

Association des copropriétaires
de la résidence
LOUISE 216
Avenue Louise 216
1050 - BRUXELLES
N° BCE : 0849.869.062



Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES
N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 27/4/2023 A 18.00 HEURES
Dans la « serre » du COOK AND BOOK Woluwé, place du temps libre 1 à 1200 - PROCES-VERBAL

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

10	copropriétaires présents sur 38, totalisant	2.890 /	10.000 quotités	(soit 29%)
17	copropriétaire(s) représenté(s) sur 38, totalisant	4.170 /	10.000 quotités	(soit 42%)
27	copropriétaires présents et représentés sur 38, totalisant	7.060 /	10.000 quotités	(soit 71%)

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. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Dossier chauffage : comparaison des offres de l'expert M. Despierres + offres
5. Offre cogénération : Go4Green
6. Synthèse sur le dossier Immoveur

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

ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

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

En l'absence de candidat, le syndic assurera le rôle de secrétaire.

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de **M. VANDENBERGHEN**, assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par François Sanchez, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

 

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	
1.	Président : M. Vandenberghe	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
2.	Secrétaire : Syndic	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
4.2	Approbation comptes 2022	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge Conseil copropriété	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge commissaire comptes	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge Syndic	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Conseil : M. Vandenberghe	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Conseil : M. Boerner	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Conseil : M. De Frechou	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Conseil : M. Goksel	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Conseil : Mme Houver	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.6	Conseil : M. Laurant	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.1.7	Conseil : M. Romano	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Commissaire : M. Vandenberghe	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Commissaire : Mme Laurant	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat syndic : Nexity Lamy	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic cc contrats récurrents	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic marché énergie	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat syndic primes	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Renouvellement installat° chauffage+ gaz	67%	7.060	0	0	100,00%	accepté
7.1.2	Choix fournisseur : B-WARM	50%	240	3.345	20	6,69%	refusé
7.1.2	Choix fournisseur : SOMACLIM	50%	240	3.545	20	6,34%	refusé
7.1.2	Choix fournisseur : SPIE	50%	7.040	0	20	100,00%	accepté
7.1.3	Suivi chantier : expert des pierres	50%	7.040	0	20	100,00%	accepté
7.2.1	Installation cogénération tiers invest°	50%	0	7.060	0	0,00%	refusé
7.3.1	Positionnement proposit° Immoneuf	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
7.3.2	Mandat Van Ermen défense copro Immoneuf	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
7.3.3	Mandat Van Ermen procédure immoneuf	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
7.4	Litige Pendragon+doux Longue - Ratif°	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
7.5.1	Devue : Tentative règlement amiable	50%	6.620	0	240	100,00%	accepté
7.5.2	Devue : introduction recours jugement	50%	5.820	0	1.040	100,00%	accepté
7.5.3	Devue: demande pristine état ou conform°	50%	6.020	0	840	100,00%	accepté
7.6	Introduc° Rc sanctions non paiements	50%	6.620	0	240	100,00%	accepté
8.1.1	Fond de réserve obligatoire : € 6.361	50%	6.860	0	0	100,00%	accepté
8.1.1	Fond de réserve complément° : € 73.639	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
8.1.2	Financement fond réserve décision AGO	50%	7.060	0	0	100,00%	accepté
8.2	Approbation budget	50%	7.040	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

- Les travaux façade avant sont terminés. Ceux-ci ont pris énormément d'énergie et nous avons eu de nombreuses discussions houleuses avec l'entrepreneur Immoneuf et l'architecte P. Gillot
Note : les primes ont été introduites et nous attendons le retour de Bruxelles-Environnement. Tout semble conforme à première vue..

- Le dossier Acte de Base a fortement avancé. Néanmoins, il n'est pas encore prêt pour l'assemblée générale. Nous espérons le finaliser dans les prochains mois. Une assemblée générale extraordinaire sur cette question pourrait être envisagée.
- L'installation du compteur gaz avec percement de la façade a eu lieu
- Le rachat de l'emplacement de parking P12 a M. Berger/Berlist a été finalisé
- Les divers problèmes avec l'ascenseur voiture semblent derrière nous après une série de réparations importantes en ce compris un nouveau compresseur
- De nombreuses fuites ont eu lieu dans la résidence qui a été malmenée en 2022 :
 - Sinistre ayant été clôturé en 2022
 - o Sinistre 231 vers 221 211 : résolu printemps 2022 (avant AGO précédente)
 - o Sinistre 251/241 vers zone adoucisseur : résolu printemps 2022 (avant AGO précédente)
 - Sinistre ayant été clôturé en 2023
 - o Sinistre 2101 vers 291 – sinistre clôturé mais non indemnisé : état de pertes de € 4795.92
 - o Sinistre 293 vers 283/273 – état de pertes de € 15.144 TTC – indemnisation de l'assurance à hauteur de € 10.689 TTC – sinistre clôturé.
 - o Sinistre 282 vers 272/262 : état de pertes à déterminer, surement autour des € 6.000-7.000. la réparation a été effectuée au 282 mais il reste à finaliser l'état de pertes au 272/262
 - Sinistre en cours
 - o Nouveau (petit) sinistre début 2023: nouvelle fuite 294/284
 - o Nouveau sinistre fin mars 2023 au -2 lié à la pompe de relevage et à une connexion défectueuse de l'adoucisseur. OKDO est occupé à résoudre le problème.

Note : La franchise de l'immeuble est une franchise x10 avec indexation : environ € 3.100. Note : l'assureur conseille d'indemniser uniquement des sinistres de plus de € 10.000. Il est dangereux d'en déclarer plus d'un an par an au vu de la statistique sinistre déplorable et des risques d'exclusion de l'assurance.

Dossier en cours :

- Passage en garantie d'Emalec / fournisseur epoxy + remise en état des halls. Travaux d'une semaine dans le hall d'entrée + les caves prévus la semaine du 24/4/23
- Placement de calorimètres sur les radiateurs le 4/5/2023 – accès à tous les appartements nécessaires. Le placement de compteurs sur les compteurs d'eaux n'est pas à l'ordre du jour – difficulté importante des accès – à prévoir dans les prochaines années après le projet chauffage
- Désamiantage des -1 et -2 de l'immeuble (dossier chauffage) : la semaine du 5/6. Accès voiture interdit au parking de l'immeuble. Accès au local poubelle interdit : les conteneurs seront laissés à rue et les occupants devront sortir leurs déchets directement à rue.
- Création du local chauffage et du local gaz : prévu du 12/6 au 23/6. Bruit à prévoir mais les accès sont possibles. Les accès aux parkings 11, 13 et 14 pourraient être limités (surtout le 11).

3.2. Echancier des contrats des fournitures régulières

Préventivement en vue du vote sur le dossier chauffage, le fournisseur SPIE Belgium a été résilié au 30/6/2023. Tout en précisant que la copropriété pourrait redémarrer son contrat au 1/7/2023 au même condition suivant les décisions prises.

3.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires

Les dossiers contentieux suivants sont ouverts :

- Litige DEVUE : action en annulation de la décision d'AGO de 2019 visant à une mise en conformité de l'extension terrasse de M. Devue

M. DEVUE avait réclamé à l'ACP le remboursement de +/- €5.000 relatifs à des frais liés aux infiltrations de son extension terrasse

En degré d'appel, le tribunal de 1ère instance l'a débouté de sa demande.

Conformément à l'AG du 3/4/2019, nous avons demandé, dans la foulée, au tribunal d'ordonner à M. DEVUE de mettre son extension en conformité avec les règles de l'art.

Le tribunal de première instance n'a pas immédiatement tranché cette question dans la mesure où M. DEVUE avait agi en annulation de cette décision d'AG devant le juge de paix.

Cette question a été plaidée le 26 octobre 2022. La copropriété a été déboutée pour des questions de forme (la décision attaquée s'éloignant trop, selon le tribunal, du libellé de l'ordre du jour). Il n'a pas été jugé bon de faire appel sans décision expresse de l'AG, la copropriété ayant gagné sur le remboursement des +/- 5.000 € de frais liés aux infiltrations de l'extension terrasse de M. Devue

- **Litige Pendragon** : action en annulation de la décision d'AGO du 12/03/2020
Pour rappel :
« L'assemblée générale décide à une majorité de 81.78 % des voix de modifier l'acte de base de l'immeuble suivant la proposition de Me Asif (Note – collaboratrice de Me Van Ermen – avocat copropriété)
Le rez commercial est exclusivement affecté à un espace commercial de type restauration (à l'exclusion toutefois d'un établissement de type snacking, kebab, friterie).
La plage horaire de cette activité « restaurant » s'étend la journée et se termine impérativement à 23 heures (l'activité cuisine s'arrêtant à 23 heures)
Cette activité Horeca exclut toute autre activité nocturne de type bar, débits de boissons, discothèque, dancing, karaoké, etc.
En toute hypothèse, l'affectation autorisée aux présentes ne peut porter atteinte au caractère principalement résidentiel (affectation logement) et au standing de l'immeuble. Les exploitants s'obligent expressément à respecter les droits de leurs voisins en prenant soin d'éviter toute nuisance sonore excessive.
L'activité autorisée ne peut par ailleurs aucunement mettre en péril la sécurité de l'immeuble de par ses équipements sonores ou électriques. Aucun produit inflammable destiné au divertissement ne sera autorisé.
Toute enseigne lumineuse extérieure sera également soumise à l'autorisation préalable de l'assemblée générale ».
Me Everaerts (note : avocate de M. Janssens) s'oppose au principe de mettre ce point n°12 au vote. Cette question a été plaidée le 4/5/2022 et M. Janssens a été débouté pour tardiveté de son action. Néanmoins, M. Janssens a fait appel de la décision. Au provisoire le tribunal a confirmé que la décision de l'AG devait être respectée tant qu'un jugement final n'avait pas été rendu. L'affaire est au rôle et devra, au besoin être refixée.
- **Litige nuisances sonores Doux Longue** :
L'affaire relative aux nuisances sonores et au respect des statuts, sous peine d'astreinte a, quant à elle, été renvoyée au 13/6/2023.
A noter que M. Janssens a indiqué à la copropriété avoir entamé de son côté une action de rupture du bail du Doux Longue.

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	102 500.00	56 395.67	
Frais "propriétaires" svt l'usage	27 500.00	70 824.45	
TOTAL	130 000.00	127 220.12	-2 779.88
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2.14%

Néanmoins, les appels de provisions réelles en 2022 étaient de € 105.000 sur l'année car les 2 premiers appels de fonds avaient encore été calculés sur le budget précédent. Un complément de +/- € 20.000 a été demandé aux copropriétaires.

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

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

- Frais d'avocats/experts/huissiers : € 18.641
- Sinistres divers : € 14.098
- Taxes de voiries et suivi de chantier de M. Gillot + Matriche : € 11.460
- Réparations ascenseur voiture : € 10.245

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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 :

Travaux généraux

 

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		42 779.47
Solde Travaux Renovation des halls	25 902.37	
Rachat Parking 12 et frais Connexes	16 877.10	
TOTAL		42 779.47

Travaux façade et châssis

3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE		
3 000 01 Travaux divers		159 137.16
Etat d'avancement 1 à 5	146 895.85	
Réception provisoire sans indexation	12 241.31	
TOTAL		159 137.16

Note : un montant pour la réception définitive de € 12.241,31 a été bloqué sur un compte au bilan

3.7. Situation du fonds de réserve façade et châssis

Façade avant :

Solde de réouverture de l'exercice	42 355.91
Apports sur l'exercice	
Apport 2022	50 000.00
Total des apports	50 000.00
Prélèvements sur l'exercice	
Etat d'avancement façade	78 430.90
Réception définitive	12 241.31
Transfert vers le fond de réserve général	1 683.70
Total des prélèvements sur l'exercice	92 355.91
Solde à la clôture de l'exercice	0.00

Châssis avant :

Solde de réouverture de l'exercice	80 706.26
Apports sur l'exercice	
Total des apports	0.00
Prélèvements sur l'exercice	
Etat d'avancement châssis avant	80 706.26
Total des prélèvements sur l'exercice	80 706.26
Solde à la clôture de l'exercice	0.00

3.8. Situation du fonds de réserve général

Solde de réouverture de l'exercice	33 543.21
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	40 000.00
Intérêts de retard	209.73
Transfert fond façade vers général	1 683.70
Total des apports	41 893.43
Prélèvements sur l'exercice	
Nettoyage Bilantaire (clefs)	631.66
Suivant détail du tableau ci-avant	42 779.47
Total des prélèvements sur l'exercice	43 411.13
Solde à la clôture de l'exercice	32 025.51

Estimation des Primes générales « Renovation » :

- Installation de chantier : 30 euro/m² x 313,5 = 9.405 euro
- Façade : F1 isolation des façades : 70 euro/m² x 183 m² = 12.810 €

Ads

- Suivi de chantier :
 - 8% des coûts de l'architecte M. Gillot - € 10964.14 x 8% = € 877.13
 - 2% des coûts de l'ingénieur en stabilité Matriche - € 1331 x 2% = € 26.62
- Soit un total d'environ € 23.125

Estimation des Primes générales châssis « Renolution » :

Ces primes ne peuvent être obtenus que moyennant l'obtention de la régularisation du permis d'urbanisme (différence entre la situation initialement projeté et la situation finale). L'entrepreneur Immoneuf refuse de remplir le document de primes tant que le dossier de régularisation n'a pas abouti.

Estimation des primes générales pour le placement et remplacement de châssis : 50euro/m² x 130,5 = 6.525 €

Synthèse : une estimation au 6/4/2023 du fond de réserve réel pour les travaux à venir est la suivante :

- € 32.025.51 – solde au 31/12/2022
- € 40.000 (appels du 1/1/23 et du 1/4/23)
- € 23.125 primes dues en cours d'obtention (imminent)
- Total estimé de € 95.150,51 disponible

3.9. Information sur les obligations légales dans l'immeuble

- Acte de Base : l'acte de base n'est pas aux normes. La dernière assemblée générale a décidé de contacter le notaire NOTALEX pour obtenir un projet de mise en conformité. Hélas, ce projet n'a pas encore abouti et sera présenté lors de la prochaine assemblée générale ordinaire de 2024. Nous espérons que les points litigieux avec M. Devue et M. Janssens seront résolus d'ici là. Il serait opportun de profiter de ce travail pour régler certains points concernant la répartition des frais des garages.
- Ascenseur piéton et voiture : Les attestations de réception des travaux ont été obtenues sans remarques le 21/1/20. Les analyses de risque datant du 17/02/2014 et ayant une validité de 15 ans, devront être refaites avant le 17/02/2029 par un organisme de contrôle indépendant.
- Permis d'Environnement (chauffage de 105 kW + parking couvert de 16 véhicules + citerne à mazout de 15.000 litres) : le Permis d'Environnement émis le 25/01/2018 pour une durée de 15 ans devra être prolongé avant le 25/01/2033 (ou avant en cas de remplacement de l'installation de chauffage).
- Installation électrique des communs : l'attestation a été obtenue le 10/10/2014 et est valable pour 25 ans. Elle devra être refaite avant le 10/10/2039.
- Étanchéité citerne : La réglementation a changé et est devenue très stricte bien que la citerne soit étanche. Certitank est revenu le 3/11/2021 contrôler la citerne de 15.000L et a indiqué que celle-ci serait déclassée le 28/02/2022.

Note Certitank :

En effet, la citerne Avenue Louise 216 est une citerne de 15.000 litres souterraine à simple paroi.

Cette citerne, si l'on se réfère à la législation, aurait dû être mise en conformité pour le 27/02/2022.

Cette mise en conformité comprend, entre-autre, l'installation d'une double paroi et d'une détection permanente de fuite avec alarme sonore et visuelle.

La citerne n'étant pas équipée de cette double paroi et de la détection de fuite, nous ne pouvons y apposer une plaquette verte, mais bien une rouge car l'absence d'une double paroi pourrait engendrer une pollution en cas de fuite.

Cette citerne doit donc être mise en conformité avant tout nouveau contrôle et les frais liés à l'installation de la détection de fuite sont de minimum 10.000,-€.

Par ailleurs, le placement d'un double paroi nécessite des travaux lourds et coûteux actuellement.

A cela, il faut ajouter les frais liés à l'éventuelle protection cathodique et autres petites modifications.

Un budget total à prévoir pour la mise en conformité sera donc de l'ordre de +/- 25.000€.

- Pollution du Sol : cette étude a été réalisée dans le cadre du permis d'environnement et a été remboursé par les primes Citernes. Le sol n'est pas pollué – il existe un rapport de Bruxelles Environnement du 2/12/17 le confirmant.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01/01/2022 au 31/12/2022)

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

En exécution du mandat qui leur a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame et Monsieur LAURANT et VANDENBERGHEN, 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 généraux du 1/1/2022 au 31/12/2022 et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue **ACCEPTE**

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

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

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

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

6. Elections & mandats

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

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

6.1.1. M. VANDENBERGHEN - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.2. M. BOERNER - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.3. M. DE FRECHOU - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.4. M. GOKSEL - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.5. Mme HOUVER - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.6. M. LAURANT - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.1.7. M. ROMANO - Majorité absolue **ACCEPTE**

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. M. VANDENBERGHEN - Majorité absolue **ACCEPTE**

6.2.2. Mme LAURANT - Majorité absolue **ACCEPTE**

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 **SANS OBJET**

6.4. Mandat du syndic : la SA Nexity Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue **ACCEPTE**
Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

6.4.2. 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 **ACCEPTE**

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

6.4.3. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue **ACCEPTE**

Des primes sont actuellement demandées par la copropriété LOUISE 216 et son syndic, représentant légal. Ceci s'applique pour les travaux de rénovation de la façade de l'entrepreneur Immeuf – primes B1 -F1 -G1 ainsi que pour le suivi de chantier du bureau d'ingénieur Matriche – prime A4 et pour le suivi de chantier du bureau d'architecte G-CONCEPT – prime A4.

Ces travaux ont été commandés par la copropriété via son syndic en 2021 et ont eu lieu en 2022 principalement. La mission de l'ingénieur et de l'entrepreneur se sont terminés en 2022. La mission de l'architecte s'est terminée en 2023.

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE34 0688 9590 8090

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

7.1. Projet Chauffage - Présence de l'expert chauffage M. Despierres à 18h15

La chaudière est en fin de vie et de multiples pannes apparaissent régulièrement. Le chauffagiste SPIE a alerté sur la difficulté des interventions et l'urgence de procéder à son renouvellement.

Le résultat de l'appel d'offre de M. Despierres est disponible en annexe 4.

Les différents travaux préliminaires au projet chauffage ont eu lieu ou sont planifiés prochainement.

Reste à déterminer le chauffagiste retenu afin d'entamer les travaux.

Il est également important de noter que dans le passé une opportunité de financement du projet chauffage par l'installation d'une cogénération était possible. Néanmoins, les certificats verts ayant fortement baissé, le projet de cogénération ne semble plus viable. Plusieurs installateurs ont en effet refusé de remettre offre pour l'ACP Louise 216 car les consommations de chauffage était trop basse et que l'immeuble est trop petit. Il semble qu'il faille se passer de cette technologie à ce stade (situation qui pourrait changer selon la situation du marché des certificats).

7.1.1. Renouvellement de l'installation de chauffage et passage à une nouvelle installation au gaz - Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.2. Choix du fournisseur

7.2.1. Choix du fournisseur : B-WARM - Majorité absolue **REFUSE**

7.2.2. Choix du fournisseur : SOMACLIM - Majorité absolue **REFUSE**

7.2.3. Choix du fournisseur : SPIE - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.2.4. Suivi de chantier par l'expert Despierres - Majorité absolue **ACCEPTE**

7.3. 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.

Tiers investisseur :

- Celui-ci est seul responsable du bon fonctionnement de l'installation, de sorte qu'en cas de problème, il ne peut pas reporter la faute sur la copropriété ;

- La valeur du certificat vert a incidence proportionnelle sur le montant du loyer une fois que sa valeur est inférieure à 85 € sans pouvoir descendre en-dessous de 65 €, de sorte que, dans la pire des situations, la copropriété touchera encore 76,50 % du montant du loyer annoncé ;
- La rentabilité affichée est moins bonnemais, sous la réserve évoquée ci-avant, elle est (presque) garantie ;
- Le monitoring journalier est organisé par le tiers-investisseur, qui a tout intérêt à rendre l'installation la plus performante possible ;
- La copropriété ne doit pas être assujettie à la TVA
- Le démantèlement et l'évacuation de l'installation dans 10 ans seront assurés par le tiers investisseur

7.3.1. Installation d'une unité de cogénération en formule tiers-investisseur et mandat au conseil de copropriété pour le choix du fournisseur – Majorité absolue

REFUSE

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

Après consultation du marché, la seule offre que nous ayons reçu de Go4green est la suivante (après avoir insisté – au début il ne voulait pas remettre d'offre.. et ont exigé une consommation minimale de mazout/gaz par an pour être rentable/ il faudra surveiller les contrats).

- une **réduction de 5.000 €** TVAC sur le devis de rénovation de la chaufferie, quel que soit l'installateur sélectionné ;
- **Une facture énergétique réduite de 4.788€/an** grâce à l'injection d'électricité gratuite sur un compteur des communs quand la cogénération tourne et grâce à l'utilisation d'un combustible moins onéreux.

Cette offre semble peu intéressante au vu du risque financier d'avoir une cogénération au -2 d'un immeuble de grande hauteur avec la présence d'un ascenseur parking et avec des conditions restrictives sur une consommation minimale de combustible à assurer. Dans ces conditions, le syndic déconseille cette installation à ce jour, la situation pouvant changer dans les années à venir.

7.4. Litige Immoneuf – présence de Me Van Ermen, avocat de la copropriété, à 18h45

Les nombreuses pièces utiles se trouvent en annexe 6, merci de les lire attentivement. Au vu de ces éléments, la copropriété est invitée à se prononcer sur les questions suivantes :

7.4.1. Positionnement sur la proposition ultime du 28/3/2023 de M. Lenz d'Immeunef – Majorité absolue

ACCEPTE

En cas d'accord, la copropriété versera le montant de € 59.888,56 HTVA à Immeunef après signature d'un document officiel vérifié par l'avocat de la copropriété Me Van Ermen.

La copropriété restera redevable de la réception définitive du 30/11/2022 (non contesté) et de l'indexation sur celle-ci au 30/11/2023 moyennant déduction des éventuels remarques non à lever.

En cas de vote POUR, la copropriété valide cette proposition. En cas de votre CONTRE, la copropriété décline cette proposition.

En cas de difficulté dans la transaction, les points suivants sont votés :

7.4.2. Mandat à l'avocat Me Van Ermen pour assurer la défense de la copropriété Louise 216 dans le dossier Immeunef– Majorité absolue

ACCEPTE

7.4.3. Mandat à Me Van Ermen pour entamer une procédure (et, le cas échéant, de tenter en parallèle une conciliation devant la CRA) contre Immeunef (entrepreneur), M. Gillot (architecte) et/ou M. Matriche (ingénieur en stabilité) si nécessaire – Majorité absolue

ACCEPTE

Qu'est ce que la CRA :

La loi du 18 juin 2018 portant dispositions diverses en matière de droit civil et des dispositions en vue de promouvoir des formes alternatives de résolution des litiges a confirmé et renforcé le rôle du juge dans la promotion des modes de résolution amiable des litiges. Ainsi, par exemple, elle a souligné que le juge pouvait favoriser les modes de résolution amiable des litiges en tout état de la procédure (Article 730/1, §1er du Code judiciaire), elle a rappelé de manière expresse qu'il entre dans la mission du juge de concilier les parties (Article 730/1, §1er du Code judiciaire), elle lui a même donné, dans certaines conditions, la possibilité d'imposer la médiation (Article 1734, §1er du Code judiciaire).

Le TEFB a donc décidé de créer une chambre de règlement amiable (en abrégé CRA) composée de juges formés en conciliation et/ou médiation qui a pour mission de tenir des audiences de conciliation ainsi que de

promouvoir la conciliation et/ou la médiation selon le mode de règlement amiable qui semble le plus approprié pour résoudre le litige.

7.5. Litige Pendragon et Doux Longue – Ratification des actions prises – suites complémentaires à y réserver - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.6. Litige Devue

7.6.1. Tentative de règlement amiable - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

En cas de difficulté dans la transaction, les points suivants sont votés :

7.6.2. Introduction ou non d'un recours contre le jugement - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.6.3. Demande de remise en pristine état ou en conformité - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.7. Introduction dans le règlement de copropriété des sanctions suivantes en cas de non-paiement des charges et appels de fonds dans les délais fixés par le syndic : Débiton de plein droit et sans mise en demeure (1) d'une indemnité équivalente à 10% des sommes non payées à l'échéance et (2) des intérêts conventionnels au taux applicable en cas de retard de paiement dans les transactions commerciales (loi du 2 août 2002) depuis la date d'exigibilité jusqu'à complet paiement - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

8. Comptabilité du nouvel exercice

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		32.025,51
Apports	Dotation obligatoire	6.361,00
	Dotation complémentaire	73.639,00
	Appel du 1/1/2024 + 1/4/2024	40.000,00
	Primes dossier façade avant	23.125,00
	Total des apports	143.125,00
Prélèvements	Transaction à l'amiable Immeuble	63.500,00
	Renovation de l'installation de chauffage	90.000,00
	Total des prélèvements	153.500,00
Solde théorique au 30/6/2024		21.650,51

8.1.1. 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 80.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-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 précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
127 220.12 €	5%	6 361.01 €	6 361 €

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.

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

ACCEPTÉ

Dans l'hypothèse où les dotations « obligatoire » et « complémentaire » 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.

8.2. 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.

8.2.1. 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	102 500	79 150	4	19 788	-22.78%
Frais "propriétaires" svt l'usage	27 500	50 850	4	12 712.50	84.91%
Total des dépenses "ordinaires"	130 000	130 000		32 500.00	0.00%
Apport fonds de réserve	80 000	80 000	4	20 000.00	0.00%
TOTAL	210 000	210 000		52 500.00	0.00%

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20H15

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

Cette indication est reprise sous forme de tableau annexé au présent procès-verbal pour en faire partie intégrante.

Propriétaire	7.1.2	7.1.2	7.1.2	7.1.3	7.2.1	7.5.1	7.5.2	7.5.3	7.6
AGAR/SILEX					C		A	A	
BERLIST (BERGER)	C	C			C				
BOERNER Jean-Claude	C	C			C				
COCOCCIA Luca - BOSSIO Elodie	C	C			C		A	A	
COMBÉ Lionel c/o GCI °					C				
COSTIGLIOLA Vincenzo	C	C			C				
DEMETS Marc					C				
DURIEU					C				
E&K CONSULTING	C	C			C				
EL AÏR Atef	C	C			C		A	A	
GOKSEL Ilhan	C	C			C				
HOUVER Claudine					C				
JANSSENS Florent					C	A	A	A	A
KARSAK Semra					C				
LECLERC Viviane	A	A	A	A	C				
LEFEBVRE Jérôme	C	C			C				
LONCKE Nancy		C			C		A		
MEURICE Jocelyne					C				
MIGARD Marc	C	C			C				
REZAZADEH AZAR Afshin					C				

RIESZ-BRITTI C/O IMMO2A	C	C			C				
ROMANO Edoardo	C	C			C				
SHANGRI LA CONSULTING					C				
Thoumsin / de Fréchou					C				
VAN DEN BOSSCHE - NGONO NGA	C	C			C				
VANARDOIS Louis	C	C			C		A	A	
VANDENBERGHEN Arnaud					C				

Etabli le 27/4/2023

François SANCHEZ

Gestionnaire

Lamy Belgium sa

Agence de Woluwé 02.763.05.55

Vandenberghe Arnaud

Océy

Le syndic

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 d'avril 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.