

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**LA TOISON D'OR**  
Val des Seigneurs 138-144  
**1150 - BRUXELLES**  
N° BCE : **0850.201.436**



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

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 19.06.2023 A 18.30 HEURES A LA SALLE PAX**

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

33	copropriétaires présents sur 172, totalisant	5.295 /	20.000 quotités	(soit 26%)
45	copropriétaire(s) représenté(s) sur 172, totalisant	5.612 /	20.000 quotités	(soit 28%)
78	copropriétaires présents et représentés sur 172, totalisant	10.907 /	20.000 quotités	(soit 55%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 05/05/2023 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire" le 23/05/2023. A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 30/05/2023 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

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 différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

**Extraits de l'article 577-6 régissant les votes en assemblée générale :**

- § 8. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.  
**Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.**
- § 9. Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.
- § 10. Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame MANOUCHERHY comme présidente de séance.

**2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Mme APPAERTS comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h35 sous la présidence de Madame MANOUCHERHY, assistée 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 Linda APPAERTS, Directrice d'agence, 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.

Re

## VOTE

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 comptes et bilan 31.12.2022	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Election CC : Madame MANOUCHERHY	50%	10.361	226	305	97,87%	accepté
6.1.2	Election CC : Madame ABINET	50%	10.667	0	225	100,00%	accepté
6.1.3	Election CC : Madame BRANCART	50%	10.587	0	305	100,00%	accepté
6.1.4	Election CC : Monsieur VOLCKAERT	50%	10.587	80	225	99,25%	accepté
6.1.5	Election conseiller 144 : Mr CORNELIS	50%	9.774	305	813	96,97%	accepté
6.2.1	Election Commissaire : Mr SERVAIS	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix expert cahier charges	67%	10.892	0	0	100,00%	accepté
6.4	Renouvellement mandat Syndic Lamy	50%	10.667	225	0	97,93%	accepté
6.4.1	Approbation actualisation tarif complém.	50%	10.495	0	171	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat syndic/CC gestion contrats	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Mandat syndic contrats de l'énergie	50%	10.892	0	0	100,00%	accepté
7.1.1	Ratification placmt cogen tiers investis	67%	10.892	0	0	100,00%	accepté
7.3	Rénovation ascenseur 140 centre	67%	8.734	305	1.662	96,63%	accepté
7.4	Placement grille accès cour garages	67%	5.883	3.630	962	61,84%	refusé
8.1	Mme JOST - stationnement trotinettes	50%	4.122	1.804	4.966	69,56%	accepté
8.2	Mme BROECKX - remettre radiateur 142	67%	348	8.610	1.934	3,88%	refusé
8.4	Mme BROECKX - rempl porte à rue du 140	67%	348	9.663	881	3,48%	refusé
8.5	Mme BROECKX - placement caméras 140-142	67%	453	9.256	705	4,67%	refusé
8.8	Mme SOROKINA - supprimer ancien VO	67%	1.760	7.971	1.161	18,09%	refusé
8.10	Mr DUBRU - indemnité présidente	50%	10.355	80	377	99,23%	accepté
8.12	Mme ROMAO - placmt panneaux photovoltaïq	67%	2.409	4.585	3.898	34,44%	refusé
9.2.2	Fixation apports annuel fonds de réserve	50%	10.414	191	0	98,20%	accepté
9.2.3	Financemnt travaux votés via fds réserve	50%	10.189	0	225	100,00%	accepté
9.2.4	Financemnt via appel fds spécial travaux	50%	10.414	0	0	100,00%	accepté
9.3	Approbation budget fonctionnement 2023	50%	10.223	0	0	100,00%	accepté

Les précisions suivantes, issues du débat intervenu en séance, complètent, d'une part l'information des copropriétaires communiquée en annexe de la convocation et, d'autre part, la formulation des points reprise sur le(s) bulletin(s) de vote pour former avec elle la résolution soumise à l'approbation de l'assemblée générale.

## VOTE

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

Madame MANOUCHERHY, fait au nom du Conseil de Copropriété, rapport verbal à l'assemblée générale

**3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières**

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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.

Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

**Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.**

En date du **21/03/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

**Gaz** : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **47,66 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **287 %**.

**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 **116,40 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **231 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **5.514,55 €** et **94.342,60 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **99.857,15 €**.

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

Les dossiers contentieux ou actions en justice suivant sont ouverts :

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
ATANASSOV	704.86	Après plusieurs rappels et mails restés sans réponse le dossier a finalement dû être confié au contentieux
		L'avocat a récupéré les fonds et clôturé son dossier le 30.03.2023
NOTT Vve POLO	13 286.49	Par mail du 20.03.2023 le Notaire Dauwe a été désigné
		comme nouvelle personne en charge de la Succession
		Il a donc débuté sa mission visant à établir un inventaire fidèle et exact de
		de cette Succession et cette longue procédure suit donc son cours
<b>TOTAL</b>	<b>13 991.35</b>	

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

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

Re



## VOTE

**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 :

<b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>22 087.35</b>
Remplacement vannes arrêt eau chaude / froide	3 086.35	
Rénovation conciergerie entrée nouvelle concierge	7 392.44	
Réfection joints façade	3 017.79	
Remplacement extracteurs	4 648.10	
Acompte réparations en toiture	3 942.67	
<b>2 000 06 Sinistres</b>		<b>8 807.58</b>
Sinistres non couverts ou non déclarés	8 807.58	
<b>2 200 GROS TRAVAUX ASCENSEURS</b>		
<b>2 200 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>1 706.23</b>
Remplacement ferme-portes 138	1 706.23	
<b>2 600 GROS TRAVAUX CHAUFFAGE</b>		
<b>2 600 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>7 668.02</b>
Remplacement pompe	7 668.02	
<b>2 000 FRAIS PROPRIETAIRES 140</b>		<b>8 050.70</b>
Remplacement parlophonie	8 050.70	
<b>2 000 FRAIS PROPRIETAIRES 142</b>		<b>7 276.90</b>
Remplacement parlophonie	7 276.90	
<b>2 000 FRAIS PROPRIETAIRES 144</b>		<b>6 329.68</b>
Remplacement des boîtes aux lettres	4 316.30	
Remplacement parlophonie	6 329.68	
<b>TOTAL</b>		<b>61 926.46</b>

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au 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 :

<b>3 000 TRAVAUX SVT DECISION AG</b>		
Remplacement portes avant et arrière	57 601.67	
<b>3 200 TRAVAUX ASCENSEUR SVT DECISION AG</b>		
Remplacement câble + étanchéité machine	7 041.35	
Remplacement poulie du 138	5 058.32	
Acompte 40% rénovation du 142	15 886.37	
<b>TOTAL</b>		<b>85 587.71</b>

**3.7. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>98 189.19</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	29 999.88
Taxes déménagements/emménagements	1 000.00
Recette loyer cave	600.00
Intérêts retard copropriétaires et banque	859.81
<b>Total des apports</b>	<b>32 459.69</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Suivant point 3.6	85 587.71
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>85 587.71</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>45 061.17</b>

Re

## VOTE

**3.8. Situation du fonds de réserve terrasses**

<b>Solde à la clôture de l'exercice 2015</b>	<b>20 000.00</b>
Apports exercice 2016	20 000.00
Honoraires architectes	12 007.89
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2016</b>	<b>27 992.11</b>
Apports exercice 2017	0.00
Utilisation 2017	0.00
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2017</b>	<b>27 992.11</b>
Apports exercice 2018	0.00
Utilisation 2018	0.00
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2018</b>	<b>27 992.11</b>
Apports exercice 2018	0.00
Utilisation 2019	9 456.15
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2019</b>	<b>18 535.96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2020</b>	<b>18 535.96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2021</b>	<b>18 535.96</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice 2022</b>	<b>18 535.96</b>

**3.9. Provision travaux futurs**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>50 000.00</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Néant	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>50 000.00</b>

**4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31.12.2022 (période du 01.01.2022 au 31.12.2022)****4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Les comptes ont été vérifiés et approuvés par Mr SERVAIS conformément au mandat qui lui avait été donné par la dernière assemblée générale.

Le contrôle des comptes 2022 a été réalisé et le rapport est annexé à l'envoi du procès-verbal.

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

Les candidatures reçues sont les suivantes :

**6.1.1. Madame Christiane MANOUCHERHY - Majorité absolue****6.1.2. Madame Isabelle ABINET - Majorité absolue****6.1.3. Madame Nadine BRANCART - Majorité absolue**

Re

## VOTE

**6.1.4. Monsieur Jacques VOLCKAERT - Majorité absolue**

Se présente au suffrage de l'assemblée générale comme conseiller pour le 144 le candidat suivant :

**6.1.5. Mandat comme Conseiller au 144 – Monsieur Daniel CORNELIS - Majorité absolue****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 candidature reçue est la suivante :

**6.2.1. Monsieur Vincent SERVAIS - Majorité absolue****6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3**

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

**6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue**

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

**6.4.1. Approbation de l'actualisation du tarif de Lamy Belgium pour les prestations complémentaires non-couvertes par les honoraires et frais de bureaux forfaitaires – Majorité absolue**

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

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

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01.01.2013 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

**6.4.2. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue****6.4.3. 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**

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.

**7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale****7.1. Rénovation de la chaufferie assortie du placement d'une unité de cogénération en formule tiers-investisseur**

Pour mémoire le dossier de remplacement de la chaufferie initié début 2020, l'avait été suite une panne quasi-totale de l'installation en plein hiver 2019-2020... les propriétaires s'en souviendront.

La copropriété n'avait pas les moyens financiers pour faire face à cet investissement (€ 55.414 en fonds de réserve).

Nous avons donc, en accord avec le Conseil de Copropriété, opté pour une rénovation en formule tiers investisseur sur une durée de dix ans.

La chaufferie a donc été en partie financée par Go4Green (avec le chauffagiste attitré de la copropriété) et c'est le tiers investisseur qui récupère les certificats verts.

Avant de faire choix de ce partenaire, la copropriété avait également reçu proposition de Build One mais jugée moins intéressante et moins fiable (société qui est finalement tombée en faillite le 22 mars 2021).

Ce point n'avait pas pu faire l'objet d'un aval en assemblée générale puisque l'assemblée générale avait été convoquée en mai 2020 puis annulée en raison des décisions sanitaires.

Le syndic avait convoqué une nouvelle AG en octobre 2020 (avec info de ce travail alors réalisé pour garantir avant l'hiver la production de chauffage et l'eau chaude à 170 appartements) mais cette réunion avait également dû être annulée eu égard aux mesures sanitaires à nouveau prise par le gouvernement.

Les copropriétaires avaient cependant été clairement informés et leur réaction avait été très positive en 2020 face à cette décision.

Re

## VOTE

Monsieur DUBRU conteste cependant cette mise en œuvre (voir point 8.9 et annexes).

Le syndic précise que l'accord pris avec Go4Green prévoyait :

#### AVANTAGES COPROPRIÉTAIRES (TVAC) :

- 18.194 € de remise sur le devis de rénovation de la chaufferie
- Paiement du solde de la rénovation en 3 fois
- 5.000 € d'économies sur 10 ans grâce à la comptabilité énergétique offerte
- 4.500 € sous forme d'un kit de compteurs offert pour monitorer la chaufferie

#### AVANTAGES OCCUPANTS (TVAC) :

- 2.044 € d'économies par an grâce à une remise de 25% sur l'électricité produite par la cogénération et consommée sur le compteur des communs de l'immeuble, soit 20.440 € sur 10 ans
- 7.186 € d'économies par an grâce à la rénovation de la chaufferie, soit 71.860 € sur 10 ans

Bénéficiaires	Investissements initiaux OFFERTS	Gains annuels	Gains sur 10 ans
<b>COPROPRIÉTAIRES</b>	<b>22.694 €</b>	<b>500 €</b>	<b>27.694 €</b>
Rénovation/Primes	18.194 €	0 €	18.194 €
Autres	4.500 €	500 €	9.500 €
<b>OCCUPANTS</b>		<b>9.230 €</b>	<b>92.300 €</b>
Electricité		2.044 €	20.440 €
Chaleur		7.186 €	71.860 €
<b>TOTAL</b>	<b>22.694 €</b>	<b>9.730 €</b>	<b>119.994 €</b>

Les gains en chaleur et en électricité correspondent à 12,05% du budget énergétique annuel.

Pour les copropriétaires, le gain permettra de financer une partie de la rénovation de la chaufferie.

La rénovation de la chaufferie a coûté 123.734 € TVAC, dont 18.194 € ont été pris en charge par Go4Green ; le solde, soit 105.540 € TVAC devait être remboursé en 3 annuités de 35.180 € TVAC.

#### Dimensionnement de la cogénération

L'objectif d'une installation de cogénération est de la faire fonctionner le plus d'heures possible. En effet, plus la machine tourne, plus elle produit de l'énergie efficacement, diminue les émissions de CO2 et réduit la facture énergétique.

Afin de « bien dimensionner » la machine, l'IBGE (appelé maintenant Bruxelles Environnement) a mis au point un outil qui donne une fourchette de puissances thermiques bien dimensionnées en tenant compte :

- de tous les besoins en chaleur (chauffage et eau chaude sanitaire)
- des économies d'énergie à la suite de mesures d'efficacité énergétique à venir
- d'une puissance qui permette de produire au moins 90% de la production maximale

Il est nécessaire de bien dimensionner la machine à installer afin de pouvoir prétendre au coefficient multiplicateur pour les certificats verts en vue de rendre le projet rentable.

Le résultat a donné une fourchette de puissances thermiques bien dimensionnées comprises entre 69 et 144 kW dans les conditions suivantes :

- consommation annuelle de gaz de 2018 : 1.434.600 kWhPCI1 ;
- rendement saisonnier actuel de la chaufferie : 80% ;
- réductions potentielles des besoins thermiques (sur base d'améliorations à apporter dans le futur) : forfait de 30% (selon nouveau règlement Brugel).

C'est ainsi que la société Go4Green a proposé d'installer une cogénération de 70 kW thermiques pour 33 kW électriques. A l'époque, le coefficient multiplicateur appliqué pour le calcul du nombre de certificats verts était de « 3 ».

Le syndic précise également qu'à ce jour la copropriété n'a pas encore commencé à rembourser la rénovation de la chaufferie à Go4Green suivant le plan d'apurement évoqué ci-avant.

Par ailleurs et sans que la liste ne soit exhaustive, le syndic tient également à lister les avantages et inconvénients des deux solutions possibles qui peuvent se résumer comme suit :

Re



## VOTE

**Fonds propres :**

- La copropriété endosse le risque de l'investissement ;
- En monopolisant des fonds propres dans le projet, la copropriété se prive de la possibilité de faire exécuter d'autres travaux ;
- Dans l'hypothèse du recours à un emprunt bancaire, la copropriété réduit d'autant sa capacité d'emprunt auprès des banques or, d'autres investissements importants sont à prévoir prochainement ;
- La rentabilité repose sur la valeur de revente des certificats verts, valorisés actuellement entre 85 et 100 €, alors que ceux-ci ne sont garantis qu'à une valeur minimum de 65 € ;
- Le monitoring journalier doit être organisé par la copropriété et à ses frais ;
- Le nombre de certificats verts étant directement proportionnel au nombre d'heures que fonctionne le cogénérateur ; si celui-ci ne fonctionne pas correctement, il y a donc une perte de rentabilité ;
- La copropriété encoure le risque des pannes et des réparations qui, même si le cogénérateur devait être sous contrat omnium, pénaliserait d'autant la rentabilité du projet ;
- Le risque éventuel en cas de changement de la législation (baisse du retour sur investissement) ;
- L'obligation de devoir assujettir la copropriété à la TVA pour pouvoir revendre l'excédent d'électricité produit (montant pourtant marginal dans l'économie du projet)
- Le démantèlement et l'évacuation de l'installation au terme des 10 années de fonctionnement seront à charge de la copropriété

**Tiers investisseur :**

- Risque zéro pour la copropriété même en cas de faillite du fournisseur ;
- 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 la rentabilité du projet ;
- La rentabilité affichée est moins bonne .....mais, sous la réserve évoquée ci-avant, elle est 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

Considérant qu'il n'appartient pas à la copropriété d'investir dans un placement à risque et eu égard aux circonstances urgentes, le syndic et le Conseil de Copropriété (hormis Monsieur DUBRU) estiment avoir pris la bonne décision. Le syndic tient cependant à faire ratifier cette formule de tiers investisseur sur contrat d'une durée de dix ans par l'assemblée générale.

Suite au contact pris de sa propre et seule initiative par Monsieur Oscar DUBRU avec l'Administrateur Délégué du Syndic Monsieur Marc MILCAMPES, celui-ci s'est emparé du dossier afin de renégocier une convention plus avantageuse pour la Copropriété avec Go4Green.

Ci-après la proposition reçue ce 2 mai de la société Go4Green :

« Bonsoir Monsieur Milcamps,

Comme discuté aujourd'hui, la proposition que nous avons faite à l'ACP Toison d'Or en juin 2020 était basée sur nos critères de rentabilité habituels à ce moment-là. Cette proposition incluait les avantages suivants :

- une réduction de 18.194 € sur la facture de la rénovation de la chaufferie ;
- l'avance du reste du montant de la facture de la rénovation de la chaufferie (remboursable en 3 fois) ;
- une réduction sur la facture d'électricité produite et fournie par la cogénération.

Néanmoins, sur base de nos critères actuels, nous pouvons améliorer cette proposition de la façon suivante :

- une réduction totale de 70.964 € (= 18.194€ + 52.770€). Il ne resterait donc plus que 52.770 € à la charge de l'ACP (au lieu de 105.540 €). Ce montant sera facturé directement par go4green à l'ACP et devra être payé en 2023 ;
- en ce qui concerne les factures d'énergie, la facture de gaz serait totalement à charge de l'ACP et l'électricité produite par la cogen et autoconsommée par l'ACP serait fournie gratuitement, sans contrepartie ;
- comme prévu initialement, nous rembourserions les honoraires complémentaires du syndic pour la gestion de l'installation (avec un maximum de 3.000 €).

Bien à vous, »

Re



## VOTE

En chiffres, et par comparaison à la proposition initiale, cela donne ceci :

Bénéficiaires	Investissements offerts	Gains annuels	Gains sur 10 ans	Contre
<b>COPROPRIETAIRES</b>	€ 78 464	€ 500	€ 83 464	€ 27 694
Rénovation/Primes	€ 70 964		€ 70 964	€ 18 194
Autres	€ 4 500	€ 500	€ 9 500	€ 9 500
Honoraires syndic	€ 3 000		€ 3 000	
<b>OCCUPANTS</b>		€ 8 474	€ 84 740	€ 92 300
Electricité		€ 8 178	€ 81 780	€ 20 440
Chaleur (gaz)		€ 296	€ 2 960	€ 71 860
<b>TOTAL</b>	€ 78 464	€ 8 974	€ 168 204	€ 119 994

Le syndic a donc décidé de laisser tomber les honoraires de 3.000 € auxquels il avait droit et d'en faire bénéficier la copropriété.

A noter encore que cette simulation repose sur les prix de l'énergie particulièrement bas résultant des contrats-cadres signés par le syndic, qui courent encore jusqu'au 31 décembre de cette année (cfr. point 3.2 ci-avant).

Au plus le prix de l'électricité est élevé, au plus la copropriété économise en auto-consommant l'électricité produite par la cogénération.

**7.1.1. Ratification du placement d'une unité de cogénération en formule tiers-investisseur sur base d'un contrat de dix ans signé le 25.06.2020 – Majorité de 2/3**

## 7.2. Isolation des façades et rénovation des terrasses

Suite aux plaintes de plusieurs copropriétaires concernant des soucis d'isolation des façades et de phénomènes de ponts thermiques, le syndic a confié l'analyse des problèmes au Bureau Delforge

Montant total pour l'étude € 3000 HTVA qui comprend :

- La rédaction d'un cahier de charges
- Le contact avec différentes entreprises
- L'obtention et l'analyse d'au moins trois devis et
- Présentation à une prochaine AG (extraordinaire)

En date du 06.03.2023 l'expert a précisé que le cahier des charges suivait son cours mais qu'en revanche à ce stade il semblait intéressant de proposer un audit énergétique plus global du bâtiment.

50% du montant peuvent être récupérés via la prime Energies A1 et A2 de Bruxelles Environnement.

Cet audit pouvait être réalisé par le bureau Delforge pour budget de € 5000 HTVA.

Cela permettrait d'analyser la partie toiture, chaufferie et châssis. Il est intéressant d'analyser toute l'enveloppe du bâtiment en ce compris la rénovation des terrasses dont l'architecte MOYSON sollicité en 2020 avait décliné poursuivre sa mission.

Le syndic a donc remis le dossier terrasses pour étendre la mission de l'expert Delforge.

Ce dernier a lancé l'appel d'offres sur base du tableau des métrés réalisés.

Suite à la visite d'une entreprise le 18.04.2023, cette dernière souhaiterait organiser un carottage de contrôle sur un balcon afin de connaître les épaisseurs et une visite est prévue.

Ce dossier global fera l'objet d'une assemblée générale extraordinaire.

## 7.3. Rénovation ascenseur du 140 centre – Majorité des 2/3

L'ascenseur du 142 a été rénové au dernier exercice.

Celui du 140 gauche avait été rénové précédemment.

La rénovation complète en ce compris la machine de levage représente un investissement de € 40.000 TVAC et compris la décoration de la cabine (+/- € 4.000).

## 7.4. Placement d'une grille empêchant l'accès à la cour arrière aux non-propriétaires de garages – Majorité des 2/3

Le devis de ALL ACCES représente € 7910 HTVA (prix d'une télécommande € 40 HTVA)

Re

## VOTE

**8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)****8.1. Demande de Mme JOST et Mr CORNELIS – stationnement des trottinettes devant les entrées des immeubles – décision éventuelle**

*Nous souhaitons mettre un point à l'ordre du jour de l'AG du 23 mai prochain.*

*Le fléau du stationnement "sauvage" de trottinettes devant l'entrée du 144 et probablement des trois autres entrées commence à devenir envahissant.*

*Cette situation est de plus en plus régulière, désagréable, encombrante et empêche l'accès à l'arrivée d'eau.*

*Nous avons déjà interpellé Monsieur Pirson Échevin à WSP de l'urbanisme et de la mobilité*

*Monsieur Cerexhe et Monsieur Pirson ont publié sur les réseaux sociaux l'opération de ramassage des véhicules partagés pour lutter contre le stationnement sauvage sur les lieux publics.*

*À notre sens, la première question qui se pose ici, sommes-nous dans le cadre d'un lieu public ou d'un lieu privé ?*

*Nous pensons que ce problème mérite d'être débattu lors de la prochaine AG.*

Des panneaux pourraient être placés pour indiquer l'interdiction et il faudrait ajouter cette interdiction au ROI.

Il pourrait être proposé à la Commune de créer une drop-zone quelque part sur l'espace publique.

**8.2. Demande de Mme BROECKX – remettre un radiateur dans le hall d'entrée du 142 – Majorité des 2/3**

*Un seul radiateur au niveau du hall du 140 et le long couloir qui joint les deux n'est pas suffisant.*

*Pourquoi a-t-il été retiré ?*

**8.3. Demande de Mme BROECKX – porte arrière du 142**

*Grand jeu au bas de cette nouvelle porte qui laisse passer le froid.*

Le syndic fait vérifier cela par la société qui a réalisé le placement.

**8.4. Demande de Mme BROECKX – remplacement porte à rue du 140 – Majorité des 2/3**

*Celle-ci reste grand ouvert en hiver (froid et insécurité).*

*Amélioration depuis par la pose d'une cale au sol mais temporaire sans doute.*

Le syndic précise que le remplacement de la porte à rue engendrerait le remplacement des autres portes à rue pour une question d'esthétique de la façade et de l'ensemble.

**8.5. Demande de Mme BROECKX – placement de caméras au niveau 140-142 – Majorité des 2/3****8.6. Demande de Mme BROECKX – traitement de l'humidité – y compris local de pointe**

Le syndic précise que ce point est englobé dans le point 7.2.

**8.7. Demande de Mme BAUDET – remplacement de l'adoucisseur actuel**

*Selon elle il n'est pas satisfaisant et mériterait d'être amélioré.*

Le syndic précise que l'adoucisseur en place ne sert que pour la chaufferie et non pour le circuit de distribution des appartements.

**8.8. Demande de Mme SOROKINA – suppression de l'ancien vide-ordures – Majorité des 2/3**

*Je veux certainement respecter les règles si elles sont en vigueur.*

*Ma logique ici c'est que le vide-ordure est refermé et non-fonctionnel (même plus, si d'autres personnes ont déjà « découpé » leurs sections de cette colonne), cette espace est perdue, et de toute façon, je suis au dernier étage de cette colonne. Donc si cela n'aura pas d'effet sur la sécurité structurelle et le confort des autres habitants de l'immeuble, j'aimerais bien utiliser cette espace pour améliorer ma cuisine.*

*En principe, l'aspect de stabilité pourrait être adressé par des solutions « ingénieur » (des poutres, etc.), surtout au huitième étage. Et le risque d'amiante pourrait être adressé aussi si nécessaire.*

*Aussi, pouvez-vous ajouter cette question à l'agenda de la prochaine réunion des copropriétaires ? S'il y a des propriétaires qui ont déjà fait des travaux pareils, certainement il y en a d'autres qui aimeraient faire la même chose (y compris moi), et là il serait mieux que tout soit fait en règle et sécurité pour tout le monde.*

Le syndic précise qu'en cas d'accord ceci est aux frais des propriétaires demandeurs.

Un ingénieur en stabilité devrait impérativement être consulté par Madame SOKORINA afin de donner son avis technique et en terme de sécurité incendie.

Chaque copropriétaire qui aurait la même demande doit impérativement également demander cet avis à un ingénieur en stabilité.

*Re*

## VOTE

**8.9. Demande de Mr DUBRU – Convention fourniture d'énergie**

*Convention de fourniture d'énergie » (installation de la cogénération) du 25-06-2020 avec go4green.  
Point qui devra précéder la ratification, éventuelle, de l'installation de la cogénération et la reconduction du syndic.*

Le syndic précise que ce point est traité au le point 7.1. Il pourra être discuté avant les élections statutaires si l'Assemblée le désire.

**8.10. Demande de Mr DUBRU – indemnité Présidente – Majorité absolue**

*Indemnités annuelle (4000 euros) défalquées des charges depuis 2013 à la Présidence du Conseil de copropriété.  
Point qui devra précéder l'élection des membres du Conseil de Copropriété.*

Le syndic précise que ce point a été voté officiellement en 2013. Il pourra être discuté avant les élections statutaires si l'Assemblée le désire.

**8.11. Demande de Mr DUBRU - remplacement des boîtes aux lettres du 142 – Majorité des 2/3**

Le syndic précise que le travail a été fait au 144 en 2022 et le prix du remplacement de l'ensemble était de € 4316.30 TVAC.

A vote à main levée ce point est adopté à l'unanimité excepté Monsieur DETHIER qui vote contre par procuration (81/20.000)

**8.12. Demande de Mme ROMAO – placement de panneaux photovoltaïques – Majorité des 2/3**

*Je souhaiterais ajouter un autre point à l'AG du mois de mai vu que nous souhaitons isoler et améliorer la pérennité de l'immeuble.*

*Nous venons d'apprendre que poser des panneaux photovoltaïques est "quasi gratuit" à Bruxelles. Pouvez-vous vous renseigner à ce sujet ? Je pense que c'est un projet qui sera plus que positif pour tous les copropriétaires de l'immeuble.*

Le syndic précise que ce point de vote porte sur une étude de faisabilité et que ce point avait déjà été étudié et s'était révélé non intéressant.

**9. Comptabilité du nouvel exercice****9.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif****Échéance - Rappels**

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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 :



## VOTE

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	18.88 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	37.76 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	62.93 €
<b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	207.72 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2022, soit 220.51.

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

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

### 9.2.1. 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 :
327 701.93 €	5%	16 385.10 €	16 385 €

  

Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent		45 061.17
Apports	Dotation obligatoire	16 385.10 (*)
	Dotation complémentaire	13 614.90 (*)
	Provision pour travaux futurs constituée en 2022	50 000.00
	Loyer cave	600.00
	<b>Total des apports</b>	<b>80 600.00</b>
Prélèvements	Travaux rénovation ascenseur 142 (solde)	23 829.54
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>23 829.54</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>101 831.63</b>

### 9.2.2. 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 30.000 €.

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 comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5<sup>ème</sup> 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.

### 9.2.3. 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.

Ceci ne concerne pas les travaux propres à chaque entrée qui seront financés sur la clé spécifique.

### 9.2.4. 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.

Re

## VOTE

- 9.3. 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

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

### 9.3.1. 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	250 000	247 500	4	61 875	-1.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	97 000	96 500	4	24 125.00	-0.52%
Frais "privatifs"	3 000	6 000	4	1 500.00	100.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>350 000</b>	<b>350 000</b>		<b>87 500.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport au fonds de réserve</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>	<b>4</b>	<b>7 500.00</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>380 000</b>	<b>380 000</b>		<b>95 000.00</b>	<b>0.00%</b>

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 20h00

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

Article 577-6 § 10 : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

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

Etabli le 19.06.2023

Linda APPAERTS  
Directrice Gestionnaire  
Lamy Belgium sa

Madame [REDACTED]  
Présidente de séance

Toute remarque relative au présent-procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 577-9 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

**durant la 2ème quinzaine du mois de mai**

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.

### Signatures des propriétaires ou des mandataires encore présents en fin de séance

[Signature]

[Signature]

[Signature]





