

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**LEO I**  
Boulevard Léopold III 11-15A/76 Rue chomé  
1030 - BRUXELLES  
N° BCE : **0850.089.588**



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

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 12/06/2023  
PROCES-VERBAL**

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

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

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

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours POINT 3.2
- 2.1. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres de Lamy par rapport aux prix des marchés actuels POINT 3.2
3. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice POINT 3.4
4. Tarif pour les prestations complémentaires du syndic non couvertes par les honoraires et frais administratifs forfaitaires contractuels

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

Lors de la première séance de l'assemblée générale il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint.

En conséquence l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur l'ordre du jour.

Un procès-verbal de carence tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation

56	copropriétaires présents sur 191, totalisant	1.357 /	4.000 quotités	(soit 34%)
21	copropriétaire(s) représenté(s) sur 191, totalisant	483 /	4.000 quotités	(soit 12%)
77	copropriétaires présents et représentés sur 191, totalisant	1.840 /	4.000 quotités	(soit 46%)

## 1. Désignation du Président de l'assemblée générale – 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

La séance est ouverte à 18H30 sous la présidence de MADAME VAUTHIER assisté des membres du conseil de copropriété qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic la SA Lamy Belgium, représentée par Lefebvre Valerie gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal

## 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.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend <b>les décisions suivantes</b> , issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50%	1.616	25	199	98,48%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50%	1.496	295	49	83,53%	accepté
5.2	Décharge du commissaire compte	67%	1.453	265	122	84,58%	accepté
5.3	Décharge syndic	50%	1.243	440	157	73,86%	accepté
6.1.1	Mandat Mad De bruyn	50%	1.527	241	72	86,37%	accepté
6.1.2	Mandat Mad Vauthier	50%	1.791	0	49	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat M Pierret	50%					SANS OBJET
6.1.4	Mandat M Denasi	50%	1.741	24	75	98,64%	accepté
6.1.5	Mandat M Vandebussche	50%	1.766	0	74	100,00%	accepté
6.1.6	Candidature libre	50%	1.682	73	23	95,84%	accepté
6.2	Mandat commissaire compte professionnel	50%	1.690	0	150	100,00%	accepté
6.3	Mandat syndic Lamy	50%	1.491	227	122	86,79%	accepté
6.3.1	Approbation tarif Lamy	50%	1.356	314	170	81,20%	accepté
6.3.2	Mandat CC et syndic pour renouve contrat	50%	1.548	240	52	86,58%	accepté
6.3.3	Mandat syndic marché energie	50%	1.765	0	75	100,00%	accepté
6.3.4	Renouvel enveloppe budget 10000€	67%	1.336	427	77	75,78%	accepté
7.1	Remise en peinture des entrées	67%	1.477	338	25	81,38%	accepté
7.1.1	Mandat au CC pour le choix du fournisseur	67%	1.397	367	51	79,20%	accepté
7.2	Remise en peinture des entrée et hall	67%	1.452	363	0	80,00%	accepté
7.2.1	Mandat au CC pour le choix fournisseur	67%	1.397	392	26	78,09%	accepté
7.3	Remplacement tapis des halls	67%	1.478	362	0	80,33%	accepté
7.3.1	Mandat CC pour choix fournisseur	67%	1.448	341	26	80,94%	accepté
7.4	Renovation des 5 portes d'entrées	67%	1.427	388	25	78,62%	accepté
7.4.1	Mandat au CC pour choix fournisseur	67%	1.398	366	25	79,25%	accepté
7.5	Ajout de 11 caméras et second NVR	67%	1.227	516	97	70,40%	accepté
7.5.1	Mandat au CC pour choix fournisseur	67%	1.275	415	125	75,44%	accepté
7.6	Placement nouveau luminaire communs	67%	1.478	338	24	81,39%	accepté
7.6.1	Mandat CC pour choix fournisseur	67%	1.398	367	50	79,21%	accepté
7.7	Placement luminaire parking	67%	987	701	152	58,47%	refusé
7.7.1	Mandat au CC pour choix fournisseur	67%	955	657	203	59,24%	refusé
7.8	Clarification franchise sinistre	67%	1.666	50	124	97,09%	accepté
7.8.1	Approbation clause sanctions	67%	1.785	29	26	98,40%	accepté
7.9.1	Principe d'installer une cogénération	67%	1.361	280	99	82,94%	accepté

<b>7.9.3</b>	Recours conseil pour suivi travaux	67%	1.385	255	99	84,45%	<b>accepté</b>
<b>8.1.1</b>	Fixation du fond de réserve	50%	1.717	24	99	98,62%	<b>accepté</b>
<b>8.1.2</b>	Financement décision fonds de réserve	50%	1.471	195	149	88,30%	<b>accepté</b>
<b>8.1.3</b>	Financement décision dans budget	50%	1.089	476	224	69,58%	<b>accepté</b>
<b>8.1.4</b>	Financement décision appel spécial	50%	905	685	174	56,92%	<b>accepté</b>
<b>8.2</b>	Approbation budget	50%	1.453	287	75	83,51%	<b>accepté</b>

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

Explication relevé compteur garage

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

#### 3.2. Echancier des contrats des fournitures régulières

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

<b>FOURNISSEUR</b>	
ENGIE	Gaz et électricité commun
PROXIMUS	Téléphone concierge
IBOM	Société de nettoyage
ACERTA	Secrétariat social
LUMINUS	Gaz et électricité commun
ENGIE	Gaz et électricité conciergerie
BRUXELLE PROPRETE	Conteneurs
VAN DIEREN	Nuisible
CASSIMAN	Sel adoucisseur
DOURTE	Centrale incendie
PSD	Curage
SGS	Contrôle ascenseur
LIFTINC	Entretien ascenseur
SYNDIC	LAMY
ALL ACCESS	Dépannage porte de garage
CEPER	Entretien chaudière
CALPAM	Mazout
ASSURANCE	AG
ISTA	Calorimètres

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 **20/02/2023**, 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 **56,61 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **360 %**.

**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 **142,12 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **305 %**.

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 **18376.99€ €** et **75.43€ €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total

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

0000044107	FRANQUINET-DE CLERCQ	€ 1 226.48
0000044141	LAZENDIC Nenad	€ 1 243.65
0000111098	DE BEER Laurent	€ 1 373.20
0000120551	SAEEDNIA Shahrokh - SAEEDNIA Navid	€ 1 528.36
0000044177	PAKALIN Leyla (BS2+REV5)	€ 1 745.04 APPART INCEN
0000120906	HAMADA Mohamed - THABET Hala	€ 1 781.13
0000120891	SHEHI Garip - SAITI Greis	€ 2 729.77
0000044118	HERRENG - VERELST	€ 3 114.87
0000044045	COENEN Régine	€ 3 205.17
0000111266	PAKALIN Leyla (B35)	€ 3 852.24 APPART INCEN
0000044099	FARHAT Karim	€ 4 241.74
0000044117	HASARD - Vve DE RAYMAEKER	€ 4 582.88
0000044135	KHADMI Mohammed	€ 4 606.15
0000044200	RONVEAUX Paula	€ 5 148.67
0000044204	SAGLAM - OZER Killinc Sukriye (P9045)	€ 6 186.75 AVOCAT
0000111577	JACOBS Nathalie (P9124)	€ 11 359.96 AVOCAT
Total		€ 57 926.06

### 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.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	360 000.00	428 877.22	68 877.22
Frais "propriétaires" svt l'usage	65 000.00	48 091.36	-16 908.64
<b>TOTAL</b>	<b>425 000.00</b>	<b>476 968.58</b>	<b>51 968.58</b>

### 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 :

Commentaire	TVAC
CEPER remplacement échangeur à plaque	4 362.69
CEPER remplacement échangeur à plaque	3 175.58
PSD remplacement descente d'eau	5 141.00
PSD remplacement tuyauterie eau froide	3 339.00
Solde dos Alshara vente publique	8 975.70
Eclairage secours	1 453.26
Lampes secours	602.80
Extincteurs	1 828.53
Extincteurs lampe de secours	14 485.62
<b>TOTAL</b>	<b>43 364.18</b>

### 3.6. Situation du fonds de réserve

Situation fds de réserve au 31/12/2022					
	<u>Bloc A</u>	<u>Bloc B</u>	<u>Bloc C</u>	<u>Bloc D</u>	<u>Garages</u>
Solde au 31/12/2021	24938.40	39563.06	32207.30	552.81	5748.34
Apport 2022	15437.14	16037.13	14237.17	3599.92	687.48
Dépenses communs	-13388.69	-13909.06	-12347.95	-3122.22	-596.26
Divers (divers intérêts, loyer, etc....)	464.12	482.15	428.04	108.23	20.67
Solde au 31/12/2022	27450.97	42173.28	34524.56	1138.74	5860.23

### 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

Le rapport sera envoyé avec le décompte de l'année 2022

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

#### RESOLUTION 4.2 Approbation des comptes

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

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

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

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

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

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

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**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. Madame De Bruyn- Majorité absolue****RESOLUTION 6.1.1 Madame De bruyn**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.1.2. Madame Vauthier - Majorité absolue****RESOLUTION 6.1.2 Madame Vauthier**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.1.3. Monsieur Pieret- Majorité absolue****RESOLUTION 6.1.3 Monsieur Pieret SANS OJET**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.1.4. Monsieur Denasi - Majorité absolue****RESOLUTION 6.1.4 Monsieur Denasi**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.1.5. Monsieur Pierre Vandenbussche - Majorité absolue****RESOLUTION 6.1.5 Monsieur Vandenbussche**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.1.6. Monsieur Pizon -Majorité absol****RESOLUTION 6.1.6 Candidature libre**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

- 6.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel BUREAU CLUDTS , 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**

**RESOLUTION 6.2 Choix commissaire professionnel**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.3. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence Basilix – Majorité absolue**

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

**RESOLUTION 6.3 Mandat syndic LAMY**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.3.1. 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 05/12/2008 ; 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.

**RESOLUTION 6.3.1 Approbation tarif LAMY**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.3.2. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue****RESOLUTION 6.3.2 Mandat syndic et CC pour renouv contrat**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**6.3.3. 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.

**RESOLUTION 6.3.3 Mandat syndic marché énergie**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

**6.3.4. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10000 € 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**

**RESOLUTION 6.3.4 Renouvellement env budget 10000€**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

<b>7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale</b>
---

**7.1. Remise en peinture des entrées – Majorité de 2/3**

Tableau comparatif des devis en annexe

**RESOLUTION 7.1 Remise en peinture des entrées**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

**7.1.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur –Majorité 2/3****RESOLUTION 7.1.1 Mandat CC pour choix fournisseur**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

**7.2. Remise en peinture des entrées et hall des rez de chaussée mention du budget à 10 % près – Majorité de 2/3****RESOLUTION 7.2 Remise en peinture entrées et halls**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Tableau comparatif des devis en annexe

**7.1.2 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur –Majorité 2/3****RESOLUTION 7.1.2 Mandat CC pour choix fournisseur**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

**7.3 Remplacement des tapis des halls d'entrées– Majorité de 2/3**

Tableau comparatif des devis en annexe

**RESOLUTION 7.2 Remplacement tapis des halls**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

#### **7.3.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur et la matière –Majorité 2/3**

##### **RESOLUTION 7.2.1Mandat CC pour choix fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Pour un budget maximum de 16000€ à 23000€ selon la matière

#### **7.4 Rénovation des 5 portes d'entrées – Majorité de 2/3**

Tableau comparatif des devis en annexe

##### **RESOLUTION 7.4 Rénovation des 5 portes d'entrée Mandat CC pour choix fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

#### **7.4.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur e –Majorité 2/3**

##### **RESOLUTION 7.4 Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Pour un budget maximum de 4000€

#### **7.5 Ajout de 11 caméras et second NVR + mention du budget à 10 % près – Majorité de 2/3**

##### **RESOLUTION 7.5 Ajout de 11 caméras et second NVR**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Tableau comparatif des devis

#### **7.5.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur e –Majorité 2/3**

##### **RESOLUTION 7.5.1 Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Pour un budget maximum de 8000€

#### **7.6 Placement de nouveaux luminaires dans l'ensemble des communs – Majorité de 2/3**

##### **RESOLUTION 7.6 Placement nouveau luminaire commun**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

**Placement de lampe avec détecteurs de mouvement**

Tableau comparatif des devis en annexe

#### **7.6.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur e –Majorité 2/3**

##### **RESOLUTION 7.6.1 Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Pour un budget pour un maximum 21000€

**7.7 Placement de nouveau luminaire pour le parking + mention du budget à 10 % près – Majorité de 2/3****RESOLUTION 7.7 Placement de nouveau luminaire dans le parking**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Tableau comparatif des devis en annexe

**7.7.1 Mandat au conseil de copropriété de faire le choix du fournisseur e –Majorité 2/3****7.1.1 RESOLUTION 7.2.1Mandat CC pour choix fournisseur**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Pour un budget maximum de 3500€

**7.8 .Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif 2470.19€ – Majorité de 2/3****RESOLUTION 7.8 Clarification franchise**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

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

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

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

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

**7.8.1..Approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges – Majorité de 2/3****RESOLUTION 7.8.1 Approbation de clause de sanction**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1<sup>er</sup> 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

**Paiement des charges****Échéance - Rappels**

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance. Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpeller le syndic.

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

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

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

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

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

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

### Sanctions

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

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

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

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

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

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : <b>207.72 €</b>
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	<b>Suivant tarif en vigueur</b>

### 10. 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 **115.028 €**), soit en recourant à l'intervention d'un tiers investisseur.

Sans que la liste ne soit exhaustive, les avantages et inconvénients de ces deux solutions peuvent se résumer comme suit :

#### **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 prévus 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 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 bonne .....mais, 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

Considérant qu'il n'appartient pas à la copropriété d'investir dans un placement à risque, seul le choix de la solution du tiers investisseurs est soumise au vote.

Pour être complet, le loyer perçu permettrait, au taux actuel du marché, d'emprunter un montant de **132.000 €** remboursable en 10 ans suivant la simulation suivante :

### **7.9.1 Principe d'installer une unité de cogénération en formule tiers-investisseur – Majorité de 2/3**

#### **RESOLUTION 7.9.1 Principe d'installation cogénération**

**Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées**

Coût de l'unité de cogénération fournie et placée : **115.028 € TVAC**

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

Estimation de l'économie annuelle du coût d'exploitation de la nouvelle installation : **+/- 2.450 € TVAC**

Montant du loyer annuel payé par le tiers-investisseurs à la copropriété : **15.000 €**

### **7.9.2 Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le tiers investisseur – Majorité de 2/3**

#### **RESOLUTION 7.9.2 Mandat CC de faire le choix du fournisseur**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

### 7.9.3 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

#### RESOLUTION 7.9.3 Recours conseiller technique

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Budget estimatif : entre 2.000 € et 2.500 € TVAC.

### 8.Comptabilité du nouvel exercice

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
<b>Solde suivant bilan à la clôture</b>		<b>111.147,78</b>
<b>Apports</b>	Dotation obligatoire	23.250,00 (*)
	Dotation complémentaire	0,00 (*)
	Apport capital emprunt bancaire	0,00 (*)
	Loyer cogénérateur	0,00 (*)
	Loyer conciergerie	0,00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>23.250,00</b>
<b>Prélèvements</b>	Décision 1 antérieure non-exécutée	0,00
	Décision 2 antérieure non-exécutée	0,00
	Créance(s) irrécouvrables(s)	0,00 (*)
	Capital et intérêts remboursement emprunt	0,00 (*)
		0,00 (*)
		0,00 (*)
		0,00 (*)
	<b>Total des prélèvements</b>	<b>0,00</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>134.397,78</b>

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

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

##### RESOLUTION 8.1.1 Fixation fonds de réserve

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50000 €.

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 :
465.000,00 €	5%	23.250,00 €	<b>23.250 €</b>

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.

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

#### RESOLUTION 8.1.2 Financement décision ag fonds de réserve

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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.

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

#### RESOLUTION 8.1.3 Financement décision ag dans budget

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

### 8.1.4 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

#### RESOLUTION 8.1.

5

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier de quelle manière les propositions de résolutions soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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.

### 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

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


#### 8.2 Projection des appels de provisions périodiques

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	428.877	430.000	12	35.833	0,26%
Frais "propriétaires" svt l'usage	48.091	50.000	12	4.166,67	3,97%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>476.968</b>	<b>480.000</b>		<b>40.000,00</b>	<b>0,64%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>	<b>12</b>	<b>4.166,67</b>	<b>0,00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>526.968</b>	<b>530.000</b>		<b>44.166,67</b>	<b>0,58%</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.


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

Etabli le 12/06/2023



Le syndic

Lamenc Vauthier



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.



Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5	6.1.6	6.2	6.3	6.3.1	6.3.2	6.3.3	6.3.4	7.1	7.1.1	7.2	7.2.1	7.3	7.3.1	7.4	7.4.1	7.5	7.5.1	7.6	7.6.1	7.7	7.7.1	7.8	7.8.1	7.9.1	7.9.2	7.9.3	8.1.1	8.1.2	8.1.3	8.1.4	8.2	
PAKALIN Leyla (B35)		C	C	C	C		C							C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			C	C	C			C	C	C	C
PAKALIN Leyla (BS2+REV5)		C	C	C	C		C							C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C			C	C	C			C	C	C	C
PAKALIN Leyla (C45)		C	C	C	A		C			C				C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C								C	C	C	C
PAQUOT Thomas	A			A							A																									C					
PINZON Carlos				C								C																													
PLURICITE																																									
PUERTAS CUEVAS Flora																																									
RAPPE Pauline																C				C																					
ROBIN Josette		C	C	C	C									C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C											
RUTTEN - AYGUN/VANBORREN		C	C	C	C									C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C											
RUTTIENS Adeline						A																														A		A			
SALIMOV Othari N. - SHUKRI Egane		C	C	C	C		C			C						C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C							A				
SHEHI Gaip - SAITI Greis	A			C							A	C	C			C																									
ŠIPIĆ Katarina												A	A																												
STEFURAK Hanna Teresa																																									
SULAJ Dina																																									
TILKIN François				A									C																												
TONNON Nathalie	A		A	C								C	C																	C											
VAN CAUWENBERGH Géraldine																C																									
VAUTHIER Laurence						A																																			
WEMA KONGA RAPHAEL-TUMANY				C								C	C					A	A																						
ZABINSKI Dariusz													C																												