

Association des copropriétaires  
de la résidence  
**SCHUMAN PAVILLON IV**  
Rue Théodore De Cuyper 159  
**1200 - BRUXELLES**  
N° BCE : **850.135.516**



Citya Bruxelles S.A.  
**Agence WOLUWE**  
Avenue Jacques Brel, 36  
1200 BRUXELLES  
N° BCE : **0430 800 556**

**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
TENUE LE 13.02.2024 A 18.00 HEURES A LA SALLE KWAK**

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

|    |  |          |                             |
|----|--|----------|-----------------------------|
| 14 | copropriétaires présents sur 69, totalisant                | 24.200 / | 100.000 quotités (soit 24%) |
| 10 | copropriétaire(s) représenté(s) sur 69, totalisant         | 14.400 / | 100.000 quotités (soit 14%) |
| 24 | copropriétaires présents et représentés sur 69, totalisant | 38.600 / | 100.000 quotités (soit 39%) |

L'assemblée a été régulièrement convoquée une première fois en date du 29.01.2024 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 29.01.2024 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 Gérard 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, représentant le syndic CITYA, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.15 heures sous la présidence de Madame Gérard et en présence du syndic CITYA BRUXELLES représenté par Linda Appaerts, Directrice d'agence, qui rédige le présent procès-verbal.

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

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 au 30.06.23 | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 5.1   | Décharge aux membres Conseil Copropriété | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 5.2   | Décharge au Commissaire aux comptes      | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 5.3   | Décharge au Syndic Citya                 | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.1.1 | Election CC : n                          | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.1.2 | Election CC :                            | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.1.3 | Election CC :                            | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.2.1 | Election Commiss : l                     | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.3   | Représentants au CIP = CC Pavillon IV    | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.4   | Mandat CC choix expert cahier charges    | 67%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.5   | Renouvellement mandat syndic Citya       | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 6.5.1 | Mandat Syndic / CC gestion des contrats  | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 7.1.1 | Recours conseiller doss bornes recharge  | 50%           | 36.650 | 1.950  | 0     | 94,95%    | accepté |
| 7.2   | Réfection joints de dilatation façades   | 67%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 8.1   | Mme Karamitrou - changer ascensoriste    | 50%           | 14.100 | 21.300 | 3.200 | 39,83%    | refusé  |
| 8.2   | Mme Bidault : Airbnb autorisé copropriét | 50%           | 9.750  | 25.650 | 3.200 | 27,54%    | refusé  |
| 9.2.1 | Alimentation annuelle fonds de réserve   | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 9.2.2 | Financement travaux via fonds réserve    | 50%           | 38.600 | 0      | 0     | 100,00%   | accepté |
| 9.3   | Approbation budget annuel fonctionnement | 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

Madame Gérard fait au nom du Conseil de Copropriété rapport sur son activité depuis la dernière assemblée générale.

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

Le CIP s'est réuni en date du 20 novembre 2023. Onze Pavillons sur douze étaient présents.

- L'info a été donnée que le dossier de dépollution de sol a été introduit auprès de PROMAZ mais que les travaux nécessitaient une étude de stabilité qui a été confié au Bureau DECELLE.
- Il a été décidé de confier l'audit pour le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques dans les parkings en sous-sols au Bureau FinStrat.
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260
- Les représentants chaufferie sont Madame Luyckx et Monsieur Debecker et le représentant Zone Verte est Monsieur Stephenne

#### 3.3. Echancier des contrats de fournitures régulières

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

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.  
L'un ou l'autre dossier fait l'objet d'une étroite surveillance.

#### 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         | 116 778.58        | 28 778.58        |
| Frais chauffage et eau                                      | 48 000.00         | 47 128.89         | -871.11          |
| <b>TOTAL</b>  | <b>136 000.00</b> | <b>163 907.47</b> | <b>27 907.47</b> |
| <b>Ce qui représente en pourcentage une différence de :</b> |                   |                   | <b>20.52%</b>    |

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

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

|  |              |           |                  |
|--|--------------|-----------|------------------|
| <b>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>         |              |           |                  |
| <b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b> |              |           | <b>19 018.34</b> |
| Remplacement décharges WC                  |              | 2 336.77  |                  |
| Avance CIP sur gros travaux privatifs      |              | 16 681.57 |                  |
| <b>2 600 TRAVAUX CHAUFFAGE</b>             |              |           | <b>6 786.01</b>  |
| Amortissement cogénération                 |              | 6 786.01  |                  |
|  | <b>TOTAL</b> |           | <b>25 804.35</b> |

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

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

|  |              |                  |
|--|--------------|------------------|
| <b>3 000 TRAVAUX SUIVANT DECISION AG</b> |              | <b>13 010.44</b> |
| Désamiantage couloir caves               | 13 010.44    |                  |
|  | <b>TOTAL</b> | <b>13 010.44</b> |

### 3.8. Situation du fonds de réserve

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>Solde de réouverture de l'exercice</b>    | <b>-37 290.50</b> |
| <b>Apports sur l'exercice</b>                |                   |
| Apport annuel                                | 40 000.00         |
| Intérêts et divers                           | 34.93             |
| <b>Total des apports</b>                     | <b>40 034.93</b>  |
| Suivant point 3.7                            | 13010.44          |
| <b>Total des prélèvements sur l'exercice</b> | <b>13 010.44</b>  |
| <b>Solde à la clôture de l'exercice</b>      | <b>-10 266.01</b> |
| Apport 3T 2023 + 4T 2023                     | 20 000.00         |
| <b>Total des apports</b>                     | <b>20 000.00</b>  |
| <b>Solde à la date de convocation AG</b>     | <b>9 733.99</b>   |

## 4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/06/2023 (période du 01.07.2022 au 30.06.2023)

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

Le contrôle des comptes a été effectué par Monsieur  
Le rapport figurait en annexe de la présente convocation à l'assemblée générale.

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

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

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

### 5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

### 5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

## 6. Elections & mandats

### 6.1. Mandats des membres du Conseil de Copropriété – Majorité absolue

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. René Vanderveken - Majorité absolue

6.1.2. Joëlle Gérard - Majorité absolue

6.1.3. Michèle Bauwens - Majorité absolue

### 6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/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. Thierry 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 Citya Bruxelles / Agence de Woluwe – Majorité absolue

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

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 : pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

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

### 7.1. Audit relatif 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 29/08/2022, 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 :

**7.1.1. 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**

Bien entendu cet audit devra se faire en accord et coordination avec les Pavillons qui occupent la même zone de parkings en sous-sols.

## 7.2. Réfection des joints souples / joints de dilatation entre les terrasses des Pavillons IV et V - Majorité de 2/3

Une offre de prix a été demandée à VIMAR et représente € 15410 HTVA à partager avec le Pavillon V. Cela concerne tant la façade avant que la façade arrière.

## 8. Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des copropriétaire(s)

### 8.1. Demande de Madame Karamitrou – changement de prestataire entretien ascenseurs - Majorité absolue *Changer fournisseur dépannage ascenseurs. Pannes à répétition durant l'année qui vient de s'écouler et aucune solution viable apportée.*

Le syndic précise que les appareils sont également suivis par un expert en appareil de levage et que le contrat a pris cours le 31.07.2020 pour une durée de cinq ans.

### 8.2. Demande de Madame Bidault – autorisation ou interdiction de Airbnb au sein de la copropriété – Majorité absolue

*Pouvez-vous me dire si d'autres logements de la copropriété sont déjà en location court terme. Que devons-nous faire pour avoir l'accord de l'AG? Le mettre à l'ordre du jour de la prochaine AG?*

Le syndic précise qu'en Région de Bruxelles-Capitale, les hébergements touristiques chez l'habitant et les chambres d'hôtes sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014).

Le 1er février 2017, une taxe sur les hébergements touristiques a été instaurée pour l'exercice d'imposition 2017 (ordonnance du 23 décembre 2016).

Éléments importants en matière de copropriété dans le texte de loi :

...

Art. 7. § 7° :

*lorsque l'immeuble constitue une copropriété, un accord écrit de l'Assemblée générale des copropriétaires portant sur l'exercice de l'activité d'exploitation de l'hébergement touristique au sein de l'immeuble.*

...

## 9. Comptabilité du nouvel exercice

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

#### Échéance - Rappels

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

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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 débetion, 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  | 18.88 €                      |
| Second rappel de paiement par pli recommandé  | 37.76 €                      |
| Troisième rappel de paiement par pli recommandé   | 62.93 €                      |
| <b>Ouverture d'un dossier contentieux :</b>   |                              |
| Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée  | 207.72 €                     |
| Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit | <b>Suivant tarif horaire</b> |

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

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

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 40.000 €.

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

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

Résolution soumise au vote de l'AG : financement des dépenses décidées par l'assemblée générale par le fonds de réserve.

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

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

### 9.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

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

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

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, la séance est levée à 19h00

Etabli le 13.02.2024  
Linda APPAERTS  
Directrice-Gestionnaire  
CITYA BRUXELLES  
Agence de Woluwe - tél : 02/763.05.55

Madame Gérard  
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 13/02/24

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

| Nom | 7.1.1 | 8.1 | 8.2 |
|-----|-------|-----|-----|
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   |     |
|     |       | C   | C   |
|     |       |     | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | A   | A   |
|     |       | C   | C   |
|     |       |     | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       | A   | A   |
|     |       | C   |     |
|     |       | C   | C   |
|     |       | C   | C   |
|     |       |     | C   |
|     |       | C   | C   |