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

Lamy Belgium sa
Agence WOLUWE
Avenue Jacques Brel, 36
1200 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

PROCES-VERBAL DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 30.11.2022 A 18.00 HEURES A LA SALLE KWAK

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

9	copropriétaires présents sur 36, totalisant	2.617 /	10.000 quotités	(soit 26%)
11	copropriétaire(s) représenté(s) sur 36, totalisant	2.941 /	10.000 quotités	(soit 29%)
20	copropriétaires présents et représentés sur 36, totalisant	5.558 /	10.000 quotités	(soit 56%)

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 le 10.11.2022.

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.

---

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 Monsieur comme secrétaire.

La séance est ouverte à 18.20 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, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwé, représentée 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 30.06.2022	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge au Commissaire aux Comptes	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharge au Syndic	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC : Madame Dekerck	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC : Monsieur Hardie	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC : Monsieur Hanssens	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat CC choix commissaire cptes prof.	67%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat du Syndic Lamy	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat Syndic/CC gestion contrats	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Mandat Syndic contrats énergie	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
7.1	Etude placement panneaux photovoltaïques	67%	3.391	1.652	0	67,24%	accepté
8.1	Demande Mr Szabo - protections en mousse	67%	3.411	2.147	0	61,37%	refusé
8.2	Demande Mme Dekerck - adoucisseur palier	80%	5.287	0	271	100,00%	accepté
11.1	Alimentation annuelle fonds de réserve	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
11.2	Financemnt travaux votés via fds réserve	50%	5.558	0	0	100,00%	accepté
11.3	Approbation budget fonctionnement 22-23	50%	4.970	588	0	89,42%	accepté

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

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

Le rapport du Conseil de Copropriété a bien été adressé aux copropriétaires en annexe de la convocation

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

L'entretien des tourelles de ventilation communes confié à FILTER AND CO a été effectué.
Hors contrat, le nettoyage des corniches a été confié, comme en 2021, à BIRD CONSULT
Après analyse des autres contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie.
Dans le cadre du mandat que vous lui avez conféré, celui-ci a pris la décision de renégocier les contrats d'énergie en mars 2020, soit au début de la pandémie liée au Covid- 19, à un moment où les marchés du gaz et de l'électricité étaient historiquement bas.
Dans un but de stabilité budgétaire des charges de copropriété, le syndic a jugé opportun de signer des tarifs fixes qui sont valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de 35,07 €/MWh contre 414,90 €/MWh aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ 1.083 %.
Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2022 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de 9.356,86 € pour l'électricité.

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

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

Cependant quelques propriétaires doivent être relancés régulièrement pour obtenir le paiement des charges souvent avec plusieurs mois de retard....
Cela ne devrait pas arriver et le syndic rappelle que les charges doivent être payées spontanément pour l'échéance demandée.

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	53 593,87	-12 906,13
Frais "propriétaires" svt l'usage	31 500,00	36 044,92	4 544,92
TOTAL	98 000,00	89 638,79	-8 361,21
Ce qui représente en pourcentage une différence de			-8,53%

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 DE CONSERVATION		
2 000-01 - ENTRETIEN - REPARATIONS - DIVERS		2 201,02
Remplacement vanne avant compteur eau + clapet anti-retour	361,60	
Remplacement de l'éclairage TL des halls d'entrées	1 839,42	
200-01- GROS TRAVAUX ASCENSEURS		5 544,45
50% étanchéisation fosse ascenseur n°52	3 127,53	
Ascenseur du n° 46: Remplacement Dynamo tachymétrique	2 416,92	
TOTAL		7 745,47

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

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- Mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur- Budget de 3.470 € TVAC1
- Audit pour le placement de câblage pour l'alimentation de voitures électriques – Budget de 3.000 € HTVA (en attente de la publication de l'AR relatif aux bornes de recharge pour les VE dans les immeubles à appartements.)

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de Réouverture de l'Exercice	**29 819,31**
Apports sur l'Exercice (2021-2022)	
Montant appelé	22 300,12
Indemnités emménagements	600,00
Intérêts retard copropriétaires	62,74
Total des apports	**22 962,86**
Prélèvements sur l'Exercice (2021-2022)	
Mise en conformité ascenseurs	15 340,37
Main courante n° 52	360,40
Entretien extracteurs	3 763,00
Remplacement éclairage de secours	5 694,87
Total des prélèvements	**25 158,64**
Solde à la clôture de l'Exercice (au 30/06/2022)	**27 623,53**

4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2021 au 30.06.2022)

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

Le rapport de contrôle des comptes opéré par Madame Thissen et Monsieur Beguin figurait en annexe de la convocation.

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

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

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

5.2. Décharge aux commissaires aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic Lamy – Majorité absolue

6. Elections & mandats

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

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

6.1.1. Madame Dekerck - Majorité absolue

6.1.2. Monsieur Hardie - Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Hanssens - Majorité absolue

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

A défaut de candidat

6.3. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – 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

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

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

7.1. Installation de panneaux photovoltaïque – Majorité des 2/3

Des démarches relatives à ce sujet ont déjà été réalisées dans les exercices précédents par le Conseil de Copropriété.
Elles sont décrites dans le « Rapport des activités du Conseil » pour l'Exercice 2021-2022.
Bien que l'immeuble profite d'un contrat d'électricité fixe jusqu'au 01/01/2024, il est proposé d'établir un dossier visant à déterminer la faisabilité et le coût/bénéfice de l'installation de panneaux photovoltaïques compte-tenu de la configuration de la toiture de l'immeuble, de sa construction et de l'environnement et de la consommation des communs.
Un budget de 2.000 €, à prendre sur le Fonds de réserve, est proposé afin de permettre la consultation de l'un ou l'autre expert pour l'établissement de ce dossier.

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

8.1. Demande de Mr Szabo – demande d'installation d'une protection en mousse sur un emplacement de parking et sur le mur dans la descente de garage – Majorité des 2/3

Il y aura lieu de préciser clairement où et comment.
Il est proposé de donner mandat au Conseil de Copropriété pour valider le projet qu'il présentera et il s'agit de frais privatifs.

8.2. Demande de Mme Dekerck – demande d'autorisation de placement d'un adoucisseur privatif dans l'armoire incendie située sur le palier commun – Majorité des 4/5

9. Administration et comptabilité : mises au point – rappel(s)

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

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.
Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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	**17.11 €**
Second rappel de paiement par pli recommandé	**34.22 €**
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	**57.03 €**
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	**188.24 €**
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	**Suivant tarif horaire**

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2021, soit 199,83.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à 900 € TVAC (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de :	**177.34 €**
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)		**Suivant tarif en vigueur**

10. Ordre intérieur

10.1.Gestion des poubelles

Il est demandé que les occupants respectent les règles de tri des déchets d'application en région bruxelloise et des types de déchets admissibles au local des poubelles.
A cet égard, il est demandé aux copropriétaires louant leur appartement de rappeler le respect de ces règles à leur locataire.

10.2.Bornes de recharge pour véhicules électriques ou plug-in hybrides

Il est rappelé aux copropriétaires qu'à ce stade ce placement n'est pas autorisé jusqu'à parution de l'Arrêté Royal et décision de l'assemblée générale déterminant les mesures de sécurité à prendre.

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires – 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 2023 (soit le même montant que pour chacun des 4 trimestres de 2022).

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
89 738,79 €	5%	4 486,94 €
	Arrondi à :	4 487,00 €

Il y a cependant lieu de noter que les dépenses décidées lors de l'AG du 29/11/2021 et non-encore complètement exécutées (voir point 3.6. ci-avant) sont considérées comme financées par le fonds de réserve (et pas par le budget « ordinaire »).
De plus, il est proposé au point 7.1 un budget de 2.000 € pour l'établissement d'un dossier pour panneaux photovoltaïques. Il apparait alors souhaitable que l'apport au fonds de réserve soit supérieur à 3.470 + 3.000 x 1.21 +2.000 = 9.100 €.

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.

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

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

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

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

11.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

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

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "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%**

En fonction du résultat de fin d'exercice 2022-2023, il est proposé que le Syndic, en accord avec le Conseil de Copropriété, soit , le cas échéant, autorisé à prélever sur le fonds de réserve le montant nécessaire à une dépense « extraordinaire » et à la faire entériner par l'AG de l'année 2023.

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

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h30

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 30.11.2022

Linda APPAERTS
Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
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 3.92 § 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 30/11/2022

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

Nom	7.1	8.1	8.2	11.3
BEGUIN Philippe		C		C
CORNIL - EVRARD	C			
DEDEURWAERDER - WYLOCK		C		
DEKERCK Nicole	C			
GALLEZ - SWAELENS	C	C		
GOFFIN - HIROUX	C	C		
HELLINCKX - LENAIN	C			
LABBE - BONTE	C			
LIBENS Roland - Antoine		C		
LUDWIGS Patrick et Frank		C		
THISSEN Martine		C		C
TSIRAKIDIS Anastasios		C		
WITTMAN - CAROMIO			A	

