

Association des copropriétaires
de la résidence
CHABLIS
Av de la réforme 85-Av Van Overbeke 190-192
1083 - BRUXELLES
N° BCE : **0889.022.420**

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

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 17 MAI 2024 A 18H
PROCES-VERBAL**

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

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 points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

18	copropriétaires présents sur 43, totalisant	4 094 /	10 000 quotités	(soit 41%)
7	copropriétaire(s) représenté(s) sur 43, totalisant	1 663 /	10 000 quotités	(soit 17%)
25	copropriétaires présents et représentés sur 43, totalisant	5 757 /	10 000 quotités	(soit 58%)

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

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

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

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

- | | |
|---|--------------|
| 1. Echéancier des contrats en cours | POINT 3.2 |
| 2. Offre de la société BE GREEN (ANNEXE 1) | POINT 7.1.2 |
| 3. Tableau comparatif des dépenses (ANNEXE 2) | POINT 10.4.1 |

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

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

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur **SINGH MOHAN** comme président de séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche. C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation **MONSIEUR DUMONT DE CHASSART** comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18h 10 sous la présidence de **Monsieur SINGH MOHAN**, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic,

CITYA BRUXELLES AGENCE BASILIX représentée par Madame Lefebvre Valérie, gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal.

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

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes et bilan	50%	0	4 835	178	0.00%	refusé
5.1	Décharge aux membres du conseil	50%	4 155	680	178	85.94%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50%	4 395	440	178	90.90%	accepté
5.3	Décharge au syndic	50%	2 790	863	1 360	76.38%	accepté
6.1.1	Mandat CC Monsieur Belali	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.1.2	Mandat CC Monsieur Jans	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.1.3	Mandat CC Monsieur Pleaoniu	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.1.4	Mandat CC Monsieur Singh	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.1.5	Mandat CC Monsieur Dumont de chassart	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.2.1	Mandat commissaire M Singh	50%	4 830	183	0	96.35%	accepté
6.2.2	Mandat commissaire M Jans	50%	5 013	0	0	100.00%	accepté
6.3	Mandat syndic CITYA	50%	4 830	183	0	96.35%	accepté
6.3.1	Mandat CC renouvel contrat	50%	4 811	202	0	95.97%	accepté
6.3.2	Mandat syndic marché énergie	50%	4 628	202	183	95.82%	accepté
6.3.3	Renouv envel budget 5000€	67%	4 811	202	0	95.97%	accepté
7.1	Approbation travaux infiltra gara10000€	67%	238	4 653	601	4.87%	refusé
7.1.1	Mandat au CC pour le choix	67%	238	4 831	423	4.70%	refusé
7.1.2	Choix pour BE-GREEN	50%	0	5 069	423	0.00%	refusé
7.1.3	Choix pour DERDE CONSTRUCT	50%	0	5 069	423	0.00%	refusé
7.1.4	Approbation pour le plac volet ou auvent	50%	4 825	0	667	100.00%	accepté
7.2.1	Mise en conformité statut et ROI	50%	0	5 015	477	0.00%	refusé
7.2.2	Mandat au CC choix notaire	67%	5 492	0	0	100.00%	accepté
7.2.3	Déterm montant marché cahier des charges	67%	4 964	0	528	100.00%	accepté
7.2.4	Composition conseil copro	50%	484	4 825	183	9.12%	refusé
7.3.1	Recours expert pour borne de recharge	50%	5 051	441	0	91.97%	accepté
7.3.2	Communica syndic délai de réponse 15 J	50%	3 904	524	1 064	88.17%	accepté
10.3.2	Fixation fonds de réserve 10000€	50%	4 762	730	0	86.71%	accepté
10.3.3	Financement déc AG fonds de réserve	50%	264	5 045	183	4.97%	refusé
10.3.4	Financement déc AG dans budget	50%	0	5 309	183	0.00%	refusé
10.3.5	Financement déc AG appel spécial	50%	0	5 309	183	0.00%	refusé
10.4	Approbation budget annuel	50%	5 492	0	0	100.00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

La synthèse des réunions est disponibles sur ECOWEB

Les membres du conseil de copropriété feront un bref résumé lors de l'assemblée générale

Echéancier 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.

ASCENSEUR ENTRETIEN
ASCENSEUR CONTROLE
ECO CLEAN
CONTENEURS
ASSURANCE
SYNDIC
ENGIE
ENTRETIEN PORTE DE GARAGE
ENTRETIEN JARDIN
ENTRETIEN EXUTOIRE DE FUMEE

KONE (Fin de contrat le 31/12/2024)
KONHEF
NETTOYAGE COMMUN (Depuis 08/2023)
BRUXELLES PROPREELECTRICITE COMMUN
VIVUM
CITYA BASILIX
ELECTRICITE DES COMMUNS
ALL ACCESS
BERNARD FLAHAUX (Depuis avril 2024)
TOITURE BERNARD

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

SUIVI DES ACTIONS EN JUSTICE		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Arno Gnos Ndjom	10.570,00	Jugement plan apurement 400€/mois
TOTAL	10.570,00	

SUIVI DES RECOUVREMENTS DE CREANCES		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
De Meulenaere Thomas	3.398,09	Dossier transmis chez l'avocat
Mingneau De Four	3.565,25	Dossier transmis chez l'avocat
Roefs	2.821,53	Mise en demeure
TOTAL	9.784,87	

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

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

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
Frais "locataires" svt l'usage	90.000,00	66.543,70	-23.456,30
Frais "propriétaires" svt l'usage	40.000,00	38.902,37	-1.097,63
TOTAL	130.000,00	105.446,07	-24.553,93

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-00	Traduction acte de base	1092,63
2-000-00	Mise a jour permis environnement	2816,28
2-000-01	Remplacement porte de garge	9.680,00
	TOTAL	13.588,91

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

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

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Audit IMMOPASS	4.101,90
3-000-08	Affiliation syndicat	250,00
	TOTAL	4.351,90

Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	9.000,00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	4.500,00
Intérêts retard/contentieux	827,78
Intérêts annuels du livret	165,93
Total des apports	5.493,71
Prélèvements sur l'exercice	
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	14.493,71

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 :

La mise à jour du permis est en cours le conseil de corporéité a choisi la société TERRE NEUVE

Le 31/04/2024 la société a fait la visite de l'immeuble pour clôturer le dossier

4 Comptabilité de l'exercice clôturé le 28/02/2024 (période du 01/03/2023 au 28/02/2024)

Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

Le rapport sera joint lors de l'envoi du procès-verbal

4.2 Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels 2024 – Majorité absolue

Le rapport des commissaires aux comptes sera joint au procès-verbal

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

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

L'assemblée n'approuve pas les comptes les propriétaires car il y a une erreur sur la consommation d'électricité des blocs

Le syndic effectuera la modification.

Les propriétaires pourront déduire le montant prévu comme remboursement de leur prochain appel trimestriel

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

5.1 Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : « Décharge au conseil de copropriété »

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

5.2 Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

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

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

5.3 Décharge au syndic – Majorité absolue**Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : « Décharge au syndic. »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6 Elections & mandats****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 Monsieur Belali - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : « Monsieur Belali***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.1.2 Monsieur Jans - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : « Monsieur JANS***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.1.3 Monsieur Pletaoni - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : « Monsieur PLETANIU***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.1.4 Monsieur Singh - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1.4 soumise au vote : « Monsieur SINGH***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.1.5 Monsieur Dumont de Chassart - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.1.5 soumise au vote : « Monsieur DUMONT DE CHASSART.***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.2 Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue***La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion ;***Monsieur Khathib - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : «ce point est sans objet »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***Monsieur Khathib ne se représente plus comme commissaire aux comptes.****6.2.1 Monsieur Singh - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.2.2 soumise au vote : « Choix d'un commissaire Monsieur SINGH »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.2.2 Monsieur Jans - Majorité absolue****Proposition de résolution 6.2.3 soumise au vote : « Choix d'un commissaire Monsieur JANS »***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.***6.3 Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue***Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.***Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : « Mandat du syndic CITYA Bruxelles»***Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées*

6.3.1 Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3.1 soumises au vote : « Mandat au syndic en concertation avec le CC renouvellement contrat »

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

6.3.2 Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.3.2 soumises au vote : « Marché de l'énergie mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et de gaz avec le concours d'un courtier en énergie »

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

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

Le nouveau contrat de fourniture

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

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

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

Stratégie de clics

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un vote positif de l'assemblée générale signifie donc que la copropriété sera intégrée aux contrats-cadres jusqu'à la fin de l'année 2026.

En cas de vote négatif, il faudra donc sortir la copropriété des contrats-cadres si ceux-ci devaient y avoir été intégrée.

6.3.3 Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 6.3.3 soumises au vote : « Renouvellement enveloppe budgétaire de 5000€ mise à disposition du conseil de copropriété »

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

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

7.1 Approbation pour refaire l'étanchéité le long de la façade pour remédier au problème d'infiltration dans le garage sous-terrain pour un budget de 10000€ à 10% près – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1 soumises au vote : « Approbation pour refaire l'étanchéité le long de la façade pour remédier au problème d'infiltration dans le garage pour un budget de 10000€ »

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

Ce point est reporté à la prochaine assemblée car les offres reçues ne sont pas comparables
A l'unanimité l'assemblée décide de faire appel à un architecte afin de faire une étude et établir un cahier des charges selon les résultats de l'étude

7.1.1 Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.1.1 soumise au vote : « Mandat au CC de faire le choix du fournisseur »

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

7.1.2 Choix pour la société BE-GREEN – Majorité absolue

Offre en pièce jointe (ANNEXE 1)

Proposition de résolution 7.1.5 soumise au vote : « Choix pour BE-GREEN »

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

7.1.3 Choix pour la société DERDE CONSTRUCT – Majorité absolue

L'offre ne nous est pas parvenue pour l'envoi de la convocation

Elle sera présentée lors l'assemblée générale

Proposition de résolution 7.1.3 soumise au vote : « Choix pour DERDE CONSTRUCT »

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

7.1.4 Approbation pour le placement d'un volet ou auvent sur la façade – Majorité absolue

Ce point est demandé par madame Louis Coralie et Monsieur Youssouf Keita de l'appartement 3.7 du 190 avenue Van Overbeke et madame Philippus Nathalie appartement 5.2 avenue de la réforme 85

Les propriétaires donneront des informations complémentaires lors de la tenue de l'assemblée générale

L'assemblée décide de reprendre le RAL dans le ROI et le RAL des volets doit être le même que celui des châssis

Ce vote est approuvé pour placer un volet sur la façade arrière uniquement

L'assemblée approuve également le placement des auvents uniquement pour les appartement du 5^{ème} étage

L'urbanisme déterminera la couleur dans le cas contraire le ton devra être neutre

Dans le cas contraire le ton sera indiqué dans le ROI

Proposition de résolution 7.1.4 soumises au vote : « Approbation pour le placement d'un volet ou auvent sur la façade avant »

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

Décisions à prendre à l'égard des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la loi sur la copropriété du 18 juin 2018 qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Depuis l'entrée en vigueur de cette loi, ces sujets ont déjà fait couler beaucoup d'encre, plus particulièrement en ce qui concerne le règlement de copropriété car les modifications législatives ont omis de traiter spécifiquement son sort.

A la suite de réunions de travail, de consultations juridiques, et de croisements d'avis majoritaires sur le sujet, nous avons fini par nous ranger à la position de Maître Eric Riquier, avocat spécialisé en copropriété, qui constitue effectivement une belle synthèse de la situation actuelle, que nous vous livrons ci-après :

1. Quant à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la loi

« La loi – ni en 2010, ni en 2018 – ne fait pas obligation aux copropriétés de mettre leurs statuts en conformité avec elle. La loi de 2010 contient bien une disposition qui fait obligation au syndic de soumettre à l'assemblée générale un projet de statuts mis en conformité, mais nul texte qui fasse obligation à l'assemblée générale de l'approuver.

Certes, on sait que la volonté du législateur a été de créer cette obligation, mais le fait est - principe souvent rappelé par la Cour de cassation - qu'on ne se réfère à l'intention du législateur que lorsque le texte de la loi est obscur ou ambigu, et il n'y a ici ni obscurité ni ambiguïté à mon sens.

Notez qu'il n'y a pas davantage de sanction prévue pour les copropriétés qui n'ont pas mis leurs statuts en conformité.

Et qu'enfin, la loi énonce depuis 1994 qu'en cas de contradiction entre les statuts et ses dispositions impératives, ce sont ces dernières qui priment.

Bref, outre le fait qu'il n'y avait pas d'obligation de mise en conformité, il n'y avait surtout pas grande utilité à le faire ...

Sur le plan de ces principes, la loi de 2018 n'a rien changé.

Toutefois, s'il n'existe toujours aucune sanction légale pour les copropriétés qui resteraient en défaut de mettre leurs statuts en conformité, les conséquences d'une absence de conformité sont désormais différentes.

En particulier, le glissement d'un grand nombre de règles du Règlement de copropriété vers le Règlement d'ordre intérieur et, surtout, l'obligation désormais faite au syndic de tenir ce dernier à jour, conduisent à considérer que l'absence de mise en conformité pourra avoir des conséquences indirectes néfastes tant pour la copropriété que pour son syndic.

Aussi, je pense désormais que les copropriétés ne peuvent plus faire l'économie de cette mise en conformité. »

2. Quant à la nécessité d'un acte notarié

« Le délai de mise en conformité imposé par la loi de 2010 est sans rapport avec la faculté offerte par cette même loi de se contenter d'un acte sous-seing-privé.

A cet égard, j'ai toujours soutenu que cette faculté est un non-sens juridique.

Les seuls statuts opposables aux tiers sont ceux qui sont transcrits. Et, au rang des tiers, on compte les futurs propriétaires d'appartements et aucune garantie ne peut être offerte à la copropriété que, lors de la vente d'un lot, l'acquéreur s'est vu officiellement communiquer par le vendeur les statuts modifiés.

Ainsi crée-t-on le risque de voir un jour s'opposer, au sein de l'immeuble, des copropriétaires disposant de statuts différents ...et également valables !

Pour cette raison, au-delà de la question de principe, il convient de considérer que si la copropriété met ses statuts en conformité, elle ne peut raisonnablement faire l'économie d'un acte notarié. »

Partant de cet avis, les points suivants sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale :

7.2.1 Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.2.1 soumise au vote : « Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur »

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

Pour effectuer ce travail, nous avons consulté la société SyndicSupport, qui s'est spécialisée dans la mise en conformité des statuts de copropriété.

Voici les conditions et modalités de l'offre que nous avons reçue pour l'ensemble du portefeuille que nous gérons, sans présumer bien entendu de la décision individuelle de chaque assemblée générale.

La présente offre intègre les clauses et les sanctions relatives au non-paiement des charges dont question au sous-point « 2 » qui suit, la mise en conformité des statuts avec les lois de 2010, 2012 et 2018, ainsi que le règlement d'ordre intérieur tant au niveau du volet « légal » que du volet « vie en commun ».

L'adaptation des statuts qui doit obligatoirement faire l'objet d'un acte notarié pourrait, le cas échéant, être passé par devant le notaire Regis Dechamps, qui a remis une offre de groupe au syndic.

Après la passation de celui-ci, la copropriété disposera d'un document global reprenant l'acte de base, les éventuels actes modificatifs, le règlement de copropriété et le règlement d'ordre intérieur « nouvelle formule ».

Le devis global est de :

- 2.450 € TVAC pour une ACP jusqu'à 5 lots
- 2.700 € TVAC pour une ACP jusqu'à 15 lots
- 20 € supplémentaires au-delà de 15 lots, avec un maximum de 4.000 € TVAC

Ces prix comprennent :

- l'intégration des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges dans le règlement de copropriété (voir sous-point « 2 » qui suit)
- la mise en conformité 2010, 2012 et 2018 avec le règlement d'ordre intérieur nouvelle formule
- l'examen de tous les procès-verbaux d'assemblées générales disponibles en vue d'intégrer d'anciennes décisions toujours d'actualité qui seraient non-transcrites ou non intégrées au règlement d'ordre intérieur selon le cas. A cet égard, il sera tenu un tableau Excel indiquant pour chaque procès-verbal d'assemblée générale concerné la date et la disposition à intégrer éventuellement dans le règlement de copropriété ou d'ordre intérieur selon le cas
- la fourniture d'un fichier Word avec mot de passe
- les honoraires TTC de SyndicSupport
- les honoraires du notaire TVAC
- les droits et frais perçus par l'Etat (droits d'enregistrement, frais de transcription, etc.)
- leurs prix sont valables jusqu'à fin 2020

Points importants :

- La partie « légale » du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un travail sur mesure respectant les spécificités de la copropriété
- La partie relative à la « vie commune » du règlement d'ordre intérieur sera basée sur le règlement existant, complété, comme précisé ci-avant, des décisions de l'assemblée générale encore d'actualité, mais non intégrées au texte actuel
- Il n'y aura pas de supplément s'il faut coordonner en plus des actes modificatifs
- La dactylographie fait l'objet d'une double relecture manuelle.

Bien entendu, en cas de décision positive de l'assemblée générale, l'approbation des statuts coordonnés et du règlement d'ordre intérieur fera l'objet d'un nouveau vote ultérieurement.

Frais de gestion facturés par le syndic

Les frais et honoraires facturés par le syndic pour la coordination administrative qu'il devra apporter à la société SyndicSupport, y compris la représentation de la copropriété à l'acte authentique sont forfaitisés à 386,22 €, hors frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif).

Quant aux futures mises à jour du règlement d'ordre intérieur à la suite de décisions de l'assemblée générale ou de nouvelles dispositions législatives, elles seront facturées forfaitairement à 50 € (liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2018), hors frais de copies et de diffusion du nouveau texte consolidé.

Dans l'hypothèse d'un vote positif de l'assemblée générale quant à la mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur :

- Le sous-point « 2 » subsiste pour ce qui concerne l'approbation des clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges, mais les honoraires et frais du notaire et du syndic deviennent obsolètes puisque ceux-ci sont intégrés au présent point.
- le sous-point « 4 » relatif au règlement d'ordre intérieur est sans objet puisque celui-ci est également intégré dans le présent point.

7.2.2 Mandat au conseil de copropriété de choisir le notaire chargé de transcrire les décisions prises par l'assemblée générale si la candidature du notaire Régis Dechamps devait être contesté – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.2.2 soumise au vote : « Mandat au CC pour faire le choix du notaire »

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

A noter que dans l'hypothèse où la copropriété choisirait un autre notaire que le notaire Régis Dechamps, les tarifs négociés par Citya ne pourront évidemment pas être garantis.

7.2.3 Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré - Majorité de 2/3

Proposition de résolution 7.2.3 soumise au vote : « Détermination du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré »

L'assemblée décide que le montant est de 20000€ HTVA

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

7.2.4 Composition du conseil de copropriété – Détermination du nombre de membre – Majorité absolue

Proposition de résolution 7.1.5 soumise au vote : « Composition du conseil de copropriété - Détermination du nombre de membre »

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

L'assemblée décide de ne pas mettre ce point dans leur acte de base.

A l'unanimité l'assemblée donne son accord pour ajouter le point à l'ordre du jour suivant

Accord au syndic et au membre du conseil de visionner les vidéos

Les statuts de la copropriété ne limitent pas le nombre de membres.

A la suite des modifications législatives du 18 juin 2018, les articles relatifs au fonctionnement du conseil de copropriété sont transférés du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur. Dans le cadre de l'approbation du nouveau règlement d'ordre intérieur, il est peut-être opportun de fixer le nombre de membres que peut compter le conseil de copropriété.

Proposition relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

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

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

l'épreuve du temps. De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

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

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

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

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

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

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

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

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

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

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

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.3.1 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

Pour un budget de +-3000€.

A l'unanimité l'assemblée décide d'augmenter le budget à 4000€ HTVA

Proposition de résolution 7.3.1 soumises au vote : « Recours à un conseiller technique pour une étude pour la faisabilité du placement des bornes de recharges »

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

7.3.2 Obligation au syndic de répondre dans les 15 jours ouvrables - Majorité absolue

Ce point est demandé par monsieur FREMY

Ce point n'était pas repris en point de vote sur l'ordre du jour car le syndic estime que ce n'est pas un point à voter

A la demande de monsieur FREMY ce point est repris sur le bulletin de vote.

Le syndic ne prendra pas en compte le résultat de ce vote.

Il n'y a pas d'obligation légale, ni contractuelle.

Ce point de vote est celui du point 8.1 de l'ordre du jour

Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

8.1 Point demandé par monsieur Fremy Jean-Jacques**Points à joindre à l'OJ de l'AGS de mai 2024 :****1. Communication avec le Syndic :**

Les problèmes rencontrés seront présentés.

A soumettre à un vote (à prévoir sur vos bulletins) :

« Il est demandé explicitement au Syndic de répondre à toute demande d'un copropriétaire de manière précise et complète dans un délai de maximum 15 jours ouvrables. La réponse sera apportée de la manière souhaitée par le copropriétaire (mail, téléphone, Etc.) »

2. Plan pluriannuel des travaux – Audit d'IMMOPASS – Etat des lieux du dossier sur tous les points suggérant une action à moins de 2 ans :

(Action avant 06/2025)

Cela concerne principalement les problèmes d'infiltrations.

Points d'attention particuliers (liste non exhaustive)

eau stagnante en contact avec le bâtiment, système de drainage, état des trottoirs de la copropriété, état des gouttières, nettoyage des balcons et terrasses, l'éclairage, l'étanchéité (citerne d'eau de pluie), égouttage bouché. **Ce point a été effectué**

3. Fonds de réserve – Augmentation de l'appel de fonds :

Le montant du fonds de réserve actuel me semble trop faible.

L'appel annuel de 6.500€ est également faible.

Il est préférable d'approvisionner ce fonds de manière plus importante pour des travaux lourds futurs (pour recourir aussi peu que possible à des fonds propres ou des emprunts).

A soumettre à un vote (à prévoir sur vos bulletins) :

« Augmentation de l'appel du fonds de réserve à 10.000€ par an ».

4. Parlophone - Problèmes de correspondance entre les appartements et le tableau des sonnettes

Ce point est réglé

Points d'information non-soumis au vote**9.1 Information sur les documents disponibles sur ECOWEB**

Nous vous informons que de nombreux documents sont disponibles sur INTRANET

<https://www.lamy-belgium-basilix.be/ecoweb/index.php>

Identifiant : Votre numéro client

Mot de passe : les 5 derniers chiffres de votre communication structurée reprise lors de vos paiements des charges

9.2. Mise à jour du système des caméras

La société HELLO SECURITY est venu remettre en fonction l'installation existante

L'enregistreur et le disque dur a été remplacé

Une caméra a été ajoutée au niveau du local poubelle

9.3 Traduction des statuts

Les statuts ont été traduits en français afin de pouvoir effectuer la mise en conformité par le notaire DECHAMPS

Ce document est disponible sur ECOWEB

9.4 Placement de la fibre optique

Nous sommes en attente de la date du placement de la fibre optique dans l'immeuble afin de pouvoir connecter les caméras à une connexion internet

Le rapport est disponible sur ECOWEB

9.5 Rapport IMMOPASS

Lors de l'assemblée du 15 mai il a été décidé de faire établir un audit par la société IMMOPASS

Ce rapport est disponible sur ECOWEB

Lors de l'assemblée nous parcourons ce rapport

Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - Rappels

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

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

Sanctions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

105.446,07 €	5%	5.272,30 €	5.272 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			14.493,71
Apports	Dotation obligatoire		5.272,30
	Dotation complémentaire		4.727,70 (*)
	Total des apports		10.000,00
	Travaux infiltrations garage		10.000,00 (*)
	Etude borne de recharge		3.000,00 (*)
	Total des prélèvements		13.000,00
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			11.493,71

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

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

Proposition de résolution 9.5.2 soumises au vote : « Fixation montant du fonds de réserve d'un montant de 10000€ »

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 10000 €.

Actuellement le fond de réserve est alimenté de

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

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

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

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

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

Proposition de résolution 10.3.3 soumises au vote : « Financement des décisions AG par le fonds de réserve »

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

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

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

Proposition de résolution 10.3.4 soumises au vote : « Financement des décisions AG par intégration dans le budget »

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

10.3.5. Financement par recours à un appel de fonds spécial pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue

Proposition de résolution 10.3.5 soumises au vote : « Financement des décisions AG par un appel spécial »

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

Le cas échéant, l'assemblée générale pourrait décider d'intégrer le montant de cet appel spécial dans les décomptes/provisions périodiques pour autant que le calendrier des travaux (et donc de leur paiement) le permette.

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

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

Proposition de résolution 10.4 soumise au vote : « Approbation du budget annuel »

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

10.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels de provisions se définissent comme suit :
Tableau comparatif (ANNEXE 2)

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	90.000	66.000	4	16.500	-26,67%
Frais "propriétaires" svt l'usage	40.000	39.000	4	9.750,00	-2,50%
Total des dépenses "ordinaires"	130.000	105.000	4	26.250,00	-19,23%
Apport fonds de réserve	4.500	10.000	4	2.500,00	122,22%
TOTAL	134.500	115.000		28.750,00	-14,50%

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.

Phrase à reprendre pour les provisions mensuelles :

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

Etabli le 17/05/2024



Le syndic



Le secrétaire de séance

Le président de séance

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

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois de mai 2025

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

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

