

Reproduction de l'ordre du jour :**1. Rapport sur l'exercice écoulé****1.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****1.2. Rapport sur le travail du comité « inter-résidences »**

Le CIP s'est réuni en date du 26 octobre 2021. Onze Pavillons sur douze étaient présents.

- Il a été décidé la rénovation de la toiture de la chaufferie dans la continuation des travaux parking (à charge des 12 Pavillons) : il en coûtera maximum (€ 76309 TTC et honoraires architecte compris – soit € 6359 TTC pour le Pavillon 15)
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260

1.3. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation

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

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

A la date de clôture de l'exercice, il n'y a plus d'action en justice en cours.

Deux dossiers sont au pré contentieux et seront confiés à l'avocat sans paiement pour le 14.01.2022

1.5. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

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 | Écart |
|--|-------------------|-------------------|------------------|
| Frais ordinaires | 137 640.00 | 174 665.81 | 37 025.81 |
| TOTAL | 137 640.00 | 174 665.81 | 37 025.81 |
| Ce qui représente en pourcentage une différence de : | | | 26.90% |

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

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

| | | |
|--|----------|------------------|
| 2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES" | | |
| 2 000 01 Frais & travaux divers | | 7 323.80 |
| Remplacement sections décharges WC | 6 204.55 | |
| Réparation fuite conciergerie | 1 119.25 | |
| 2 000 05 Sinistres | | 6 213.69 |
| Sinistres sous franchise ou non déclarés (corrosion) | 6 213.69 | |
| 2 000 10 Honoraires autres | | 5 184.65 |
| Régularisation permis urbanisme | 5 184.65 | |
| TOTAL | | 18 722.14 |

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

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

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

| | | |
|--|-----------|------------------|
| 3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE | | |
| 3 000 01 Travaux parking | 27 351.00 | |
| TOTAL | | 27 351.00 |

1.8. Situation du fonds de réserve

Situation au 30.06.2020

| | |
|--|-------------------|
| Solde de réouverture de l'exercice | 158 180.60 |
| Apports sur l'exercice | |
| Apport annuel | 39 999.84 |
| Total des apports | 39 999.84 |
| Prélèvements sur l'exercice | |
| Charges exceptionnelles | 605.19 |
| Provisions travaux parking | 103 081.01 |
| Total des prélèvements sur l'exercice | 103 686.20 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 94 494.24 |

Situation au 30.06.2021

| | |
|--|-------------------|
| Solde de réouverture de l'exercice | 94 494.24 |
| Apports sur l'exercice | |
| Apport annuel | 39 999.84 |
| Intérêts et divers | 2 231.14 |
| Total des apports | 42 230.98 |
| Prélèvements sur l'exercice | |
| Svt point 1.7 | 27 351.00 |
| Total des prélèvements sur l'exercice | 27 351.00 |
| Solde à la clôture de l'exercice | 109 374.22 |

2. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01.07.2019 au 30.06.2020) et (du 01.07.2020 au 30.06.2021)

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

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, La Fiduciaire Nouvelle a procédé au contrôle des comptes. Copie de ses rapports figuraient en annexe de la convocation.

2.2. —

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

3.1. —

3.2. —

3.3. —

4. Elections & mandats

4.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée générale le(s) candidat(s) suivant(s) :

4.1.1. —

4.1.2. —

4.1.3. —

4.2. 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

Se présente au suffrage de l'assemblée générale le candidat suivant :

4.2.1. —

4.3.

Pour rappel, la copropriété est représentée au CIP par son Conseil de Copropriété.

4.4. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

4.5.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra l'année prochaine.

4.5.1.**4.5.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**

Le syndic tient à rassurer les copropriétaires face à la hausse spectaculaire des prix de l'énergie. Nous avons pris la décision de renégocier les contrats d'énergie de votre copropriété 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, nous avons cru bon de profiter de cette opportunité pour signer des tarifs fixes qui seront valables jusqu'au 31/12/2023.

Concrètement, voici comment les marchés ont évolué depuis lors :

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.

Pour rappel, la partie « négociable » du prix est celle relative au coût de la fourniture du gaz qui représente +/- la moitié du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés du gaz depuis 2018.

Le contrat que nous avons négocié a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de 12,29 €/MWh contre 40,43 €/MWh aujourd'hui - soit une augmentation d'environ 250 %

Electricité :

Concernant la consommation d'électricité des parties communes, la partie négociable relative à la fourniture de l'électricité représente environ un tiers du montant de la facture totale.

Est reproduit ci-dessous un graphique qui reprend l'évolution des marchés de l'électricité depuis 2018.

4.6. 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 syndic précise que le dossier a avancé après réalisation du volet « sortie de secours » au niveau de l'esplanade, côté opposé de l'entrée des Pavillons 15/16/17, ce poste ayant été réalisé par VIMAR dans le cadre du chantier parking décidé.

Le dossier de modernisation de la chaufferie est également venu se grever à ce dossier

Suite à la déclaration de conformité de l'étude détaillée par Bruxelles Environnement, la firme AB-

ECOGLOBE a remis prix pour la réalisation du projet d'assainissement qui constitue l'étape suivante dans le cadre du traitement de cette pollution du sol par les hydrocarbures avec l'obligation d'effectuer de nombreux sondages de pollution de sol.

Des méthodes d'assainissement sont à prévoir et des devis ont été demandés par AB-ECOGLOBE qui suit ce volet en septembre 2021. Ceci est cependant obligatoire

Le dossier suit donc toujours son cours.

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

5.1. Placement d'un système de caméras dans les garages commun aux trois copropriétés

Le syndic précise que le dossier a été finalisé en accord avec les Trois Pavillons et les caméras ont été installées le 08.10.2021.

5.2. Placement d'une barrière avec contrôle d'accès à l'entrée du parking

Le syndic précise que le dossier a été finalisé en accord avec les Trois Pavillons et les travaux sont commandés à ALL ACCES

L'enquête concernant les badges et télécommandes est en cours.

Les travaux seront réalisés courant du printemps 2022.

5.3. Permis urbanisme à régulariser – confirmation du dossier confié au Bureau MEDORI – Majorité des 2/3

Le syndic précise que lors de la vente d'un appartement, une infraction urbanistique a été relevée et la copropriété avait donc l'obligation de se mettre en conformité car il est indispensable que les plans correspondent à la réalité sur le terrain ce qui n'était pas le cas.

En accord avec le Conseil de Copropriété, le dossier a donc été confié au Bureau MEDORI qui a donc fait un inventaire complet pour déposer les plans adaptés.

Il convient de faire entériner par les propriétaires le fait que MEDORI ait été chargé de ce dossier.

Les propriétaires sont donc invités à voter sur la résolution suivante :

« L'Assemblée mandate l'architecte Monsieur Pottier gérant du bureau d'architectes MEDORI pour l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme en vue de la régularisation de l'ensemble des appartements

L'Assemblée mandate également à l'unanimité le syndic de signer le permis d'urbanisme. »

5.4. Réparations en toiture – Majorité des 2/3

Le syndic précise que suite à une infiltration au dernier étage, la toiture a été contrôlée et une réparation provisoire effectuée.

La toiture devrait être rénovée et le syndic a demandé prix pour :

- Fourniture et pose d'une couche de membrane bitumeuse 4mm sur l'ensemble de la toiture +/- 340m²
- Fourniture et pose de solin en zinc +/-30mct
- Remplacement d'amorces et crépines (4 pièces)
- Remplacement de ventilation diam 80 (2 pièces)

Il en coûterait € 30.114 HTVA (à indexer – devis de 04.2020)

Ces travaux sont nécessaires.

5.5. Inspection des ciels des terrasses – Majorité des 2/3

Le syndic précise que des traces d'infiltrations ont été aperçues au ciel d'un appartement du 9^{ème} Rien n'est cependant apparent au niveau de la terrasse du 10^{ème} : la terrasse est impeccable et il n'y a rien à signaler

Le syndic et le Président propose donc aux copropriétaires de donner mandat pour faire contrôler tous les plafonds de terrasse et les terrasses elles-mêmes des étages supérieurs car plusieurs sont endommagés.

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

6.1. 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 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 privatifs.

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 | 16.18 € |
| Second rappel de paiement par pli recommandé | 32.37 € |
| Troisième rappel de paiement par pli recommandé | 53.94 € |
| Ouverture d'un dossier contentieux : | |
| Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée | 178.06 € |
| Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un 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 2019, soit 188,26.

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.

7. Comptabilité du nouvel exercice

7.1.

Proposition de fixer la dotation totale à **40.000 €**.

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

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 l'assemblée générale ordinaire.

7.2. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale –

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

7.3.

maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble –

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

7.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels 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 | 67 204 | 67 204 | 12 | 5 600 | 0.00% |
| Frais chauffage et eau | 70 436 | 70 436 | 12 | 5 869.67 | 0.00% |
| Total des dépenses "ordinaires" | 137 640 | 137 640 | | 11 470.00 | 0.00% |
| Apport fonds de réserve | 40 000 | 40 000 | 12 | 3 333.33 | 0.00% |
| TOTAL | 177 640 | 177 640 | | 14 803.33 | 0.00% |

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.

| Propriétaire | 2.2 | 3.1 | 3.2 | 3.3 | 4.1.1 | 4.1.2 | 4.1.3 | 4.2.1 | 4.3 | 4.4 | 4.5 | 4.5.1 | 4.5.2 | 5.3 | 5.4 | 5.5 | 7.1 | 7.2 | 7.3 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | | | | | | | | | | | | | | C | | | | |
| | A | A | | | A | A | | | A | A | | | A | | | | A | A | A |
| | A | A | | | A | A | | | A | | | | A | | | | A | A | A |
| | | | | | | A | | | | A | | | A | A | | | A | | A |
| | | | | | | | | | | | | | C | | C | C | | C | |
| | | | | | | | | C | | | | | | | | | | A | |
| | | | | | C | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | A | A | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | A | A | A |

Etabli le 01.02.2022

Directrice-Gestionnaire
Lamy Belgium sa
Agence de Woluwé - tél : 02/763.05.55

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 1ère quinzaine du mois de janvier

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.

