

Association des copropriétaires
Résidence "Traquets II"
Avenue des Traquets, 149-151
1160 AUDERGHEM
BCE : 0699.487.091

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 24 mars 2025 à 19h00
Chez Mme WALCKIERS
à 1160 Auderghem Avenue des Traquets, 149 (App.D0)

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 24 mars 2025, les copropriétaires de l'immeuble-résidence « Traquets II » sis à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 151, telle que la Copropriété est inscrite auprès de la Banque Carrefour des Entreprises mais physiquement numérotée 149 et 151, se réunissent en assemblée générale sur convocation régulière du syndic chez Madame WALCKIERS à 1160 Auderghem, Avenue des Traquets, 149 (App.D0) afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 24 février 2025.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotités suivantes :

14/15 propriétaires, soit

948/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

Le double quorum requis pour ouvrir valablement l'assemblée conformément à l'article 3.87 §5 du Code civil étant atteint, l'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée. (formalisme)

L'assemblée s'accorde sur la désignation de Madame CONTZEN au rôle de président d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Rapport du Conseil de Copropriété et/ou du syndic. (information)

Le 4 avril 2024, l'Entreprise KANALIS a procédé au curage.

Le 23 mai 2024, l'Entreprise ECOWATER a procédé à l'entretien de l'adoucisseur.

Le 4 septembre 2024, l'Entreprise MATTHYS a procédé au ramonage des cheminées.

Le 27 juin 2024, l'Entreprise LIFTINC a procédé aux remplacements des huileurs guide cabine et contre-poids.

Fin juin 2024, l'Entreprise BARBOSA procède à la réfection des joints des pierres bleues de l'allée garage et rescellement. *

Le 3 février 2025, le syndic mandate CLABOTS pour remplacer le barijet de la porte de garage. L'intervention a lieu le 26 février 2025.

Les portes d'entrée ont été remplacées par WILLIAMS.

Le 17 février 2025, le syndic mandate l'Entreprise CLABOTS car le ferme porte de la porte du sas cogne le plafond. L'intervention a lieu le 26 février 2025 avec le remplacement de bâche.

* L'Assemblée a constaté que les joints se fent décoller déjà. Le syndic demandera à Barbosa d'intervenir sous garantie (joints simples)

MOTION D'ORDRE 1 (traite du déroulement de l'assemblée générale et de sa régulation)

Le syndic anticipe le point 7 de l'ordre du jour à l'arrivée de l'Architecte DENYS qui présente résultat de son analyse, son cahier des charges et le comparatif d'offres récoltées.

7. **Travaux.** (quorum vote $\geq 2/3$)

a- Rénovation toiture

Le 25/07/2024, le cahier des charges de le cabinet d'architectes G-CONCEPT (Architectes GILLOT et DENYS) est envoyé au Conseil de Copropriété pour validation.

Le 02/10/2024, le cahier des charges est finalisé et l'appel d'offres est lancé par l'Architecte GILLOT.

Début janvier 2025, seulement 2 entreprises ont répondu à l'appel d'offres.

Le 12/02/2025, l'Architecte GILLOT envoie son comparatif de 3 offres reçues (20250212) transmis à l'ensemble des copropriétaires avec la convocation à l'AG.

L'Architecte associé DENYS présente le comparatif d'offres et répond aux questions.

Les dépenses seront imputées en fonds de réserve.

L'assemblée générale débat pour ajourner la décision de choix de manière à lier la motion au mode de financement que le syndic est chargé d'introduire auprès de Belfius et CBC selon le montant du fonds de réserve qui sera approuvé infra 9d, et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

FIN DE LA MOTION D'ORDRE 1

4. **Comptes et bilan de l'exercice arrêté au 31/12/2024.** (quorum vote $> 50\%$)

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur la situation comptable au 31/12/2024.

Le Commissaire aux Comptes expose son audit et propose d'approuver les comptes.

Le rapport du Commissaire aux Comptes restera annexé au présent PV pour en faire partie intégrante.

Le syndic répond aux questions éventuelles d'ordre général.

b. Approbation des comptes et décomptes du 01/01/2024 au 31/12/2024.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

Sur proposition du Commissaire aux comptes, l'assemblée générale approuve les comptes comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Les comptes sont approuvés.

L'Architecte demandera au commissaire de compléter sa proposition :
- deux travaux estimés
- intégration (sous-traitance) de parts
garde-corps et séparation tenante

L'Assemblée insistera que le candidat retenu
visite les lieux avant prendre du bon de commandé

c. Approbation du bilan au 31/12/2024.

Le syndic donne une explication quant à la présentation du bilan au pied de 89.497,15 EUR.

Sur proposition du Commissaire aux Comptes, l'assemblée générale approuve le bilan comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

Le bilan est approuvé.

d- affectations/rectifications suggérées afin de correspondre à la réalité économique et financière des contreparties.

1/ Affectation du compte 499910 « Prime Région Bruxelles-Capitale » de 280,00 EUR (portes d'entrée) à imputer au crédit du fonds de réserve 160.

L'assemblée générale vote comme suit sur cette affectation :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Conseil de Copropriété solidaire et indivisible (Mme CONTZEN, Mr LEGRAND, Mr ROGGE MAN, Mr VANDAELE et Mme WALCKIERS) comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

La décharge est accordée.

b. Au Commissaire aux Comptes.

L'assemblée vote sur la décharge à accorder au Commissaire aux Comptes Madame CONTZEN quant à sa mission de vérification des comptes, comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

La décharge est accordée.

c. Au Syndic.

L'assemblée débat sur la décharge au Syndic DUPONCHEELE et approuve comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

La décharge est accordée.

Le syndic Duponcheele remercie l'assemblée pour la confiance.

6. Désignation/nominations/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété.

Le Conseil de Copropriété sert de courroie entre la copropriété et le syndic. Ce Conseil n'a aucun pouvoir sauf les mandats qui lui sont éventuellement confiés par l'assemblée générale. Il supervise le travail du Syndic.

Présentent leur candidature pour constituer le Conseil de Copropriété : Mme CONTZEN, Mr LEGRAND, Mr ROGGE MAN, Mr VANDAELE, Mme WALCKIERS.

Après ces présentations, l'assemblée vote sur la désignation individuelle des membres du Conseil de Copropriété comme suit :

Sur la désignation de Mme CONTZEN, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Mme CONTZEN est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Mr LEGRAND, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Mr LEGRAND est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Mr ROGGE MAN, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Mr ROGGE MAN est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Mr VANDAELE, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Mr VANDAELE est donc désigné membre du Conseil de Copropriété.

Sur la désignation de Mme WALCKIERS, l'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Mme WALCKIERS est donc désignée membre du Conseil de Copropriété.

b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

La nomination d'un Commissaire aux comptes est obligatoire dans notre copropriété.

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, Madame CONTZEN se propose à la fonction de Commissaire aux Comptes. Le syndic transmettra les documents d'usage par voie électronique comme d'habitude.

L'assemblée vote comme suit en faveur de sa nomination :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

L'assemblée et le syndic remercient Madame CONTZEN.

c. Du Syndic.

Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1). Monsieur ROGGE MAN sollicite ~~trois~~ deux autres offres pour l'AG ordinaires de 2026.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

Le syndic remercie les copropriétaires pour leur confiance.

8. **Mise en concordance des statuts de l'ACP.** (quorum vote > 50%)

L'AG du 17/03/2022 avait reporté la décision.

L'AG du 23/03/2023 avait reporté la décision.

L'AG du 18/03/2024 avait reporté la décision.

Pour rappel : il est précisé à l'article nouveau 3.94 §3 du Code civil (nouvelle loi 18/06/2018) : « Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales qui s'appliquent sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine réunion ».

Compte tenu de ces modifications structurelles, il est donc impérieux, pour la bonne information des copropriétaires, de réaliser cette nouvelle adaptation.

La décision d'AG 20190319.13 approuve la mission de mise en concordance des statuts.

Le 24 février 2020, le projet de mise en concordance des statuts de l'ACP a été envoyé au Conseil de Copropriété afin de soumettre d'éventuelles remarques.

Le 15 octobre 2020, durant l'AG plusieurs points avaient été soulevés.

Ces points ont été rajoutés au nouveau projet. Ce dernier a été envoyé à l'ensemble des Copropriétaires le 1^{er} février 2021. Aucune remarque n'a été soulevée.

Monsieur ARQUIN précise seulement que concernant les appartements A0 et B, il les a fusionnés en 91/1.000^{ème}.

Concernant la description complète de ce nouveau lot, il appartiendra au Notaire d'en faire la description.

Mail de Madame WALCKIERS du 22/02/2024 fait remarquer que « *A la page 13, Appartement D0, il n'y a qu'une salle de bains avec WC, et pas de cabinet de toilette avec douche.* »

Le vote porte donc sur le projet global des statuts transmis par Monsieur ARQUIN.

Après débat, l'assemblée générale vote pour reporter ce sujet à l'assemblée générale ordinaire de 2026 comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

9. Exercice 2025 (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de l'année antérieure, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 29.000,00 EUR et s'établissent comme mentionné au budget ci-après.

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)

Exercice 2025 [01/01/2025 - 31/12/2025]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2024	Inflation estimée	Prévisions 2025
61010	Contrôle Ascenseur	600,35 €	5,00%	630,37 €
61011	Contrat d'entretien Ascenseur	1.590,00 €	5,00%	1.669,50 €
61012	Entretien-réparation ascenseur non compris contrat	1.156,61 €	-	-
61013	Téléphone d'urgence Ascenseurs	203,52 €	5,00%	213,70 €
61022	Autre entretien installations électriques	-	-	400,00 €
61034	Autre entretien adoucisseur d'eau	285,60 €	5,00%	299,88 €
61037	Autre entretien évacuation, égoûts et pompage	583,00 €	5,00%	612,15 €
61041	Entretien porte de garage	241,00 €	-	248,23 €
61046	Serrurerie et fournitures de clés	32,00 €	-	-
61050	Nettoyage Bâtiment selon Contrat	6.606,60 €	5,00%	6.936,93 €
61060	Entretien Jardins et Environs Immédiats	1.326,10 €	5,00%	1.392,41 €
610601	Entretien Jardins et Environs Immédiats	884,00 €	5,00%	928,20 €
61210	Electricité parties communes	945,67 €	10,00%	1.040,24 €
612515	Factures d'eau	3.600,75 €	5,00%	3.780,79 €
612516	Factures de sel	-	-	862,73 €
61300	Honoraires du Syndic	5.007,84 €	5,00%	5.258,23 €
6140	Assurance Incendie	3.630,59 €	-	3.801,24 €
6144	Assurance Conseil Copro et Commissaire Comptes	119,65 €	-	122,04 €
640	Taxes et redevances	234,80 €	5,00%	246,54 €
64204	Travaux divers	1.179,55 €	-	-
650	Frais Bancaires et charges de dettes	296,32 €	5,00%	311,14 €
TOTAL :			28.523,95 €	28.754,30 €

L'assemblée approuve le budget des dépenses courantes comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/
POUR	100 %		Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulables selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions 2025	Prévisions 2026	Prévisions 2027
160	Acte authentique statut		3.500,00 €	
160	Mission architecte toiture	10.807,72 €		
160	Réfection toiture éternit	259.445,85 €		
160	Mise en conformité installations électriques	PM		
		TOTAL :	270.253,57 €	3.500,00 €
				0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/
POUR	100 %		Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

c. Provisions de charges individuelles.

Les provisions doivent être honorées périodiquement sur le compte 'vue' recueillant le « fonds de roulement » : BE23 0682 0772 2291.

Ces provisions devront être honorées jusqu'à décision de l'assemblée générale suivante à laquelle une adaptation du montant pourra être votée. Le syndic suggère en effet de poursuivre un paiement jusqu'en mars 2026 pour financer le trimestre suivant qui sera validé par la prochaine AG 2026.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

L'assemblée vote comme suit pour des appels mensuels de provisions à répartir selon le budget annuel arrondi à 30.000,00 EUR :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/
POUR	100 %		Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Cet appel de fonds provisions est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaît pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 79.195,75 EUR comme mentionné au bilan du 31/12/2024.

L'association des copropriétaires doit alimenter le fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent de 28.523,95 EUR (article 3.86 §3, 1^o al. 4 Code civil), soit 1.426,20 EUR.

Le Syndic appuie pour une alimentation supérieure du fonds de réserve.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic suggère de poursuivre l'alimentation du fonds de réserve.

Le fonds de réserve est récolté sur le compte bancaire BE79 0882 5650 0933.

Après débat, l'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général à concurrence de 40.000,00 EUR à répartir par mois de avril 2025 à décembre 2025 et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/	Quotités
POUR	100 %			
CONTRE				
ABSTENTION				

Cet appel de fonds de réserve est transmis simultanément avec présent PV. Le copropriétaire qui ne connaît pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

10. Sinistre(s) en cours. (information)

Sinistre 20240122 : le syndic renvoie vers les commentaires sous AG 20240318-12.

Le dernier constat indique toujours un important taux d'humidité dans le mur mitoyen entre A3 et B3.

Sinistre 20240607 : ce sinistre de type dégâts par eau affecte le plafond du hall d'entrée de l'immeuble 149.

Des mesures de précaution d'étanchéité de périmètre de bain-douche ont été entreprises par le lot surplombant.

Selon les dernières observations le 26 février 2025 en présence de Madame CONTZEN, le support plafond ne présente plus de taux d'humidité mais un taux à 40 sur l'échelle de 200 l'hygromètre GANN.

Le Syndic commande la révoie en finition du plafond du hall en domage

11. Etat des procédures judiciaires en cours. (information)

Aucune procédure judiciaire impliquant la copropriété n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

12. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures. (information)

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment, l'artisan, lorsqu'il connaît l'immeuble, mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même s'il n'est certes pas question de remplacer systématiquement les fournisseurs.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats tacites avec les fournisseurs suivants :

- | | |
|--|--|
| - AXA : assurance immeuble ; | - AXA : assurance CdC et Commissaire Comptes ; |
| - LIFTINC : ascensoriste ; | - ENGIE : électricité ; |
| - KONHEF : contrôle périodique ascenseurs ; | - ECOWATER : entretien adoucisseur ; |
| - EURODYNAMICS : livraison sel adoucisseur ; | - KANALIS : entretien égouts ; |
| - VIPERS DOORS : entretien porte garage ; | - NATURA : entretien jardin ; |
| - AJECONET : entretien des communs ; | - VIVAQUA : eau ; |
| - BELFIUS : banque ; | - OFFICE DUPONCHEELE : syndic. |

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait entretenir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir pas perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

13. Mandat à conférer au Conseil de Copropriété pour décider et faire réaliser des travaux durant l'année moyennant une enveloppe totale maximale de 5.000,00 EUR. (quorum vote $\geq 2/3$)

Comme l'année précédent, le Conseil de Copropriété propose de lui donner mandat pour décider et réaliser des travaux durant l'année 2025 moyennant une enveloppe totale maximale de 5.000,00 EUR.

Ces dépenses éventuelles seront prélevées sur le fonds de réserve.

Après débat, l'assemblée générale approuve pour donner au mandat au Conseil de Copropriété pour décider de faire réaliser des travaux durant l'année 2025 à concurrence de 5.000,00 EUR maximum et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

La motion est acceptée.

14. Points sollicités par des copropriétaires.

Néant.

Le copropriétaire qui souhaite inscrire un point spécifique à l'ordre du jour doit en avertir le syndic par écrit 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil) et formuler la motion à mentionner.

15. Informations sur le COBRACE. (information : source Bruxelles Environnement et Federia 27/02/2024)

Mise en garde sur les nouvelles dispositions en matière PEB.

Une nouvelle version du CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est entrée en vigueur en février 2024.

Cette révision significative a pour but de renforcer la stratégie RENOLUTION du Gouvernement. Le CoBrACE regroupe plusieurs mesures régionales dont les réglementations PEB et PLAGE (Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique) dont Bruxelles Environnement détaille les grandes lignes comme suit :

- tous les logements bruxellois doivent disposer d'un certificat PEB dans les 5 ans après l'entrée en vigueur.
- la mise en place d'un cadre réglementaire progressif, accompagné et soutenu par les pouvoirs publics avec obligation de rénovation des logements PEB F et G d'ici 2033 et des logements PEB D et E dans les 20 ans après l'entrée en vigueur.
- des dispositions spécifiques pour garantir le bon déroulement des rénovations pour les copropriétés.
- la sortie programmée des énergies fossiles pour les projets de construction neuve et de rénovation lourde.

- le rôle exemplaire des pouvoirs publics avec des exigences plus strictes que pour les logements privés.

Cette révision du CoBrACE impose l'obligation pour chaque ACP de désigner un expert PEB unique au sein de la copropriété qui devra :

- coordonner les données techniques des parties communes et identifier toutes les unités PEB de la copropriété.
- établir un certificat PEB pour chaque unité PEB qui n'en disposerait pas et mettre à jour les données des certificats PEB existants, en ce inclus pour les parties privatives.
- établir un rapport de synthèse, à transmettre à Bruxelles Environnement, avec des recommandations sur les travaux de rénovation à effectuer pour atteindre les exigences PEB.

La nouvelle version du CoBrACE prévoit également la création d'un cadre règlementaire d'amendes administratives imposables en cas de non-respect des obligations qui concernent notamment les travaux identifiés pour les parties communes dans le rapport de synthèse :

- lorsque les exigences PEB ne seront pas atteintes pour les parties communes, l'association des copropriétaires est présumée avoir manqué à son obligation et devra alors démontrer qu'elle a fait preuve de diligence et qu'elle n'a commis aucune faute.
- le montant de l'amende sera calculé par type de travaux (isolation, ventilation, etc.) et par écart de 1 kWh/an par rapport à l'obligation.
- il existera une possibilité d'exonération des amendes liées aux parties communes pour les copropriétaires pouvant démontrer avoir mis tout en œuvre pour faire approuver les travaux de rénovation énergétiques nécessaires.

16. Borne de recharge de véhicule électrique. (information)

Nouvelle législation : conséquences attendues et précautions.

L'installation d'une borne de recharge électrique suscite de nombreux questionnements.

Sur le plan environnemental, l'immeuble comprenant moins de 10 emplacements de parking, un permis d'environnement pour l'installation de borne de recharge n'est pas requis.

Sur le plan technique, le syndic renvoie vers les « Prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharges pour véhicule électrique connectés au réseau de distribution » numérotées SIB23 CCLB 120. La législation impose notamment de placer des gaines pour faire passer des câbles à chaque emplacement de stationnement.

Sur le plan de la sécurité et de la protection 'incendie', le syndic renvoie vers le Code de Bonne Pratique (CBP) qui prévoit des objectifs « *Protections des personnes* », des objectifs « *Protections des biens* », des objectifs « *Protection de la continuité des activités* » et des objectifs « *Protections de l'environnement* » avec des exigences techniques et organisationnelles.

Sur le plan législatif, le syndic renvoie vers un Arrêté Royal d'exécution à paraître mi 2025 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques.

Cette législation ne sera pas prescriptive mais performancielle. Le demandeur (la Copropriété) devra solliciter une analyse de risques auprès d'un SECT qui déterminera les conditions d'installation et de contrôle.

Les bornes déjà installées devront se conformer à la législation à paraître.

17. Règlement général sur les installations électriques. (information)

Depuis le 1^{er} juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.



Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'un ensemble résidentiel (couloirs, cages d'escalier, parkings, ...) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques.

Ceci implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, qui doit désormais s'effectuer tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

Une disposition dérogatoire d'application sur les installations électriques existantes des parties communes existe concernant le maintien de la date de la prochaine visite de contrôle et les infractions fixées dans le dernier rapport de contrôle établi avant le 1er juin 2023 (cf. Article 54 de l'arrêté du 5 mars 2023).

Ne disposant pas d'attestation de conformité d'installation électrique, le syndic suggère de solliciter un SECT pour y procéder et, selon le résultat obtenu, de solliciter un électricien pour lever remarques mentionnées.

18. Divers.

Le syndic rappelle ne pas ouvrir aux personnes que vous ne connaissez pas même des fournisseurs. Le syndic gère la venue des fournisseurs sur place en prenant des rendez-vous ou si connu en leur prêtant la clé fournisseur de l'immeuble. En aucun cas un fournisseur ne doit déranger les occupants.

Le Conseil de copropriété propose de grouper l'achat de télécommandes de porte de garage et d'organiser une programmation collégiale. *pour remplacer les télécommandes (ancien modèle)*

19. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée s'est clôturée à 22h00.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, les copropriétaires encore présents signent avec le syndic.



ACP "TRAQUETS II"
Avenue des Traquets, 149-151
1160 AUDERGHEM

Liste des présences
AG du 24 mars 2025 à 19h00

limite légale

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités	
					1 ^{er} Lot	Q	2 ^{er} Lot	Q	3 ^{er} Lot	Q	4 ^{er} Lot	Q		
App B2		52		52										0
App A2		62		62										0
App A3		86	86		C3	79	B3	79						244
App C2		52	52											52
App D3		85		85										85
App C1		52		52										0
AppB3		79		79										0
AppC3		79		79										0
AppA1		61	61											61
App A0/B0		109	109		B2	52								161
AppB1		52												0
AppC0		50	50		C1	52	A2	62						164
AppD2		61	61											61
AppD1		61	61											61
AppD0		59	59											59
TOTAL		1000	539	409										948

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 14 propriétaires

Propriétaires présents	8 /15
Propriétaires représentés	6 /15
Propriétaires absents	1 /15

QUORUM QUOTES-PARTS DELIBERANTES : 948 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	539 /1000	50% :	474 /1000
Quotes-parts représentées	409 /1000	2/3 :	632 /1000
Quotes-parts absentes	52 /1000	80% :	758 /1000
		100%:	948 /1000
		unanim.:	1000 /1000