

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP WINSTON CHURCHILL
232-236 Avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : 850.088.994

C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 556

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 20 MARS 2024
PROCES-VERBAL

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

29	copropriétaires présents sur 86, totalisant	3.151 /	10.040 quotités	(soit 31%)
17	copropriétaire(s) représenté(s) sur 86, totalisant	2.235 /	10.040 quotités	(soit 22%)
46	copropriétaires présents et représentés sur 86, totalisant	5.386 /	10.040 quotités	(soit 54%)

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.

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 : anlemaire@citya-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. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. Résumé des travaux à effectuer.

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant 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

ACCEPTE

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

ACCEPTE

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

La séance est ouverte à 18h45 heures sous la présidence de Monsieur : assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, La S.A CITYA BELGIUM - Agence d'Uccle représentée par Luc Vandenplas, 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.

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	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
5.3	Décharge au Syndic	50,00%	5.133	0	253	100,00% accepté
6.1.1	Mandat CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.1.2	Mandat CC	50,00%	4.812	221	218	95,61% accepté
6.1.3	Mandat CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.1.4	Mandat CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.1.5	Mandat CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.1.6	Mandat CC	50,00%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.2.1	Désignation comm. Cptes Madame Nl		5.277	0	109	100,00% accepté
6.3	Mandat cc choix expert	66,66%	5.277	0	109	100,00% accepté
6.4	Mandat Syndic	50,00%	5.179	0	109	100,00% accepté
6.4.1	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	5.277	109	0	97,98% accepté
6.4.2	Renouvellement enveloppe budgétaire	66,66%	5.386	0	0	100,00% accepté
7.1	Accord pour travaux terrasse et façade	66,66%	5.107	170	109	96,78% accepté
7.1.1	Choix fournisseur VIMAR	50,00%	4.945	0	441	100,00% accepté
7.1.2	Choix fournisseur ROOFTECH	50,00%	221	4.499	543	4,68% refusé
7.1.3	Choix fournisseur ART REPARATION BETON	50,00%	221	4.499	543	4,68% refusé
7.1.4	Choix fournisseur ANTONIOU	50,00%	221	4.307	543	4,88% refusé
7.1.5	Mandat syndic demande prime	50,00%	5.386	0	0	100,00% accepté
7.1.6	Accord chasseur de primes	50,00%	5.271	115	0	97,86% accepté
7.2	Accord local poubelle empl.concierge	80,00%	2.314	2.308	764	50,06% refusé
7.3	Autorisation AIRBNB	66,66%	533	4.153	700	11,37% refusé
9.3.2	Apport fonds de réserve	50,00%	5.262	124	0	97,70% accepté
9.3.3	Financement décisions AG fds réserve	50,00%	5.100	286	0	94,69% accepté
9.3.4	Financement appel spécial 1000.000 €	50,00%	3.747	1.407	232	72,70% accepté
9.3.5	Emprunt bancaire	50,00%	4.874	169	343	96,65% accepté
9.4	Approbation budget	50,00%	5.263	0	0	100,00% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Comme vous l'aurez constaté, cette assemblée devra se prononcer sur des travaux qui ont été priorisés suite au budget très important lié au résultat de l'appel d'offres relatif au cahier des charges réalisé par le bureau Medori mandaté par la copropriété. Il faudra dans les années à venir constituer un fonds de réserve conséquent pour limiter l'impact d'un nouvel emprunt sur les travaux à effectuer tels que prévus dans le cahier des charges initial. Un désamiantage obligatoire dans le couloir des caves a également été commandé et ce dernier devrait avoir lieu d'ici le mois de juin.

Concernant les bornes de recharge électrique, nous avons mandaté le bureau Deplasse afin de réaliser une étude de faisabilité. Nous devons donc faire une assemblée générale extraordinaire pour avancer sur ce point également. Il reste également des travaux à réaliser par Techem, nous devons encore faire le point avec ces derniers.

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

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

2 et 3

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant. En date du **14/11/2023**, voici comment les marchés ont évolué 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 :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **48,81 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **297 %**.

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 **115,04 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **228 %**.

Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
Gaz	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
Electricité	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

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.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur l'année 2023 en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **16.155,73 €** et **129.633,38 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **145.789,11 €**.

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.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

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.

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°)**4**

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	277 671,00	266 550,00	-11 121,00
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 100,00	64 179,00	4 079,00
TOTAL	337 771,00	330 729,00	-7 042,00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2,08%

3.5. 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
2-000-01	Mes.conserv. Terrasse Dujardin	1 063,71
	Placement purgeurs	442,63
	Réparation marche hall d'entrée	941,28
	Rempl.section colonne cuisine 234 B	1 897,40
	Rép.DEF étage Dirix	873,23
	Rempl.section canalisation	1 558,20
	Remise en état sin.ss franchise	3 332,64
	Travaux égouttage chaufferie	2 332,00
	Placement barres anti-crochetage	1 208,40
2-000-08	Renouv.permis environnement	1 210,00
	Honoraires architecte acompte 2	4 235,00
TOTAL		19 094,49

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 :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Mise en conformité statuts	1 210,50
	Achat tracteur	8 146,81
	Sinistre inférieur ou proche de la franchise	9 161,82
TOTAL		18 519,13

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- Désamiantage
- Etude bornes de recharge

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	246 027,25
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	90 001,32
Apport loyer cogénération	40 315,08
Déménagement/emménagement	334,62
Intérêts annuels du livret	1 265,49
Intérêts de retard	693,14
Recettes exceptionnelles	1 639,98
frais bancaires	-425,34
Total des apports	133 824,29
Prélèvements sur l'exercice	
Tracteur et sinistres sous franchise	18 519,13
Total des prélèvements sur l'exercice	18 519,13
Solde à la clôture de l'exercice	361 332,41

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	4 837,49
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0,00
Apport premier trimestre	0,00
Apport second trimestre	0,00
Apport troisième trimestre	0,00
Apport quatrième trimestre	0,00
Total des apports	0,00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	4 837,49

3.9. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

Le renouvellement est en cours et ils attendent le passage en comité de concertation selon le mail du bureau SDG en date du 23 février 2024.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/11/2023 (période du 01/12/22 au 30/11/2023)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes****5**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame Nguyen, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission des comptes.

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

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

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

ACCEPTE

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTE

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Madame ☐ **Majorité absolue**

ACCEPTE

6.1.2. Monsieur ☐ **- Majorité absolue**

ACCEPTE

6.1.3.	Monsieur	- Majorité absolue	ACCEPTÉ
6.1.4.	Monsieur	Majorité absolue	ACCEPTÉ
6.1.5.	Monsieur	Majorité absolue	ACCEPTÉ
6.1.6.	Monsieur	Majorité absolue	ACCEPTÉ

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

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1.	Madame	Majorité absolue	ACCEPTÉ
--------	--------	------------------	---------

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3

ACCEPTÉ

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **15.000 €**.

6.4.	Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue	ACCEPTÉ
------	--	---------

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	ACCEPTÉ
--------	--	---------

6.4.2.	Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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	ACCEPTÉ
--------	--	---------

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

Au vu des montants proposés suite au cahier des charges du bureau Medori et du montant conséquent, nous devons opérer un choix.

Vous trouverez en annexe 6 de l'ordre du jour un résumé de l'estimatif des offres reçues.

Une présentation sera effectuée lors de l'assemblée générale par le bureau Medori de manière plus explicite.

En concertation avec votre conseil de copropriété, Il est décidé de se limiter :

- À la rénovation de la toiture principale pour un montant de 384.000 €
 - À l'isolation des façades du penthouse toiture pour un montant de 56.000€
 - A la rénovation des toiture penthouse 7-8-9 pour un montant de 716.000 €
 - Au remplacement des garde-corps pour un montant de 167.000 €
 - A la rénovation des 3 pignons pour un montant de 375.000 € (crépi sur isolation) si accepté par l'urbanisme
- Il subsiste donc une possibilité pour ce dernier point en cas de refus de l'urbanisme d'avoir une augmentation de 29.000 €.

Cela représente un montant total TTC de : **1.692.000 €**

ou **1.721.000 € TTC en fonction du dernier point.**

Ces prix incluent les frais d'architecte.

7.1.	Accord pour l'ensemble des travaux repris ci-dessus – Majorité de 2/3	ACCEPTÉ
7.1.1.	Choix du fournisseur VIMAR – Majorité absolue	ACCEPTÉ
7.1.2.	Choix du fournisseur ROOFTECH – Majorité absolue	REFUSE
7.1.3.	Choix du fournisseur ART REPARATION BETON – Majorité absolue	REFUSE

7.1.4. Choix du fournisseur

Majorité absolue

REFUSE

7.1.5. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) au projet de travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

ACCEPTE

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le B088-2348446- 71.

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

CHAPITRE VI. – Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de tous les propriétaires de lots qui sont concernés par la demande.

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19. Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.1.6. Accord de confier l'instruction du dossier de demande de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

ACCEPTE

7.2. Accord pour la construction d'un local poubelle sur un des deux emplacements utilisés par les concierges – Majorité de 4/5

REFUSE

7.3. Autorisation à donner par l'assemblée générale concernant les hébergements touristiques chez l'habitant (AIRBNB) et les chambres d'hôtes qui sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014) – Majorité de 2/3

REFUSE

8. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

8.1. Aboiements chiens

Il a été constaté à plusieurs reprises des aboiements intempestifs ainsi que des souillures dans les parties communes. Il est rappelé que les animaux sont autorisés au titre de simple tolérance. Nous demandons donc aux propriétaires et/ou occupants concernés de bien vouloir y être attentifs.

8.2. Tri des déchets et sortie poubelles

Il est demandé aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires de bien vouloir respecter le tri des déchets ainsi que le jour de sortie des poubelles.

De même, le syndic rappelle qu'il vous est possible sur simple demande à Bruxelles propreté de faire évacuer vos encombrants.

8.3. Rappel Box: contenu

Le syndic tient à rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans vos garages.

8.4. Entrée du garage

Il est rappelé que l'entrée du garage doit rester libre en permanence.

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 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.

9.2. 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.

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

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

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
266.550,00 €	5%	13.327,50 €	13.328 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			361.332,41
Apports	Dotation obligatoire		13.327,50 (*)
	Dotation complémentaire		0,00 (*)
	Apport capital emprunt bancaire		83.672,50 (*)
	Loyer cogénérateur		40.000,00 (*)
	Total des apports		137.000,00
Prélèvements	Désamiantage		31.417,65
	Capital et intérêts remboursement emprunt		57.099,37 (*)
	Assurance recouvrement emprunt		25.000,00 (*)
	Total des prélèvements		113.517,02
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			384.815,39

9.3.2. 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 97.000 €.

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

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

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.

9.3.4. Financement par recours à un appel de fonds spécial de 1.000.000 € en un seul appel pour compléter – suivant les décisions qui seraient prises par l'assemblée générale - l'insuffisance du fonds de réserve - Majorité absolue ACCEPTE

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.

Répartition de :		1 000 000,00 €		entre les appartements :		10 040	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
13	1 295	87	8 665	109	10 857	129	12 848,61
14	1 394	95	9 462	110	10 956	132	13 147,41
19	1 892	98	9 781	113	11 255	134	13 346,61
30	2 988	99	9 861	115	11 454	136	13 545,82
44	4 382	101	10 060	117	11 653	138	13 745,02
46	4 582	102	10 159	121	12 052	141	14 043,82
61	6 076	104	10 359	123	12 251	155	15 438,25
82	8 167	105	10 458	124	12 351	156	15 537,85
84	8 367	106	10 558	126	12 550	158	15 737,05

Répartition de :		1 000 000,00 €		entre les appartements :		10 040	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
168	16 733	0	0	0	0	0	0,00
192	19 124	0	0	0	0	0	0,00
217	21 614	0	0	0	0	0	0,00
229	22 809	0	0	0	0	0	0,00
238	23 705	0	0	0	0	0	0,00
271	26 992	0	0	0	0	0	0,00
286	28 486	0	0	0	0	0	0,00
288	28 685	0	0	0	0	0	0,00
0	0	0	0	0	0	0	0,00

9.3.5. Financement par recours à un emprunt bancaire - Majorité absolue

ACCEPTE

Recours à la souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

Si le point 9.3.4 est accepté :

MONTANT A EMPRUNTER		721 000,00
TAUX D'INTERET (*)		5,00%
DUREE EN ANNEES		20
TAUX MENSUEL		0,42%
DUREE EN MOIS		240
MENSUALITES		4 758,28
ANNUITE		57 099,37

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application du taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

Bien entendu, rien n'empêche l'assemblée générale de combiner les différentes solutions de financements envisagées. Dans l'hypothèse où l'alinéa 2 de l'article 3.87 § 6 du Code civil trouverait à s'appliquer :

« Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges. »

Il y a lieu de rappeler que l'article 3.86 § 4 stipule que :

« Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas. »

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

ACCEPTE

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 mensuels 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	277 671	278 350	12	23 196	0,24%
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 100	67 500	12	5 625,00	12,31%
Total des dépenses "ordinaires"	337 771	345 850		28 820,83	2,39%
Apport fonds de réserve	90 000	97 000	12	8 083,33	7,78%
TOTAL	427 771	442 850		36 904,17	3,53%

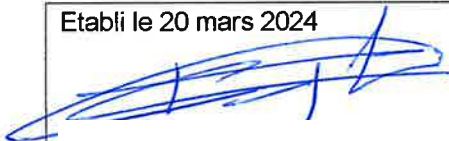
Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

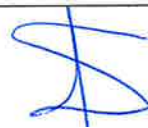
Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

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 22h04

Etabli le 20 mars 2024





Toute remarque relative au 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 mars 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.



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

Nom	4.2	5.1	5.2	5.3	6.1.1	6.1.2	6.1.3	6.1.4	6.1.5	6.1.6	6.2.1	6.3	6.4	6.4.1	7.1	7.1.1	7.1.2	7.1.3	7.1.4	7.1.6	7.2	7.3	9.3.2	9.3.3	9.3.4	9.3.5
AGUIAR Pedro						C											C	C	C			C				
AULAR Yves																		C	C	A						
BAETENS Tanguy															C		C	C	C				C		C	
BERNARDINI PAPALIA-MOLES Lucio																	C	C	C					C		
CZIROK Attila																	C	C	C							C
de MUYSER LANTWYCK-COART																	C	C	C							
DECKERS Sabine																	C	C	C							
DEVILLEZ Virginie																	C	C	C							A
DIAS de SOUSA VALE Antonio																	C	C	C							
DIRIX Martine																	C	C	C							
DUIJARDIN et JACQUEMIN																	C	C	C							
DUIQUE Baudouin																	A	A	A							
GEBERT-D'OYEN Peter																	C	C	C						C	
GOEDERT-RICCIARDI Philippe																	C	C	C							A
HUGON c/o CITYA Belgium																	C	C	C							
HURARD-PARFAIT Anne																	C	C	C							
IGLESIAS BELLIDO-THUBEDEVILLE																A	A	A	A					C	C	
JOOS Evelien																	C	C	C							
JOOS-BOEVE Rafaëli																	C	C	C							
KAMMINGA KATOMBA Germain																	C	C	C							
KÖVES Adam																	C	C	C							
LA NATIONALE DE BRUXELLES SA																	C	C	C							
LALIS Georgette																	C	C	C							
LONGO-SELLI Eugenio																	C	C	C							
MELLERY-LODÖR Xavier																	C	C	C						C	
MISSON Dominique																	C	C	C							
NGUYEN VAN																	C	C	C						C	
NGUYEN VAN-HOANG THINGOC HO																	C	C	C						C	
NGUYEN-HOANG																	C	C	C						C	
PAPI-BOUCHER Miguel																	C	C	C							
PEKER Evrim																	C	C	C							
PIERSON Vincent																	C	C	C						C	
REGENBERG																	C	C	C						C	
ROGGE Alexander																	C	C	C							
ROUSSEAU-MAIRE Étienne																	C	C	C							
SAMARAS E.-CHRYSOGELOU A.																	C	C	C							
SCHWARZ DA SILVA Joao																										
SIMON Pierre-François																										C
SLÖTTE-JACQUEMIN Guy																	C	C	C							
STUYCK Julien																	C	C	C							

