.707,00

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Honoraires architecte travaux terrasse	7.966,64
	Assurance Atradius emprunt terrasses	22.358,84
	Acompte mise en conformité ascenseurs	15.784,35
	TOTAL	46.109,83

3.7. Situation du fonds de réserve

✱

LDB

✱

✱

Solde de réouverture de l'exercice	132.548,77
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50.000,16
Indemnités util.ascenseurs	400,00
Intérêt retard copropriétaires	448,68
Total des apports	50.848,84
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	46.109,83
Total des prélèvements sur l'exercice	46.109,83
Solde à la clôture de l'exercice	137.287,78

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/03/2024 période du (01/04/2023 au 31/03/2024)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

5

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame et Monsieur Everaert et la société Goffin, qui ont procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclarent n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, ils recommandent l'approbation des comptes.

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

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

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

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

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

6. Elections & mandats

6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

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

6.1.1. Monsieur Burstin- Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.2. Monsieur Louis de Bellefroid- Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.3. Monsieur de Castro - Majorité absolue
SANS OBJET

6.1.4. Monsieur Philippe Plumet - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

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

6.2.1. Madame Everaert - Majorité absolue
SANS OBJET

6.2.2. Madame ou Monsieur - Majorité absolue **SANS OBJET**

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

Actuellement c'est le bureau SPRL Goffin qui en a la charge.

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

6.5. Mandat du syndic : la SA CITYA Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue **ACCEPTÉ**
Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

6.5.1. 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 **ACCEPTÉ**

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

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.5.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

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

7.1. Supplément pour le chantier de la réfection des façades et terrasse non-prévu initialement

7.1.1. Accord pour le supplément de 327.600 € TTC concernant le chantier façades et terrasses - Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

En date du 23/04/2024, le syndic a été informé par le cabinet d'architecture Medori d'un problème de qualité des bétons des gardes-corps nécessitant une intervention complémentaire substantielle non budgétée au de l'état de ceux-ci. De plus, nous ne pouvons pas effectuer le travail préconisé pour le remplacement des garde-corps prévus initialement. Le collège d'urbanisme avait donné un avis favorable en le conditionnant par le placement d'un vitrage dont le coefficient de réflectance diminuait le risque de collision par des oiseaux.

Cependant, nombre de ces arguments sont avérés mais le gouvernement ne partage pas la conclusion du collège de l'urbanisme et nous l'a signifié par courrier en date du 6 mai dernier.

Il est à noter également que votre immeuble a été conçu par l'architecte René Stapels (1922-2012).

Cela a donc eu un impact sur l'ensemble du chantier nécessitant plusieurs actions :

1. Revoir les travaux à effectuer par VIMAR
2. Une réunion en vidéo conférence avec l'échevin de l'urbanisme avec l'architecte ainsi que certains membres du conseil
3. Une négociation avec Vimar à propos des surcoûts
4. Un arrêt du chantier.
5. La préparation de l'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme.
6. La prise de contact avec la banque Crelan pour un emprunt supplémentaire.

Nous sommes bien conscients non seulement des désagréments occasionnés ainsi que de l'impact budgétaire important supplémentaire à savoir **327.600 € ttc**.

Le budget après négociation serait e **293.917,33 € ttc**.

Nous pouvons déjà vous préciser que l'architecte ne prendra pas d'honoraires sur le budget complémentaire et que Vimar a de son côté également fait des efforts importants pour en limiter l'impact.

En ce qui concerne l'introduction du nouveau permis, nous devrions en principe prévoir les lisses comme à l'origine à savoir en acier, mais cela générerait des frais complémentaires également de plus de **70.000 €**.

Nous allons donc introduire une demande de permis en prévoyant de l'aluminium en lieu et place.

Car la différence de prix entre l'aluminium et l'acier est énorme.

Espérons toutefois que cela passera car dans le cas contraire, il faudra envisager le surcoût évoqué ci-dessus (+/- 70.000 €).

Cela signifie donc qu'il va falloir remettre la façade à l'identique en respectant les normes.

Aussi, au vu de ces nouveaux éléments, nous avons dû revoir le chantier et des travaux complémentaires sont à prévoir.

7.1.2. Ratification pour l'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme par le bureau Medori- Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.2. Projet d'installation d'une unité de cogénération en formule tiers-investisseur

Un cogénérateur est un moteur thermique qui, lorsqu'il fonctionne, produit simultanément de la chaleur et de l'électricité. C'est le besoin en chaleur qui déclenche la mise en route du cogénérateur : ce besoin provient de la demande de production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire de l'immeuble.

Lorsque le cogénérateur fonctionne, il produit donc également de l'électricité.

L'électricité produite est partiellement autoconsommée par les parties communes de l'immeuble en fonction des besoins de celles-ci ; l'excédent d'électricité produit est revendu sur le réseau au profit du tiers-investisseur.

C'est cette production conjointe de chaleur et d'électricité qui confère au cogénérateur un rendement énergétique élevé, qui lui permet de bénéficier de certificats verts.

La puissance du cogénérateur est donc déterminée par les besoins thermiques de l'immeuble.

Ce calcul est contrôlé par l'organisme Brugel qui, une fois l'installation terminée, la certifie ; condition sine qua non pour pouvoir bénéficier des certificats verts.

Suivant ce calcul, le cogénérateur à installer dans votre immeuble a une puissance électrique de 15 KW et une puissance thermique de +/- 40 KW.

L'investissement relatif à l'installation d'un cogénérateur peut se faire soit en fonds propres (investissement de 159.454 €), soit en recourant à l'intervention d'un tiers investisseur.

7.2.1. Principe d'installer une unité de cogénération en formule tiers-investisseur – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Coût de l'unité de cogénération fournie et placée : **159.454 € TVAC**

Cet investissement **est totalement pris en charge par le tiers-investisseur.**

Estimation de l'économie annuelle du coût d'exploitation de la nouvelle installation : **+/- 2.496 € TVAC**

Montant du loyer annuel payé par le tiers-investisseurs à la copropriété : **10.000 €**

7.2.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le tiers investisseur – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**
C'est la société **Cogenfin** qui sera proposée conformément à la présentation de l'assemblée.

7.2.3. Recours à un conseiller technique pour représenter la copropriété dans le suivi technique des travaux d'installation de l'unité de cogénération et de leur réception – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Budget estimatif : entre 2.500 € et 3.500 € TVAC.

7.2.4. Honoraires complémentaires du syndic

Les honoraires du syndic seront payés par le tiers investisseur.

7.3. Ordre du jour commun pour PELOUSE – PESAGE – JOCKEY et GARAGES

7.3.1. Inter-communauté – Rappel de sa création, fonctionnement et composition

7.3.2. Décharge et quitus à donner aux représentants de l'inter Communauté – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.3.3. Elections du représentant de l'inter Communauté – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le Conseil de Copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission / Mme Chopra

7.3.4. Reconduction du gestionnaire de l'inter Communauté – candidature de MGS – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

MGS est candidat pour gérer l'inter Communauté et assurer la coordination entre les différentes entités constituant le Complexe Royal Derby.

7.3.5. Information sur le renouvellement du permis d'environnement du Complexe Royal Derby confié à M Lesceux

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

Ce dossier est toujours en cours car incomplet du côté Pesage et Jockey puisque nous avons de notre côté rentré l'ensemble des éléments nécessaires.

7.3.6. Scission des quotités de chacune des entités qui constituent le complexe – information de Maître Barnich – Situation et relations avec IMMO MARIE JOSE

7.4. Information à propos de la franchise « dégâts des eaux »

Suite au nombre important de dégâts des eaux déclarés auprès de la compagnie ELITIS assurant le risque de l'ACP La Pelouse, nous avons été informés d'une modification des franchises en matière de sinistre :

- Franchises appliquées en cas de sinistre couvert : 250,22 €
- Franchise en dégâts des eaux* : **avenant actant une franchise dégâts des eaux à 5.000 € au 20/06/2024**
- Franchise dégradations immobilières : 1.500 €.

8. 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

8.1. Demande de Mme Van Cutsem

Litige dégâts des eaux usées des parties communes à plusieurs reprises - Avenue du Derby, 28 colonne C1

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1. AIRBNB location court-terme

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé que ceci est formellement interdit.

9.2. Respect d'autrui

Pour le respect de chacun, il est rappelé qu'il est formellement interdit de jeter des mégots de cigarettes, des débris, des poils d'animaux, de secouer les poussières au-dessus du balcon. Nous vous demandons d'utiliser vos poubelles à cet effet.

9.3. Horaires des travaux

Suite au vote lors de l'AG 2018, il est rappelé ceci :

- **Résolution** : pas de travaux le samedi qui provoque des nuisances sonores.
- Autorisé du lundi au vendredi durant les heures prévues à savoir : 08h00 à 18h00, excepté le dimanche et les jours fériés.
- Les travaux envisagés doivent faire l'objet d'un avis à l'ensemble de la copropriété prévoyant la nature, la durée précise et avec obligation de prévenir le syndic.

9.4. Usage des balcons

Afin d'éviter des odeurs désagréables, il est rappelé que ceci est formellement interdit de faire des barbecues sur les balcons. Pour des raisons de sécurité les jardinières ne peuvent être en surplomb mais doivent être posées vers l'intérieur.

9.5. Rappel concernant les poubelles

Vraisemblablement un manque de respect subsiste que ce soit au niveau du tri qu'au niveau des dépôts clandestins (en particulier les bouteilles en verre) Pour rappel, vous avez la possibilité par le biais de la commune de pouvoir enlever vos encombrants gratuitement en les contactant. Il s'agit de 2m3 GRATUIT 1X par trimestre par ménage, tél : 0800.85.150

10. Comptabilité du nouvel exercice

10.1. 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 privatifs.

Sanctions

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

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

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

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

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223.50 .€

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

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

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

A

WOB

A

B

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
335 040,00 €	5%	16 752,00 €	16 752 €

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		137 287,78
Apports	Dotation obligatoire	16 752,00 (*)
	Dotation complémentaire	33 248,00 (*)
	Total des apports	50 000,00
Prélèvements	Assurance Atradius complémentaire	5 846,49 (*)
	Total des prélèvements	5 846,49
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		181 441,29

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50.000 € afin de faire face aux suppléments liés au chantier de réfection des terrasses.

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-après).

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

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

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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.

10.2.4. Financement par recours à un emprunt bancaire complémentaire pour un montant de 277.600 € - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Recours à la souscription d'un nouvel emprunt bancaire d'un import de 277.600 €, auprès de la banque CRELAN, à taux fixe de 4,20 %. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		277.600,00
TAUX D'INTERET (*)		4,20%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0,35%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		2.837,03
ANNUITE		34.044,32

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

Répartition mensuelle de :		34.044,32 €		entre les appartements :		9.815	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
45	13,01	140	40,47				
80	23,12	145	41,91				
100	28,91	155	44,80				
110	31,80	160	46,25				
115	33,24	180	52,03				
120	34,69	200	57,81				
125	36,13	265	76,60				
130	37,58	300	86,72				
135	39,02						

10.2.5. Assurance complémentaire pour le supplément de couvertures de charges du crédit auprès d'Atradius pour un montant de 5.846,49 € ttc en prime unique - Majorité absolue **ACCEPTÉ**
Ce montant est susceptible d'être revu à la baisse en fonction du montant de l'emprunt.

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

10.2.7. 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 **ACCEPTÉ**

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.

10.3. 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 **ACCEPTÉ**

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

10.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	170 150	231 000	12	19 250	35,76%
Frais "propriétaires" svt l'usage	81 182	46 750	12	3 895,83	-42,41%
Remboursement nouvel emprunt	65 000	192 188	12	16 015,67	195,67%
Total des dépenses "ordinaires"	316 332	469 938		23 145,83	48,56%
Apport fonds de réserve	50 000	50 000	12	4 166,67	0,00%
TOTAL	366 332	519 938		27 312,50	41,93%

Pour rappel le montant du remboursement des emprunts est prélevé dans les charges.

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.

Il est à noter que le montant du remboursement de l'emprunt repris ci-dessus à savoir 192.188 € sera revu en fonction du montant réel à prélever en fonction de l'état d'avancement des travaux.

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 22H47

Etabli le 19 juin 2024

Luc Vandenplas

Le syndic

Monsieur de Bellefroid

Le secrétaire de séance

Monsieur Burstin

Le président de séance

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

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mai 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.



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

Nom	6.1.3	7.1.1	7.2.1	7.2.2	10.2.4	10.2.5	10.2.7
CHOPRA	C						
CHOPRA-STERCKMANS Consorts	C						
DE SAGER	C				C C		
EVERAERT Béatrice		C					C
FLESLER	C				C C		
HARFORD-PIRMEZ Indivision							C
HAYEN Dominique	C				A	A	
HEYNDERYCKX-SCHUURBIERS	C						
JEDID G.	C						
JOORIS Guy							C
KANELLOPOULOU	C						
LANGÉ Guy		C A	A	A	A	A	
LIBERATORE Laura	C						
LIBERT-BALABAN					C C		
MAREE Chantal	C						
ROMERO-VAN CUTSEM	C						
RUSH Sam	C						



