

Association des copropriétaires
de la résidence
SCHUMAN 4
Rue Th. De Cuyper 159
1200 - BRUXELLES
N° BCE : 850.135.516



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

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
TENUE LE 01.02.2023 A 18.00 HEURES A LA SALLE KWAK**

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

18	copropriétaires présents sur 69, totalisant	25.500 /	100.000 quotités	(soit 26%)
10	copropriétaire(s) représenté(s) sur 69, totalisant	14.300 /	100.000 quotités	(soit 14%)
28	copropriétaires présents et représentés sur 69, totalisant	39.800 /	100.000 quotités	(soit 40%)

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 12.01.2023 afin de tenir sa réunion annuelle "ordinaire". A cette première séance, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation, a été adressé à tous les copropriétaires en date du 12.01.2023 avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi en vigueur, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut donc valablement délibérer sur son ordre du jour quel que soit le nombre de propriétaires présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotités qu'ils représentent.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion. Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé au présent procès-verbal.

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

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

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

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame APPAERTS - LAMY pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.10 heures sous la présidence de Madame LEMAIRE, assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée par Linda Appaerts, directrice, qui rédige le présent procès-verbal.

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

VOTE

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes , issues du dépouillement des bulletins de vote.							
N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation comptes et bilan 30.06.2022	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Monsieur Vanderveken	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Madame Bauwens	50%	38.200	0	1.600	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Madame Gerard	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Mandat Commissaire Cptes : Mr Ambroes	50%	38.600	0	1.200	100,00%	accepté
6.3	Représentants au CIP = Conseil Coproprié	50%	38.600	0	1.200	100,00%	accepté
6.4	Mandat CC choix expert cahiers charges	67%	38.600	0	1.200	100,00%	accepté
6.5	Mandat du Syndic Lamy	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
6.5.1	Mandat Syndic/CC gestion contrats	50%	39.800	0	0	100,00%	accepté
6.5.2	Mandat Syndic contrats énergie	50%	38.600	0	1.200	100,00%	accepté
6.6	Approbation actualisation tarif complém	50%	38.250	0	1.550	100,00%	accepté
8.1	Remplacement calorifuge tuyauteries	67%	38.250	0	1.550	100,00%	accepté
11.1	Alimentat annuelle fonds de réserve	50%	38.250	0	1.550	100,00%	accepté
11.2	Financemt des travaux votés	50%	38.600	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget fonctionnement 22-23	50%	38.600	0	0	100,00%	accepté

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Le Conseil de Copropriété fait bref rapport.

3.2. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »

Le CIP s'est réuni en date du 19 décembre 2022 (retard lié à la non-réception des décomptes ISTA empêchant la diffusion des décomptes). Onze Pavillons sur douze étaient présents.

- Il a été décidé les travaux de dépollution de sol imposés par le renouvellement du permis d'environnement - Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€ pour l'ensemble des douze Pavillons mais intervention financière de PROMAZ à introduire puisque les travaux d'assainissement sont éligibles d'une prime qui peut aller jusqu'à un plafond maximal de 200.000,00€. Les demandes de primes peuvent être faites jusqu'en février 2025.
- Il a été décidé de faire un audit pour le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques en surface et pour bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings en sous-sols (pour ce dernier point – dès que l'Arrêté Royal fixant les normes de sécurité sera paru)
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260

3.3. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 3.89 § 4 12°) - Evaluation

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

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.

VOTE

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

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors 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 :

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 414,90 €/MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ 1.083 %.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de 2.233,05 € pour l'électricité du Pavillon 4

Concernant le gaz et l'électricité des parties communes Zone Verte et Chaufferie, sont également annexés à la présente convocation le résultat de la négociation tarifaire

Il est difficile de montrer l'évolution de la consommation (et donc de l'effet de la cogénération) et le tarif du contrat-cadre.

La première ligne comparait uniquement la consommation annuelle qui a évolué grâce à la cogénération - nous avons appliqué les tarifs réels du contrat-cadre Nexity chez Luminus.

La deuxième ligne permet de montrer ce que l'ACP composée des douze Pavillons aurait payé si elle avait été dans un tarif variable de marché....

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais ordinaires	88 000.00	105 274.73	17 274.73
Frais chauffage et eau	48 000.00	46 279.06	-1 720.94
TOTAL	136 000.00	151 553.79	15 553.79
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			11.44%

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

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

2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"		
2 000 01 Frais & travaux divers		13 877.96
Travaux conciergerie	3 151.16	
Remplacement décharges WC	3 282.37	
Réparation fuites colonnes eau chaude et cuisines	6 845.48	
Inventaire amiante	598.95	
2 000 05 Sinistres		3 113.48
Sinistres non déclarés ou non couverts	3 113.48	
2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE		3 393.00
Travaux accès sous-station chaufferie + divers	3 393.00	
TOTAL		20 384.44

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

3 000 TRAVAUX SUIVANT DECISION AG		100 245.45
Rénovation toiture chaufferie	4 414.09	
Travaux parking	95 831.36	
TOTAL		100 245.45

VOTE

3.8. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	27 248.59
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	35 000.00
Intérêts et divers	706.36
Total des apports	35 706.36
Suivant point 3.7	100245.45
Total des prélèvements sur l'exercice	100 245.45
Solde à la clôture de l'exercice	-37 290.50
Apport 3T 2022 + 4T 2022 + 1T2023	30 000.00
Total des apports	30 000.00
Solde à la date de le l'AG	-7 290.50

4. Comptabilité de l'exercice clôturé (du 01.07.2021 au 30.06.2022)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Ambroes fait rapport sur le contrôle des comptes opéré.

4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

6.1.1. Mandat au conseil de copropriété –

6.1.2. Mandat au conseil de copropriété –

6.1.3. Mandat au conseil de copropriété –

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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

6.2.1. Mandat commissaire aux comptes – Monsieur Ambroes - Majorité absolue

6.3. Désignation des représentants pour la copropriété au comité « inter-pavillonnaires - CIP » – Majorité absolue

Pour rappel, la copropriété est représentée au CIP par son Conseil de Copropriété.

6.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3

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

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

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

VOTE

6.5.1. 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

6.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue

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

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

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

Le contrat écrit entre la copropriété et le syndic a été signé le 01.07.2013 ; il est disponible sur le site intranet de la copropriété. En cas d'accord de l'assemblée générale d'actualiser le tarif des prestations complémentaires, celui-ci remplacera alors celui annexé au contrat précité.

7. Information sur des obligations légales à respecter

7.1. 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 :

Le syndic rappelle que suite à la déclaration de conformité de l'étude détaillée par Bruxelles Environnement, la firme AB-ECOGLOBE avait remis prix pour la réalisation du projet d'assainissement qui constitue l'étape suivante dans le cadre du traitement de cette pollution du sol par les hydrocarbures avec l'obligation d'effectuer de nombreux sondages de pollution de sol.

La méthode d'assainissement a été votée lors du CIP du 19.12.2022

Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€ pour l'ensemble des douze Pavillons mais intervention financière de PROMAZ à introduire puisque les travaux d'assainissement sont éligibles d'une prime qui peut aller jusqu'à un plafond maximal de 200.000,00€. Les demandes de primes peuvent être faites jusqu'en février 2025.

Le dossier suit donc toujours son cours.

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

8.1. Remplacement calorifuge couloirs des caves suite au désamiantage – Majorité des 2/3

Le syndic rappelle que des travaux de désamiantage étaient nécessaires dans le couloir des caves et ont été réalisés.

Ces travaux ont coûté € 13010.44 TVAC et doivent être financés dans le présent exercice en cours puisque réalisés en août 2022.

Comme annoncé, suite à ces travaux, le calorifuge qui a été retiré doit être remplacé et TEM a remis prix pour ces travaux qui représentent € 9478 HTVA

VOTE

9. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)**9.1. Rappel de 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 quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

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

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

Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

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

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

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

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

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	17.11 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	34.22 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	57.03 €

Ouverture d'un dossier contentieux :

Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	188.24 €
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 2021, soit 199,83.

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. Ordre intérieur - rappels**11. Comptabilité du nouvel exercice****11.1. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue**

Proposition de fixer la dotation totale à **40.000 €**.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

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 l'assemblée générale ordinaire.

11.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par comptabilisation dans les charges. si le résultat de fin d'exercice est bon ou via le fonds de réserve s'il ne l'est pas

VOTE

11.3.Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

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

11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais ordinaires	88 000	88 000	4	22 000	0.00%
Frais chauffage et eau	48 000	48 000	4	12 000.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	136 000	136 000		34 000.00	0.00%
Apport fonds de réserve	40 000	40 000	4	10 000.00	0.00%
TOTAL	176 000	176 000		44 000.00	0.00%

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18.50

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

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

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

Etabli le 01.02.2023

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa



Madame LEMAIRE
Présidente de séance

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

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de novembre

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

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




Association des copropriétaires de la résidence PARC SCHUMAN PAVILLON IV - Assemblée générale du 01/02/21

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

Nom	6.1.2	6.2.1	6.3	6.4	6.5.2	6.6	8.1	11.1
GUSSART Nathalie	A							
KHADIRIN - PURNIATI						A	A	A
SASTOQUE-CAYCEDO LOBOGUER		A	A	A	A	A	A	A