

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

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

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 30/05/2024,
ORDRE DU JOUR**

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 son 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. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent.

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

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

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante : yhaboula@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

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

1. Rapport du conseil de Copropriété (ANNEXE 1)	POINT 3.1
2. Echancier des contrats en cours	POINT 3.2
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels (ANNEXE 2)	POINT 3.2
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice (ANNEXE 3)	POINT 3.4
5. Schéma explicatif concernant la pollution du sol (ANNEXE 4)	POINT 3.9
6. Offres remplacement pied de colonne (ANNEXE 5)	POINT 8.1.1
7. Offre ISTA pour le placement des compteurs eau chaude + clapet anti retour (ANNEXE 6)	POINT 8.2.1
8. Offre de IMMOPASS pour un audit (ANNEXE 7)	POINT 8.4
9. Offre de APOLIS pour le remplacement des pariophones (ANNEXE 8)	POINT 8.5
10. Offre pour une assurance protection juridique (ANNEXE 9)	POINT 8.11
11. Offre pour une étude pour le placement des bornes de recharges (ANNEXE 10)	POINT 9.

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.

51	copropriétaires présents sur 188, totalisant	1 209 /	3 991 quotités	(soit 30%)
24	copropriétaire(s) représenté(s) sur 188, totalisant	538 /	3 991 quotités	(soit 13%)
75	copropriétaires présents et représentés sur 188, totalisant	1 747 /	3 991 quotités	(soit 44%)

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

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame Vauthier Laurence comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation Madame De Bruyn Josiane comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h 15 sous la présidence de **Madame Vauthier Laurence**, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, CITYA BRUXELLES AGENCE BASILIX représentée par Madame Lefebvre Valérie, gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend **les décisions suivantes**, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes 2023	50%	1 273	224	201	85.04%	accepté
5.1	Décharge au membres du conseil	50%	1 598	24	76	98.52%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	1 475	47	176	96.91%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	1 194	317	187	79.02%	accepté
6.1.1	Mandat Madame De Bruyn	50%	1 672	0	26	100.00%	accepté
6.1.2	Mandat Madame Vauthier	50%	1 672	0	26	100.00%	accepté
6.1.3	Mandat Monsieur Pieret	50%	697	922	77	43.05%	refusé
6.1.4	Mandat Monsieur Carballo	50%	1 671	0	27	100.00%	accepté
6.1.5	Mandat Monsieur Rutten	50%	1 618	0	54	100.00%	accepté
6.1.6	Candidature libre	50%	0	0	0	0.00%	sans objet
7.1.1	Choix commissaire aux compte professionn	67%	1 592	0	80	100.00%	accepté
7.2	Mandat syndic CITYA	50%	1 272	171	254	88.15%	accepté
7.2.1	Mandat au syndic et CC renouv contrat	50%	1 543	0	155	100.00%	accepté
7.2.2	Renouvellement env budget 5000€	67%	1 531	90	51	94.45%	accepté
8.1	Approb placement vanne pied de colonne	67%	1 500	170	2	89.82%	accepté
8.1.1	Choix BWARM	50%	1 556	102	53	93.85%	accepté
8.2	Approb plac compteur passage eau chaude	67%	1 031	350	316	74.66%	accepté
8.2.1	Choix pour ISTA	50%	1 250	270	177	82.24%	accepté
8.3	Approbation pla clapet anti retour	67%	1 323	222	151	85.63%	accepté
8.4	Approbation pour un audit énergétique	67%	1 235	305	156	80.19%	accepté
8.5	Approbation parlophone entrée 11	67%	235	233	28	50.21%	refusé
8.5.1	Mandat au CC de faire le choix du fourni	67%	407	36	53	91.87%	accepté
8.5.2	Choix APOLIS	50%	210	61	225	77.49%	accepté
8.6	Approbation parlophone entrée 13	67%	295	184	50	61.59%	refusé
8.6.1	Mandat au CC de faire le choix du fourni	67%	395	84	50	82.46%	accepté
8.6.2	Choix APOLIS	50%	248	131	150	65.44%	accepté
8.7	Approbation parlophone entrée 15	67%	288	89	57	76.39%	accepté
4	Mandat au CC de faire le choix du fourni	67%	340	48	46	87.63%	accepté
8.7.2	Choix APOLIS	50%	124	89	221	58.22%	accepté
8.8	Approbation parlophone entrée 15A	67%	202	46	159	81.45%	accepté
8.8.1	Mandat au CC de faire le choix du fourni	67%	256	46	23	84.77%	accepté
8.8.2	Choix APOLIS	50%	152	46	150	76.77%	accepté
8.9	Approbation parlophone entrée 76	67%	0	192	25	0.00%	refusé
8.9.1	Mandat au CC de faire le choix du fourni	67%	24	168	0	12.50%	refusé
8.9.2	Choix APOLIS	50%	0	168	24	0.00%	refusé
8.10	Autois concier et CC visioner caméra	50%	1 092	505	77	68.38%	accepté

8.11	Approb contant protection juridique	50%	1 209	230	260	84.02%	accepté
9.1.1	Recours conseiller technique borne recha	50%	16	3	4	84.21%	accepté
11.3.2	Fixation fonds de réserve 100000€	50%	1 140	403	101	73.88%	accepté
11.3.3	Financ déc AG fond de réserve	50%	1 110	187	306	85.58%	accepté
11.3.4	Financ déc AG appel spécial	50%	1 257	195	151	86.57%	accepté
11.4	Approbation budget	50%	1 283	294	51	81.36%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

(ANNEXE 1)

3.2. Échéancier 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.

FOURNISSEUR	
ENGIE	Gaz et électricité commun
PROXIMUS	Conciergerie
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
EURODYNAMICS	Entretien adoucisseur
SMARTCODER	Centrale incendie
PSD	Curage
SGS	Contrôle ascenseur
LIFTINC	Entretien ascenseur
SYNDIC	CITYA
ALL ACCESS	Dépannage porte de garage
BWARM	Entretien chaudière
ASSURANCE	AG
ISTÀ	Caïorimètres

En date du **14/11/2023**, 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 **48,81 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **297 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **115,04 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **228 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur la dernière période comptable clôturée, en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **87.36 €** et **14005.00 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **14092.36 €**. (ANNEXE 2)

Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
Gaz	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
Electricité	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

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

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

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

Stratégie de clics

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

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

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

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

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

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

	Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes hTVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %
2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %

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

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

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

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

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

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

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
HERRENG-VERELST	4 988,22	Dossier chez l'avocat
JACOBS NATHALIE	14 101,34	Dossier chez l'avocat
RONVEAUX PAULA	9 327,27	Dossier chez l'avocat
SAGLAM OZER	10 201,73	Dossier chez l'avocat
COENEN REGINE	7 863,06	Dossier chez l'avocat
TOTAL	46 481,62	

Eu égard de l'importance du montant total des arriérés des charges, la copropriété pourrait être amenée à lancer un appel de fonds exceptionnel pour palier à l'insuffisance de trésorerie.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX	
Nom du propriétaire	Solde
DESMETG C/O SIMEONS	4.958,71
DIKMEN	3.568,18
FARHAT KARIM	3.160,92
GUERRERO Y SALAS	1.942,59
CHELLAI ADIL	6.472,98
COENEN REGINE	7.863,06
DE BEER LAURENT	2.126,79
HAMADA MOHAMED	6.264,36
HERRENG-VERELST	4.988,22
KHADMI MOHAMED	5.598,60
LAZENDIC NENAD	1.840,14
MARGJINI	1.906,57
PAKALIN	11.985,56
SAEEDNIA SHAHROKH	2.052,31
SHEHI GARIP	4.327,54
TOTAL	69.056,53

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. (ANNEXE 3)

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	370 000,00	380 313,00	10 313,00
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000,00	90 251,87	40 251,87
TOTAL	420 000,00	470 564,87	50 564,87
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			12,04%

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-00	Travaux peinture conciergerie	4 240,00
2-000-01	Inventaire permis d'environnement	6 943,04
2-000-01	Remplacement égouttage cave	1 120,76
TOTAL		12 303,80

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Rénovation chaufferie	145 207,70
3-000-08	Désamiantage des caves et chaufferie	44 105,54
TOTAL		189 313,24

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	111 147,78
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50 000,00
Intérêts frais rappel propriétaire	1 797,86
Intérêts annuels du livret	77,91
Total des apports	51 875,77
Prélèvements sur l'exercice	
Renovation chaufferie	145 207,70
Total des prélèvements sur l'exercice	145 207,70
Solde à la clôture de l'exercice	17 815,85

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

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

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

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

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

Délais :

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

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

Une demande de nouveau permis d'environnement est en cours suite à l'installation de la nouvelle chaufferie et de la cogénération

3.9. Information sur le dossier « PROMAZ »

Information concernant la situation environnementale suite à l'étude de sol réalisée au niveau des anciennes citernes mazout de l'ACP LEO. Une contamination relativement importante a été mise à jour au

niveau de la cave à citernes et de la chaufferie. Les Forages F1, F2b et F4 se sont avérés contaminés entre la surface (sous la dalle) et une profondeur de 2,75m.

La superficie de la contamination n'est pas encore connue, étant donné que la délimitation horizontale doit encore être réalisée.

Une demande d'intervention au fond Promaz est en cours. Le Fonds Promaz intervient dans toute la Belgique pour l'assainissement du sol en cas de pollution résultant d'une fuite d'un réservoir de mazout (et/ou d'une de ses conduites) utilisé pour chauffer un bâtiment.

En annexe n°4 le plan de la situation environnementale reprenant les installations et les forages, ainsi que les résultats d'analyses.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

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

Le rapport du commissaire aux comptes sera joint lors de l'envoi du décompte des charges 2023

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

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : « Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution 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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Mandat au syndic en concertation avec le conseil de copropriété de réaliser la vérification des compteurs d'eau et la correction des consommations. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : « Décharge au commissaire aux comptes. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

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

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Madame De Bruyn »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Madame Vauthier - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Madame Vauthier »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Monsieur Pierret - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « Monsieur Pierret »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.4. Monsieur Carballo - Majorité absolue**Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : « Monsieur Carballo »**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5 Monsieur Rutten - Majorité absolue**Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : « »**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.5. Candidature libre - Majorité absolue**Proposition de résolution 6.1.6 soumise au vote : « Sans objet »**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, monsieur BOUVARD 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) – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : choix d'un commissaire aux comptes professionnelle Monsieur Bouvard**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue**Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Mandat au syndic CITYA**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire. Le contrat de syndic, et son annexe, font partie intégrante de la présente résolution, de sorte qu'ils constitueront les documents de référence à consulter dans le cadre de la relation contractuelle entre la copropriété et le syndic.

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**Proposition de résolution 6.3.1. soumise au vote : Mandat au syndic et Cc pour renouvellement contrat**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**Proposition de résolution 6.3.2. soumise au vote : Renouvellement enveloppe budgétaire de 5000€**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Approbation pour le placement des vannes de pied de colonne – Majorité 2 /3****Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : Approbation pour le placement des vannes de pied de colonne**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7.1.1 Choix pour BWARM – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.1.1. soumise au vote : Choix pour BWARM**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Offre en pièce jointe (ANNEXE N°5)

7.2. Approbation pour le placement de compteur de passage pour l'eau chaude (contrat de location) –**Majorité absolue****Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Approbation pour le placement de compteur de passage pour l'eau chaude**

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

Actuellement la consommation d'eau chaude est calculée selon les quotités de chaque appartement
Le point de vote consiste à placer des compteurs de passage dans chaque appartement comme cela existe déjà pour la consommation d'eau froide afin de pouvoir comptabiliser la consommation d'eau chaude sur base d'une consommation réelle

Lors du placement de ses compteurs des clapets anti retour seront placés

Pour votre information le remplacement des compteurs d'eau froide sera effectué en 2028 par ISTA car cela sera la fin du contrat

7.2.1. Choix pour ISTA – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.2.1. soumise au vote : Choix pour ISTA**

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

Offre en pièce jointe (ANNEXE N°6)

7.3. Approbation pour le placement de clapet anti-retour sur l'arrivée d'eau chaude – Majorité 2/3**Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : Approbation pour le placement de clapet anti retour sur l'arrivée d'eau chaude**

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

Ce point est au vote au cas où le point 7.1 ne serait pas accepté par l'assemblée générale

A la suite de la rénovation de votre chaufferie, nous conseillons vivement de placer des clapets anti-retours afin de protéger l'installation cela évite que l'eau froide rentre dans le circuit d'eau froide ce qui arrive régulièrement quand un mitigeur est défectueux dans un des appartements.

Cela évitera également une surconsommation Pour votre information des clapets anti-retour seront également placés sur l'arrivée d'eau froide lors de la fin du contrat (2028) de location des compteurs de passage pour l'eau froide

7.4. Approbation pour établir un audit énergétique par la société IMMOPASS – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.4 soumise au vote : Approbation pour établir un audit énergétique**

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

La société IMMOPASS effectuera des rapports pour permettre de faire un plan des travaux à prévoir par priorité et les budgétiser (ANNEXE 7)

Demande de Séverine HEURTER et du conseil

7.5. Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée n°11 – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée 11**

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

Ce point est au vote pour chaque entrée d'immeuble

Ces travaux seront donc à charge uniquement des entrées qui auront votés pour les travaux

Financement par un appel de fonds exceptionnel.

7.5.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

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

7.5.2. Choix pour APOLIS – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.5.2 soumise au vote : Choix pour APOLIS**

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

Offre en pièce jointe (ANNEXE 8)

7.6. Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée n°13 – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.6 soumise au vote : Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée 13**

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

7.6.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.6.1 soumise au vote : Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

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

7.6.2. Choix pour APOLIS – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.6.2 soumise au vote : Choix pour APOLIS**

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

7.7. Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée n°15 – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.6 soumise au vote : Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée 15**

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

7.7.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.7.1 soumise au vote : Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

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

7.7.2. Choix pour APOLIS – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.7.2 soumise au vote : Choix pour APOLIS**

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

7.8. Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée n°15A – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.8 soumise au vote : Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée 15A**

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

7.8.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.8.1 soumise au vote : Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

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

7.8.2. Choix pour APOLIS – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.8.2 soumise au vote : Choix pour APOLIS**

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

7.9. Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée n°76 – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.9 soumise au vote : Approbation pour le remplacement du parlophone de l'entrée 76**

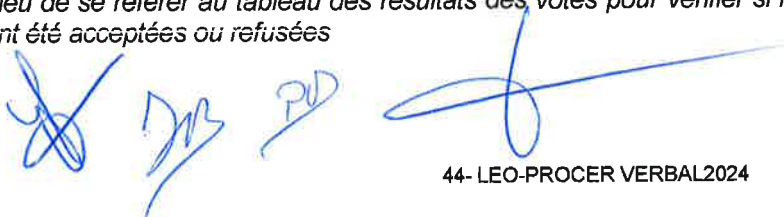
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.9.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3**Proposition de résolution 7.9.1 soumise au vote : Mandat au CC de faire le choix du fournisseur**

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

7.9.2. Choix pour APOLIS – Majorité absolue**Proposition de résolution 7.9.2 soumise au vote : Choix pour APOLIS**

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



8.10 Autorisation au concierge et aux membres du conseil de copropriété de visionner les caméras uniquement pour les incivilités – Majorité absolue

Proposition de résolution 8.10 soumise au vote : Autorisation au concierge et aux membres du conseil de visionner les caméras uniquement pour les incivilités

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

Pour les infractions ou vols les caméras seront visionner par la police.

Veuillez noter que les caméras sont enregistrées sur le site www.declarationcamera.be

8.11 Approbation pour la mise en place d'un contrat d'assurance protection juridique – Majorité absolue

Proposition de résolution 8.11 soumise au vote : Approbation pour la mise en place d'un contrat d'assurance protection juridique

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

Offres-en, pièce jointe (ANNEXE 9)

8. Demande(s) de relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, l'installation de points de recharge est interdite. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment.** En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé

par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc.

Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

8.1.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique – Majorité absolue

Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote : Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen de la mise en conformité du garage pour les recharges de véhicule électrique

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Offre en pièce jointe (ANNEXE 10)

9. Points d'information non-soumis au vote

9.1. Placement fibre optique

Nous sommes en attente de la date de placement de la fibre optique

9.2. Suivi des décisions prise lors de l'assemblée du 12/06/2023

La liste des travaux ci-dessous ont été approuvés par l'assemblée générale

La copropriété n'a pour l'instant pas les capacités financières pour financer ses travaux

Comme vous pouvez le constater au point 3.3 la copropriété compte de nombreux dossier contentieux

Le syndic s'attèle à récupérer ses montants soit en accordant un plan d'apurement soit en introduisant le dossier en recouvrement auprès d'un avocat

LISTE TRAVAUX

-Remise en peinture des entrées et halls 15500€

-Remplacement des tapis dans les halls d'entrées 25000€

-Ajout des 11 caméras 8500€

-Remplacement des luminaires 23000€

TOTAL 72000€

TRAVAUX EFFECTUES

Rénovation des 5 portes d'entrées 3750€

Nous pensons qu'il est d'abord préférable de redresser la situation financière avant de commander ses travaux
Au fur et à mesure que les créances seront récupérées les travaux seront commandés

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - Rappels

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

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

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

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

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

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

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

Sanctions

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

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

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

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

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223,50.

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

10.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement – déménagement – travaux privés – etc). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

10.3.1. 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 :
480 000,00 €	5%	24 000,00 €	24 000 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			17 815,42
Apports	Dotation obligatoire		24 000,00
	Dotation complémentaire		76 000,00 (*)
	Solde indemnisation incendie		32 010,70 (*)
	solde indemnisation incendie		55 216,01 (*)
	Total des apports		187 226,71
Prélèvements	Solde rénovation chaufferie		28 952,42
	Remplacement vannes pied de colonne		32 296,25
	Rapport IMMOPASS		6 903,05
	Désamiantage chaufferie et cave		44 105,54
	Travaux votés lors de l'AG de 2023		72 000,00
	Total des prélèvements		184 257,26
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			20 784,87

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

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

Proposition de résolution 10.3.2 soumise au vote : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 100000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

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

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

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

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

Proposition de résolution 10.3.3 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution 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.

10.3.4. 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

Proposition de résolution 10.3.4 soumise au vote : « Financement des décisions prises par l'assemblée générale par un appel spécial

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution 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.

10.4. 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

Proposition de résolution 10.4 soumise au vote : « 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. »

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

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

1.1.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	400.000	430.000	12	35.833	7,50%
Frais "propriétaires" svt l'usage	20.000	50.000	12	4.166,67	150,00%
Total des dépenses "ordinaires"	420.000	480.000		40.000,00	14,29%
Apport fonds de réserve	50.000	100.000	12	8.333,33	100,00%
TOTAL	470.000	580.000		48.333,33	23,40%

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.

L'ordre du jour étant épuisé, , l'assemblée se termine à 21h36

Etabli le 30/05/2024

Le syndic

Le secrétaire de séance

Le président de séance

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

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois d'avril 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

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

Nom	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	7.1.1	7.2	7.2.1	7.2.2	8.1	8.1.1	8.2	8.2.1	8.3	8.4	8.5	8.5.1	8.5.2	8.6	8.6.1	8.6.2	8.7	4	8.7.2	8.8	8.8.1	8.8.2	8.9	8.9.1	8.9.2	8.10	8.11	9.1.1	11.3.2	11.3.3	11.3.4	11.4				
ABERKAN MOHAMED			A	A			C									A	A				C		A																							
ADORNA DIAZ - MUGEMANGANGO	A	A	A	A		A					A	A	A		C	A	A	A	A	A				A	A																					
ALVAREZ FERNANDEZ																A																														
BELLENS Martine							C									A																														
BILLIET Maureen															C		A	A	A					C	A	A																				
BOON Majali											A						A	A	A																											
CABRERA - LLAMAS							C																																							
CALLEBAUT-SERMEUS c/o CAL_EB																A																														
CASTILLO JARAMILLO Elizabeth	A	A					C				A	A	A			A	A	A	A																											
CLAEYS Martine																A	A	A	A																											
COENEN Régine							C																																							
COLIN-VANDERSPIKKEN							C		A	A						C																														
COSKUN 'eyssel - COSKUN Leman			A				C										C			C	C		A																							
COVAZA Maria												C											A																							
CRABBE Jean-Jacques							C																																							
DE BRUYN Josiane							C																																							
DE POTTER D'INDOYE Aymar							C			A																																				
DE SMET Marc	A						A					A					C																													
DOLL - BCUYOU							C																																							
ES Laurent - TOUSSAINT Cécile																																														
FELIPE Y CARBALLO - MARTINEZ																																														
FINEUSE Liliane c/o T2 Assist sprl							C																																							
FRANCK Danielle							C																																							
GUERREIRO Y SALAS José	C																																													
HAMBYE Sandrine																																														
HAMDANE Drifa	C																																													
HARROUCH MIMOUN-ABDELSAMI	C																																													
HASAN - YUSEIN							C																																							
HUART Adrien - DE MEYER Nastassj							C																																							
HUYBERECHTS Michel	A	A	A	C			C				A	A	A																																	
IRBIK Esin	C	C	C	C			C																																							

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	7.1.1	7.2	7.2.1	7.2.2	8.1	8.1.1	8.2	8.2.1	8.3	8.4	8.5	8.5.1	8.5.2	8.6	8.6.1	8.6.2	8.7	4	8.7.2	8.8	8.8.1	8.8.2	8.9	8.9.1	8.9.2	8.10	8.11	9.1.1	11.3.2	11.3.3	11.3.4	11.4			
MOREAU - HUYGENS	A																																												
NASARIDIS Sophie							A	A																																					
NIEWINSKI Tadeusz - NIEWINSKA A	A	A	A									A		C			A		A																										
NOISET Pierre							A																																						
PAKALIN Leyla (A10)	C			C			C										C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C																		
PAKALIN Leyla (AS3)	C			C			C										C	C	C	C	C	C	C	C	C	C																			
PAKALIN Leyla (B35)	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																			
PAKALIN Leyla (C45)	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	C				
PAQUOT Thomas				A			C					A	A																																
PAUWELS - MAKASSOUBA							C																																						
PINZON Carlos				C			C																																						
PLURICITE																																													
PUERTAS CUEVAS Flora							C																																						
QUINTANILLA TAMEZ-ALONSO SUS																																													
ROBIN Josette		A	A				C																																						
RUTTEN - AYGUN/VANBORREN							C																																						
SEGERS Marguerite																																													
STEFANILIS Kaliopi																																													
SULAJ Dir'a				C			C																																						
TILKIN François				A																																									
TONNON Nathalie	A			C			C				A	A	A																																
VAN CAUWENBERGH Géraldine				C			C																																						
VAN DEN BERGHE Frédéric	C																																												
VANDENEUSSCHE Pierre							C																																						
VAUTHIER Laurence							C																																						
VERHOEVEN - PIN																																													
WEMA KINGA RAPHAEL-TUMANY	C																																												
YOVCHEV Svetoslav - HASAN Ayten																																													