



**ASSEMBLEE GENERALE ORGANISEE PAR CONSULTATION ECRITE
PROCES-VERBAL DES DECISIONS PRISES A LA SUITE DE LA RECEPTION DES BULLETINS DE VOTE**

Conformément à la procédure de consultation écrite communiquée aux copropriétaires le **06.01.2022**, chaque propriétaire a reçu un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il a été invité à se prononcer **par écrit dans un délai de 3 semaines après la date d'envoi de la convocation, soit pour le 27.01.2022 au plus tard.**

Suivant le nombre de bulletins reçu, **27** copropriétaires sur **53** ont répondu dans le délai requis, qui représentent ensemble **518** quotes-parts sur les **1.000** que compte l'immeuble.

Le double quorum exigé par la loi est donc atteint.

Un exemplaire de ce(s) bulletin(s) de vote restera annexé à l'original du présent procès-verbal.

Pour répondre à l'obligation de l'article 55 de l'Arrêté Royal du 20/12/2020 instaurant un assouplissement temporaire de l'unanimité pour pouvoir consulter par écrit les copropriétaires, *« le syndic indique également dans le procès-verbal les noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte. »*

Noms des copropriétaires dont les bulletins de vote ont été pris en compte		
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████
██████████	██████████	██████████

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
2.2	Approbation comptes et bilan 30.06.2021	50.00%	499		19	100.00% accepté
3.1	Décharge au Conseil de Copropriété	50.00%	499	19		96.33% accepté
3.2	Décharge au Commissaire aux comptes	50.00%	499	19		96.33% accepté
3.3	Décharge au syndic Lamy	50.00%	480	38		92.66% accepté
4.1.1	Election Conseil Cop : ██████████	50.00%	499		19	100.00% accepté
4.1.2	Election Conseil Cop : ██████████	50.00%	499	19		96.33% accepté
4.2.1	Mandat Commissaire ██████████	50.00%	499	19		96.33% accepté
4.3	Représentants CIP = membres du CC	50.00%	480	38		92.66% accepté
4.4	Mandat CC choix expert cahier charges	66.67%	501		3	100.00% accepté
4.5	Renouvellement mandat syndic Lamy	50.00%	480	38		92.66% accepté
4.5.1	Mandat syndic/CC gestion contrats ACP	50.00%	480	19	19	96.19% accepté
4.5.2	Mandat syndic contrats énergie ACP	50.00%	480	19	19	96.19% accepté
5.4	Rénovation hall entrée + mandat CC	66.67%	254	178	86	58.80% refusé
5.5	Rénovation cabines ascenseurs	66.67%	284	164	70	63.39% refusé
6.2	Mme Bragard : modif répat frais chauffage	80.00%	47	454	39	9.38% refusé
6.3	Mme Bragard : placement caméras	66.67%	150	295	95	33.71% refusé
8.1	Mandat CC définit règles Covid communs	66.67%	461	33	24	93.32% accepté
9.2	Fixation apport fonds réserve 2021-2022	50.00%	433	22	63	95.16% accepté
9.3	Financement travaux votés fds réserve	50.00%	444	52	22	89.52% accepté
9.4	Approbation budget 2021-2022	50.00%	496	19	3	96.31% accepté

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**

■■■■■■■■■■ fera bref rapport lors de la réunion Teams organisée

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.

- Le dossier de rénovation des parkings a été abordé. Il est détaillé au point 5.1 en ce qui concerne le Pavillon 2
- Il a été décidé la rénovation de la toiture de la chaufferie dans la continuité des travaux parking (à charge des 12 Pavillons) : il en coûtera maximum (€ 76309 TTC et honoraires architecte compris – soit € 5512 TTC pour le Pavillon 2)
- Il a été décidé la rénovation de l'accès garages des Pavillons 1 à 6 dans la continuité des travaux parking : il en coûtera maximum € 17570 (soit € 2719 hors taxes et taxes voirie, pour le Pav 2)
- Budget annuel Parc fixé à € 90.000
- Budget annuel Chauffage fixé à € 845.260

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation 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.

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

A la date de clôture de l'exercice, une action en justice est en cours :

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
■■■■■■■■■■	2 988.90	Une audience s'est tenue le 21.11.2021 Un avocat est intervenu demandant un calendrier de procédure et l'avocat de la copropriété s'y est opposé Il a contesté le calcul des pénalités et le Juge tout en lui reprochant sa manière de gérer le dossier a accordé une courte remise au 14.12.2021. Jugement non encore rendu
TOTAL	2 988.90	

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	Ecart
Frais ordinaires	78 000.00	95 109.72	17 109.72
Frais chauffage et eau	48 000.00	54 367.36	6 367.36
TOTAL	126 000.00	149 477.08	23 477.08
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			18.63%

1.6. 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		
Réparations en toiture	5 149.48	9 669.27
Remplacement extincteurs déclassés	3 117.41	
Réparation fuite sur colonne	1 402.38	
TOTAL		9 669.27

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		110 275.52
Honoraires étude rénovation parking	1 512.79	
Travaux clapets anti-retours	24 302.23	
Rénovation terrasse rez arrière	9 460.50	
3ème avant travaux rénovation parking	75 000.00	
TOTAL		110 275.52

1.8. Situation du fonds de réserveSituation au 30.06.2020

Solde de réouverture de l'exercice	151 665.72
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	80 000.00
Intérêts et divers	706.49
Total des apports	80 706.49
Prélèvements sur l'exercice	
Travaux parking avances 1 + 2	75 000.00
Solde travaux local gaz -> vélos	1 566.68
Etude isolation toiture	957.92
Remplacement parlophonie	7 699.84
Total des prélèvements sur l'exercice	85 224.44
Solde à la clôture de l'exercice	147 147.77

Situation au 30.06.2021

Solde de réouverture de l'exercice	147 147.77
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	80 000.00
Ajustement travaux parking (quotités)	10 412.44
Intérêts et divers	889.99
Total des apports	91 302.43
Prélèvements sur l'exercice	
Svt point 1.7	110 275.52
Total des prélèvements sur l'exercice	110 275.52
Solde à la clôture de l'exercice	128 174.68

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**

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Madame [REDACTED] a procédé au contrôle des comptes. Copie de son rapport figure en annexe de la présente.

2.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue**3. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****3.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****3.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****3.3. Décharge au syndic – Majorité absolue**

4. Elections & mandats

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

Article 577-8/1 :

- § 1er Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale. Ce conseil, dont peuvent être membre les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- § 4 Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.
Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

4.1.1. Mandat au conseil de copropriété – - Majorité absolue

4.1.2. Mandat au conseil de copropriété – - Majorité absolue

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

Article 577-8/2 : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

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

4.2.1. Mandat commissaire aux comptes – - Majorité absolue

4.3. Désignation des représentants pour la copropriété au comité « inter-pavillonnaires - CIP » – Majorité absolue

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 charges – Majorité de 2/3

Extrait de l'article 577-7 § 1er 1° c) : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4.°

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1° c), d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Extrait de l'article 577-8/1 § 4 : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété. Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **2.500 €**.

4.5. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwé – Majorité absolue

Article 577-8 § 1er (extrait) : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité. Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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. 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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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

Article 577-8 § 1er (extrait) : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

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.

En annexe l'évolution du prix du marché 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. Rénovation du parking – information – rappel

Le syndic précise qu'après deux réunions de travail, cet ensemble comprenant 6 Pavillons a marqué accord à l'unanimité pour confier ces travaux à la firme VIMAR qui a réalisé les deux premières phases avec grande satisfaction.

Les démolitions ont débuté par la zone 4/5/6 en janvier 2020. Les travaux s'étalent comme prévu sur deux années pour l'ensemble des 3 zones concernées (4/5/6 – 1/2/3 et raccord à hauteur de la chaufferie + chemin derrière les 1/2/3).

La zone 1/2/3 devrait être terminée fin d'année 2021 et il sera alors prévu de refaire la zone derrière le 1/2/3.

Le budget total des travaux représente € 1.239.955 TVAC mais hors honoraires de l'architecte MEDORI (9%), honoraires du coordinateurs sécurité ARCHICAP (1%) et suivi syndic (1,25%) et avec une marge de 10% pour les imprévus.

Ceci représente un budget par Pavillon (quotités du Pav 2) de € 191.913 TVAC + honoraires MEDORI € 19.518 TVAC.

5.2. Réfection des joints des bandeaux de la façade arrière

Pour mémoire la dernière assemblée générale avait marqué pour la rénovation des joints des bandeaux de la façade avant et arrière

La commande globale a été passée à AV FACADE et ces travaux devaient être réalisés à la belle saison mais AV FACADE n'a jamais donné de suite.

Entre-temps le chantier parking a débuté et les deux chantiers n'étaient pas compatibles.

Le syndic va donc relancer un appel d'offre après les travaux parking.

Si le support le permet, les ciels seront repeints dans la foulée pour profiter des moyens d'accès et faire une économie d'échelle.

Pour mémoire l'assemblée générale avec voté un budget de € 45000 HTVA par façade et un mandat au Conseil de Copropriété.

5.3. Rénovation et isolation de la toiture et du séchoir

L'assemblée générale de 2019 avait marqué accord pour que cette étude soit lancée et le dossier accepté par le Pavillon 2 lors de l'assemblée générale de 2020

Les travaux complets d'isolation de la toiture (étanchéité compris) et des cabanons / séchoir représentait une estimation de € 226.000 HTVA et hors honoraires d'architecte pour les 3 Pavillons, soit € 75.000 HTVA et hors honoraires par Pavillon.

Une prime variant entre 20 et 40 €/m² pour la toiture isolée est possible.

Il y a 1170 m² de toiture rénovée soit pour un prix moyen de 30 €/m² : 35.100 € (sous réserve de remplir les conditions).

Pour les murs isolés la prime varie entre 55 et 75 €/m² avec un maximum de 50% de la facture totale des murs isolés, soit +/- 40.000 €, mais la fonction espace « séchoir » du volume protégé risque de ne pas rentrer dans la catégorie « logement », catégorie pour obtenir les primes....

Les Pavillons voisins devant être associés au projet n'ont pas suivi, le Pavillon 3 n'étant pas fermé.

Le syndic a donc demandé au bureau d'étude une nouvelle analyse (bureau qui a depuis remis ses activités à un autre bureau).

L'idée était d'envisager que les Pavillons 2 et 3 isolent uniquement leur partie de séchoir tout en conservant un rendement en énergie et en gardant la possibilité d'une prime (donc sans refaire la toiture) Aucune réponse n'a encore été reçue et ce dossier devra donc être revu à une prochaine assemblée générale

5.4. Rénovation du hall d'entrée – Majorité des 2/3

Le syndic précise que ces travaux pourraient être réalisés dans la foulée des travaux de rénovation du parking.

Toutes les offres ne sont pas encore finalisée mais un mandat pourrait être donné au Conseil de Copropriété.

Le remplacement des portes d'entrée (celle à front de parking et la seconde porte d'accès à l'immeuble) et des boîtes aux lettres est chiffré à € 17.000 HTVA

Le remplacement des deux portes ascenseurs du rez-de-chaussée (dont les contacteurs provoquent souvent des pannes) est également prévu

Resteraient enfin à prévoir un budget d'aménagement des sols et des murs et de la peinture.

5.5. Rénovation décoration des cabines ascenseurs – Majorité des 2/3

Le syndic précise que ces travaux sont estimés par KONE à € 4000 HTVA par cabine.

5.6. Remise en peinture des paliers d'étages

Le syndic précise qu'il sera envisagé dans 2 ou 3 ans le rafraichissement des paliers aux étages.

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

Article 577-6 § 3 : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement de d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

6.1. Demande de Madame [REDACTED] – budget ordinaire

Régularisation du montant de l'appel trimestriel du fonds de roulement uniquement, et ce, dans le sens de la diminution, soit moins 150,00 € du montant demandé.

Le point du budget est soumis au vote des propriétaires au point 9.4 infra

Le budget ordinaire est déjà en deçà des charges réelles.

Il est donc impensable de le diminuer.

6.2. Demande de Madame [REDACTED] – modification de la répartition des frais – Majorité des 4/5èmes

Suppression du poste « déperdition de chaleur » de la facturation annuelle d'Ista et récupération des 3 dernières années payées.

Pour autant que de besoin, veuillez noter que depuis avril 2016, je n'utilise plus le chauffage central de Parc Schuman, d'une part, et, d'autre part, que les radiateurs ont été enlevés, il y a plus de deux ans ; les répartiteurs en location sont rentrés chez ISTA via courrier postal recommandé par mes soins. Ces répartiteurs en location ont été payés à ISTA en prorata du restant de la location soit 4 ans, un maximum à payer selon le contrat de location.

Il s'agit de la partie chauffage répartie sur les quotités et non sur les consommations.

Le syndic précise que cette répartition est prévue à l'acte de base et calculée par les Notaires pour permettre aux propriétaires qui ne profitent pas de la chaleur de leurs voisins de ne pas être pénalisés.

Il ne serait donc pas acceptable de procéder à cette modification.

6.3. Demande de Madame [REDACTED] – placement de caméras – Majorité des 2/3

Merci d'inscrire comme point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires le placement de caméras vidéos de surveillances dans deux parties communes du pavillon Schuman 2, à savoir :

- 1) une camera vidéo de surveillance qui balaierait les deux les halls dans l'entrée du rez-de-chaussée.*
- 2) une deuxième camera de surveillance vidéo qui balaierait au sous-sol la partie de couloir des portes des ascenseurs pair et impair jusqu'à la porte de sortie vers les garages.*

La sécurité de l'immeuble se trouverait renforcée de manière positive. À l'heure actuelle vivre confortablement à Bruxelles est une condition sine qua none à ne pas négliger qui entre autres, à un impact sur la diminution d'assurances.

6.4. Demande de Madame [REDACTED] – organisation des travaux**Planning travaux sanitaires (clapet) – 02.10.2020**

Le planning prévoyait les travaux dans mon appartement lundi 28 et mercredi 30.

Lundi j'étais absente mais mes clés étaient chez la concierge (elle a les clés en permanence) que j'avais prévenue vendredi 25.

Mercredi je me suis absentée une partie de la journée mais j'avais collé un papier sur la porte indiquant que les clés se trouvaient chez la concierge.

Personne n'est venu ni le lundi ni le mercredi.

Hier m, jeudi 30, j'étais sur place toute la journée. J'ai vu à 2 reprises un technicien qui m'a dit qu'il viendrait peut-être encore durant l'après-midi. Il n'est pas venu.

Aujourd'hui (je suis chez moi toute la journée), je viens de parler avec un autre technicien, la concierge et ma voisine d'en face chez qui ils font les travaux aujourd'hui.

La concierge me dit que les travaux se feront chez moi lundi 5 et mardi 6.

Je serai chez moi pratiquement en permanence mais je collerai un papier sur la porte en cas d'absence momentanée.

Je n'accepterai aucune participation aux frais étant donné la manière dont l'organisation se passe et la disponibilité permanente des clés pendant toute la durée des travaux

D'autre part je souhaite que l'organisation des travaux soit un point mis à l'ordre du jour de la prochaine AG des propriétaires.

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

7.1. 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.

8. Ordre intérieur - rappels

8.1. Mandat au Conseil de Copropriété pour définir les règles Covid dans les parties communes – Majorité des 2/3

Il s'agit de permettre de définir les règles dans l'immeuble en fonction de la situation générale (par exemple port du masque obligatoire et limiter l'accès à l'ascenseur à une seule famille à la fois)

8.2. Rappel obligation de laisser les séparations des terrasses libres

Le syndic rappelle qu'il s'agit d'une évacuation de secours en cas d'incendie et toute infraction se fera sous la responsabilité du contrevenant en cas d'incident.

8.3. Rappel interdiction charge véhicules électriques ou hybrides dans les garages

Le syndic demandera au prochain CIP un mandat pour lancer un audit de faisabilité pour chargement des véhicules hybrides et électriques via un chemin de câbles distribués vers les garages privatifs pour la prise en charge commune (raccordement ensuite privatif)

Ceci pourrait être mis en œuvre dès parution des règles fixées par le gouvernement et le SIAMU en matière de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Dans l'intervalle il est interdit de placer des prises ou des bornes de recharge dans les garages.

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. Information sur l'emprunt bancaire décidé

L'assemblée générale du 24.01.2018 avait décidé de la souscription d'un emprunt bancaire auprès de la banque BELFIUS portant sur la mise à disposition d'un capital de 117.000 €, remboursable en 60 mensualités pour le financement de des travaux de rénovation du parking.

Ce crédit n'a finalement pas dû être souscrit et une bonne gestion a permis à la copropriété de financer les travaux en fonds propres.

9.2. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de fixer la dotation totale à **80.000 €**.

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.

9.3. 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..

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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. . Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

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 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 ordinaires	78 000	78 000	4	19 500	0.00%
Frais chauffage et eau	48 000	48 000	4	12 000.00	0.00%
Total des dépenses "ordinaires"	126 000	126 000		31 500.00	0.00%
Apport fonds de réserve	80 000	80 000	4	20 000.00	0.00%
TOTAL	206 000	206 000		51 500.00	0.00%

