Association des copropriétaires
**de la résidence**
**PARC DE WOLUWE PHASE I**
Avenue de Calabre 46-54
**1200 - BRUXELLES**
N° BCE : **0864.412.134**

Citya Bruxelles S.A.
**Agence WOLUWE**
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 566**

***PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 29.11.2023 A 18.00 HEURES A LA SALLE KWAK***

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 11 | copropriétaires présents sur 36, totalisant | 2.975 / | 10.000 quotités | (soit 30%) |
| 8 | copropriétaire(s) représenté(s) sur 36, totalisant | 2.193 / | 10.000 quotités | (soit 22%) |
| 19 | copropriétaires présents et représentés sur 36, totalisant | 5.168 / | 10.000 quotités | (soit 52%) |

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires le 08.11.2023.

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 Monsieur Hanssens 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 LAMY, pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18.05 heures sous la présidence de Monsieur Hanssens, assisté des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et 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% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 5.1 | Décharge aux membres Conseil Copropriété | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 5.2 | Décharge au Commissaire aux comptes | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 5.3 | Décharge au Syndic Citya | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.1.1 | Election CC : Madame Dekerk | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.1.2 | Election CC : Mr Hardie | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.1.3 | Election CC : Mr Hanssens | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.2.1 | Election Commissaire : Mr Warichet | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.3 | Mandat CC choix expert cahier charges | 67% | 4.924 | 244 | 0 | 95,28% | accepté |
| 6.4 | Renouvellement mandat syndic Citya | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 6.4.1 | Mandat Syndic / CC gestion des contrats | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 7.1.1 | Recours conseiller doss bornes recharge | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 7.1.2 | Recours conseiller doss panneaux photovo | 50% | 2.771 | 1.300 | 1.097 | 68,07% | accepté |
| 9.3.1 | Alimentation annuelle fonds de réserve | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 9.3.2 | Financemnt travaux votés via fds réserve | 50% | 5.168 | 0 | 0 | 100,00% | accepté |
| 9.4 | Approbation budget annuel fonctionnement | 50% | 5.168 | 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

Monsieur Hanssens fait au nom du Conseil de Copropriété, bref rapport.

### 3.2. 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.

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

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

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

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

| POSTE | Budget | Réalisé | Ecart |
|---|---|---|---|
| Frais "locataires" svt l'usage | 66 500.00 | 71 859.35 | 5 359.35 |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 31 500.00 | 22 273.14 | -9 226.86 |
| **TOTAL** | **98 000.00** | **94 132.49** | **-3 867.51** |
| **Ce qui représente en pourcentage une différence de :** | | | **-3.95%** |

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2 000** | **FRAIS PROPRIETAIRES** | | | **6 377.72** |
| | 200-01 | Remise en état marbre abimé hall 54 | 795.00 | |
| | 200-01 | Remplacement extracteur 52 | 3 588.86 | |
| | 200-06 | Remplacement joints terrasses | 1 446.90 | |
| | 200-10 | Remise en peinture pieds descentes pluviales | 546.96 | |
| **2 200** | **TRAVAUX ASCENSEURS** | | | **2 234.65** |
| | | Remplacement carte électronique 46 | 2 234.65 | |
| | | **TOTAL** | | **8 612.37** |

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

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

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| **3 000** | **EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE** | | |
| | Travaux électricité divers | 7 009.98 | |
| | **TOTAL** | | **7 009.98** |

## 3.7. Situation du fonds de réserve

| | |
|---|---|
| **Solde de réouverture de l'exercice** | **27 623.53** |
| **Apports sur l'exercice** | |
| Alimentation fonds de réserve | 22 300.12 |
| Recettes indemnités déménagements | 600.00 |
| Intérêts et taxes | 159.39 |
| **Total des apports** | **23 059.51** |
| **Prélèvements sur l'exercice** | |
| Suivant détail du point 3.6 | 7 009.98 |
| **Total des prélèvements sur l'exercice** | **7 009.98** |
| **Solde à la clôture de l'exercice** | **43 673.06** |

## 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 opéré par Luc Warichet désigné par le Conseil de Copropriété faisant application du mandat qui lui a été donné par l'assemblée générale de 2022.
Copie de son rapport figurait en annexe de la convocation.

## 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

Les candidatures reçues sont les suivantes :

### 6.1.1. Nicole Dekerck - Majorité absolue

### 6.1.2. Bruce Hardie - Majorité absolue

### 6.1.3. Philippe Hanssens - Majorité absolue

Monsieur Beguin apportera son concours comme conseiller technique

### 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 candidature reçue est la/les suivante :

### 6.2.1. Luc Warichet - Majorité absolue

### 6.3. 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 :

a. Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, et pour lesquels le Syndic est tenu de présenter une pluralité de devis sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré, est de 5.000 €, suivant décision de l'assemblée générale du 20/11/2012, point 9.d.1;
b. Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire sur base d'un cahier des charges préalablement élaboré est de 125.000 € suivant décision de l'assemblée générale du 20/11/2012, point 9.d.2.

### 6.4. 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.

### 6.4.1. 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. 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

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 29/09/2022, 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 optimalisation 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**

Voir en annexe du présent procès-verbal la note rédigée par le Conseil de Copropriété faisant partie intégrante du point mis au vote.
Le CC propose qu'un budget extraordinaire de 5.000 € soit constitué afin de permettre la réalisation des études mentionnées ci-avant mais en débutant la mission par confier le dossier à un facilitateur d'énergie.
Les candidatures pour le groupe de travail devront parvenir au Conseil de Copropriété et au syndic avant le 31.12.2023.

Sur recommandation de l'expert l'audit sera couplé au projet d'installation de panneaux photovoltaïques.

**7.1.2. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen du placement de panneaux photovoltaïques en toiture, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux – Majorité absolue**

## 8. Ordre intérieur

### 8.1. Rappel de l'interdiction de dépôts encombrants dans les parties communes

Rappel sera à nouveau fait que les encombrants doivent impérativement être déposés au parc à conteneurs du Val des Seigneurs

## 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 interpeller le syndic.
Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).
A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire.
Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.
Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.
Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.
Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

**Sanctions**

Tout retard de paiement entraîne la débition, 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 €** |
| **Ouverture d'un dossier contentieux :** | |
| 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 | **Suivant tarif horaire** |

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 assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

### 9.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs 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), 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 privatifs – 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.

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

### 9.3.1. 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 22.300 € à savoir 5.575 € pour chacun des 4 trimestres de 2024 (soit le même montant que pour chacun des 4 trimestres de 2023).

Il s'agit d'une proposition, recommandée par le Conseil de Copropriété, susceptible d'être revue à la baisse ou à la hausse en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-après).

En cas de refus de l'AG, conformément à l'article 3.89 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 précédent, qui se calcule comme suit :

| Charges communes « ordinaires » | Contribution | Apport au fonds de réserve |
|---|---|---|
| 94132.49 € | 5% | 4 706,62 € |
| | Arrondi à : | 4 706,62 € |

### 9.3.2. 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.

## 9.4. 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.

### 9.4.1. 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 "locataires" svt l'usage | 66 500 | 66 500 | 4 | 16 625 | 0.00% |
| Frais "propriétaires" svt l'usage | 31 500 | 31 500 | 4 | 7 875.00 | 0.00% |
| **Total des dépenses "ordinaires"** | **98 000** | **98 000** | | **24 500.00** | **0.00%** |
| **Apport fonds de réserve** | **22 300** | **22 300** | **4** | **5 575.00** | **0.00%** |
| **TOTAL** | **120 300** | **120 300** | | **30 075.00** | **0.00%** |

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

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

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

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

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

Etabli le 29.11.2023
Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
CITYA BRUXELLES
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

Monsieur Hanssens
Président 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 DE WOLUWE I - Assemblée générale du 29/11/2023

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

| Nom | 6.3 | 7.1.2 |
|---|---|---|
| CORNIL | | A |
| DEKERCK Nicole | | C |
| GILLET Florence | | A |
| GOFFIN - HIROUX | | C |
| GUILLARD - HEMERYCK | | A |
| HANSSENS - ONDERET | | A |
| LIBENS Roland - Antoine | | C |
| MBAKI ZI-MALONGO Jean-Claude | | C |
| THISSEN Martine | C | C |

Parc de Woluwe I – AG Ordinaire du 29/11/2023

# Propositions du Conseil de Copropriété pour le poste 7.1.1 de l'Ordre du Jour

## Introduction

L'arrêté du gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 29-09-2022[1] impose[2], pour les parkings de logements, qu'à partir du 1er janvier 2025, tout habitant de l'immeuble qui dispose d'un emplacement de parking dans le garage aura le droit de disposer d'un point de recharge à son emplacement dans un délai raisonnable après qu'il aura fait savoir qu'il dispose d'un VE.

Il faut noter que, dans le parking de l'immeuble Parc de Woluwe I, il n'est possible, au mieux, que d'installer une seule borne de recharge partagée, ce qui est insuffisant.

Si l'on veut éviter le « chacun pour soi » et le chaos, le CC considère qu'il est souhaitable d'examiner la faisabilité et le coût d'une approche collective de l'installation de base, qui permet à chaque habitant d'installer sa propre borne de recharge (d'un type « standardisé/compatible » pour l'immeuble) en fonction du moment où une borne de recharge lui sera nécessaire.

## Méthodologie

Les habitants des immeubles à appartements se font principalement du souci pour la sécurité incendie. Des exigences réglementaires de protection incendie pour le parking sont reprises dans le Permis d'environnement. De plus, l'AR du 17 juillet 1994 s'applique[3]. Le Conseil supérieur de la sécurité contre l'incendie et l'explosion a approuvé un projet d'arrêté royal (AR) fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings fermés doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques. Cet AR devrait être publié au Moniteur belge en 2024.

Deux documents de référence ont été examinés par le CC :

[1] « Guide d'installation - Bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », electrify.brussels

[2] « Code de bonne pratique - Sécurité Incendie – Thème : Véhicules Electriques dans les parkings », 2ème édition du 06/10/2023, publié par Fireforum asbl.

Pour élaborer un plan d'action, [1] indique qu'il est préférable de constituer un petit groupe de travail composé de quelques membres de l'ACP. Le plan d'action sera développé en un dossier complet dans lequel tous les éléments clés entourant le déploiement (par exemple, l'analyse des besoins, la capacité actuelle de connexion au réseau, le modèle de coopération choisi, une estimation des coûts etc.) seront abordés.

---

[1] 29 septembre 2022 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

[2] Chapitre 2, Art.3, §1er, 2°

[3] AR du 17 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquels les bâtiments doivent satisfaire (tel que modifié par l'AR du 20-05-2022). De nouvelles exigences (§§ 5.2.1 à 5.2.4 de l'annexe 3/1) sont introduites pour les nouveaux parkings : elles ne sont cependant pas d'application pour le parking d'un bâtiment dont la demande de construction a été introduite avant le 01-07-2022.

[2] mentionne avoir « été validé par l'ensemble des membres du Conseil supérieur (de la sécurité contre l'incendie et l'explosion, Ndlr) et constitue dorénavant la règle de bonne pratique de référence pour l'analyse de risque et l'évaluation des besoins en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques ».

Ce même document détaille les étapes de mise en place de moyens de prévention incendie en relation avec les VE dans les parkings.

Suivre ce document serait de nature à satisfaire au futur AR véhicules électriques[4].

## Séquence des études/travaux

L'analyse des risques et l'évaluation des besoins complémentaires en termes de protection incendie constituent la première étape.

A cet effet [2] mentionne qu'il faut vérifier si les objectifs suivants sont rencontrés :

1° le parking est compartimenté des autres parties du bâtiment et offre une stabilité suffisante en cas d'incendie ;
2° l'atmosphère ne peut jamais devenir explosive;
3° tout départ de feu ou début de situation dangereuse est communiqué aussi vite que possible à tous les occupants et au service de secours;
4° la chaleur et les fumées issues d'un incendie ne représentent pas un danger pour les occupants durant un temps suffisant pour atteindre un lieu sûr;
5° la chaleur et les fumées issues d'un incendie n'empêchent pas l'intervention des pompiers en sécurité;
6° après l'extinction de l'incendie, l'évacuation et le suivi du véhicule électrique sont réalisables sans mobiliser excessivement les pompiers en temps et en moyen.

La première étape comporte également une étude de base relative à l'installation des bornes. Contact doit être pris avec Sibelga pour vérifier la capacité existante de l'alimentation en puissance de l'immeuble. Il est proposé de suivre une approche de base collective (§ 2.4.2.1 de [1), un mode de recharge de type 3 (3.1 de [1]) avec une capacité de chargement à préciser (probablement 7,4 kW), la connectivité et le chargement intelligent (3.1.3 et 3.1.4 respectivement de [1]), la puissance au réseau nécessaire (74 kVA ?)

Si la première étape est positive, la seconde étape consiste à faire une étude détaillée avec l'établissement de prescriptions techniques, permettant de réaliser des AO pour chiffrer les coûts :

- Des adaptations des systèmes existants sur le plan de la protection incendie
- De l'installation du système électrique des bornes de recharges

A titre informatif, les adaptations éventuelles pour la protection incendie pourraient concerner :

- L'installation d'un système de détection et d'alarme d'incendie avec information des occupants de l'immeuble (N.B. Le permis d'environnement initial des 3 immeubles de Parc de Woluwe spécifiait[5] « Les bâtiments doivent être équipés d'un système d'alarme (avec sirène) comportant au moins un bouton-poussoir par niveau ») et possiblement mise HS de la ventilation du garage ;

---

[4] Webinaire FIREFORUM du 23/11/2023 - CBP Véhicules Electriques dans les parkings.
[5] Collège d'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale, AGBL/REC-RB 730/023/18, Annexe, RB 730/03/18 – 03/647 Décision du 24 juin 2003, Conditions générales d'exploitation, A7, Avis du SIAMU, 24

- Poste de contrôle commande accessible au service incendie avec bouton d'arrêt d'urgence de l'alimentation des bornes de recharge et commande de la ventilation du garage ;
- Adaptation du régime de fonctionnement et du contrôle-commande de la ventilation du garage ;
- Plan d'urgence pour l'évacuation d'un VE du parking.

## Organisation

1. Constitution d'un groupe de travail (CC + volontaires qui sont les bienvenus, en particulier les conducteurs actuels de VE) ;
2. Prise de contact avec le facilitateur d'infrastructures de recharge pour la région bruxelloise (facilitateur.bornes@environnement.brussels) qui propose, aux particuliers qui en font la demande, un accompagnement individuel gratuit : retour d'expérience d'autres immeubles, noms de sociétés « compétentes » (voir points 3 et 4 ci-après), guidance, etc.
3. Etude de base :
    a. Analyse des risques et évaluation des besoins complémentaires en termes de protection incendie via une société compétente ;
    b. Contact avec Sibelga. Etude de base de l'installation des bornes de recharge par une société compétente.
4. Etude détaillée - Etablissement de prescriptions techniques (via société(s) compétente(s)) ;
5. AO vers plusieurs entreprises, comparaison d'offres et établissement des budgets (investissements, coûts d'utilisation et de maintenance,...) ;
6. Présentation des résultats à l'AG de 2024 ou plus tôt si possible dans une AG extraordinaire.

N.B. A ce stade, l'établissement d'un planning précis n'est pas possible pour le CC : ce devrait être plus clair après contact avec le facilitateur et avec des sociétés compétentes (disponibilité ?).

Les phases d'installation, de mise en service, de contrôle et d'entretien interviendraient ensuite sur base d'une décision formelle de l'AG.

### Budget :

Le CC demande qu'un budget extraordinaire de 5.000 € soit constitué afin de permettre la réalisation des études mentionnées ci-avant.

•

• •

## Question complémentaire

Est-il envisageable de prévoir, pour la collectivité de notre immeuble, l'installation de points de recharge dans l'avenue (par exemple aux deux emplacements situés devant la grille d'accès aux jardins)?