

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP BEAUGENCY
2-10, rue Gray
1040 - BRUXELLES
N° BCE : 850-309-324

Citya Belgium sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : 0430 800 566

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 18 JUIN 2024
PROCES-VERBAL**

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

9	copropriétaires présents sur 107, totalisant	7.746 /	100.000 quotités	(soit 8%)
15	copropriétaire(s) représenté(s) sur 107, totalisant	35.582 /	100.000 quotités	(soit 36%)
24	copropriétaires présents et représentés sur 107, totalisant	43.328 /	100.000 quotités	(soit 43%)

Lors de la première séance de l'assemblée générale, il a été constaté que le double quorum prévu par la loi n'était pas atteint. En conséquence, l'assemblée générale n'a pas pu délibérer sur son ordre du jour. Un procès-verbal de carence, tenant également lieu de nouvelle convocation a été adressé à tous les copropriétaires avec référence au même ordre du jour que celui de la première convocation. Conformément à la loi, cette deuxième séance de l'assemblée générale peut valablement délibérer quel que soit le nombre de propriétaire présents ou représentés et quel que soit le nombre de quotes-parts dont ils disposent

~~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.~~

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Rapport de stabilité - Avis de stabilité concernant la déformation d'un châssis à l'entrée du parking du bâtiment et des traces d'infiltration dans les parkings

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

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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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 [REDACTED] pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 18h08 heures sous la présidence de [REDACTED], assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA 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.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge aux membres du CC	50,00%	42.533	0	795	100,00%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	50,00%	42.533	0	795	100,00%	accepté
5.3	Décharge au S	50,00%	42.533	0	795	100,00%	accepté
6.1.1	Mandat CC	50,00%	37.890	0	5.438	100,00%	accepté
6.1.2	Mandat CC	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	Mandat CC	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Mandat CC	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.1.5	Mandat CC : M	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.2.1	Désignation comm. Cptes Mons	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.3	Mandat cc choix expert	66,66%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.4	Mandat Syndic	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.4.1	Mandat syndic contrat récurrent	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.4.2	Marché de l'énergie	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
6.4.3	Renouvellement enveloppe budgétaire	66,66%	43.328	0	0	100,00%	accepté
7.1	Mandat Syndic choix arch.CDCA	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
7.2	mandat CC choix fournisseur	66,66%	41.213	2.000	0	95,20%	accepté
7.3	Mandat CC choix fourm. Châssis	66,66%	42.533	0	0	100,00%	accepté
7.5	Install. Bornes de rech. Empl. Commun	66,66%	29.549	13.020	759	69,41%	accepté
7.5.1	Recours cons.techn. Bornes de rech.	50,00%	31.983	10.586	759	75,13%	accepté
7.5.2	Autor.prov. Install bornes	50,00%	16.011	15.559	11.758	50,72%	accepté
7.6.1	Approbation mise en conf. Statuts	50,00%	12.507	0	0	100,00%	ss objet
9.1	Accord install. Terrasse devant Concept	50,00%	38.220	5.551	1.554	88,71%	accepté
10.1.1	Apport fds réserve 50.000	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
10.1.2	Financement décisions AG	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté
10.2	Approbation budget	50,00%	43.328	0	0	100,00%	accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Suite aux décisions de l'assemblée générale du 20 juin 2023, la mise en peinture des communs par la société Hoffmann a eu lieu et la mise en peinture des escaliers de secours aura lieu en septembre.

Le calorifugeage par Gailly a eu lieu.

La porte du garage a dû être remplacé suite à un sinistre et c'est donc VIPER qui en assure aujourd'hui l'entretien.

Il est à noter que l'appel d'offres liée à la réfection de la petite toiture réalisée par l'architecte nous est parvenue tardivement.

Et le montant le moins cher est de 175.260,05 € ttc.

La copropriété pourrait prétendre à une prime de plus ou moins 73.000 €.

L'ordre du jour ne prévoit donc pas cette possibilité et il va donc falloir organiser une assemblée générale extraordinaire pour ce faire.

3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission envoyé avec le PV de carence

3.2. Echancier des contrats des fournitures régulières

2

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

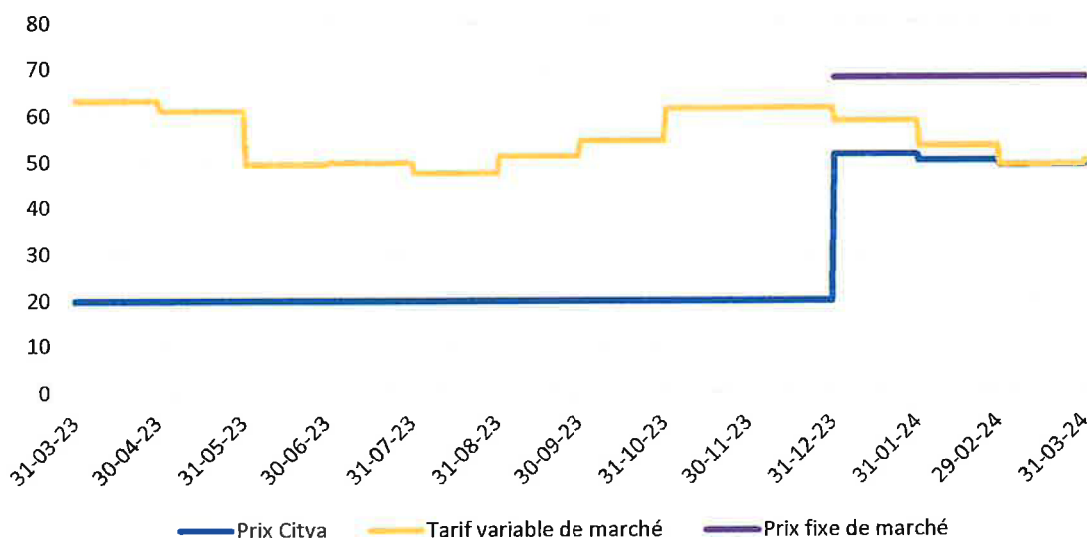
Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID.

A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 25 et 26.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix	25% du prix
2025	50 % du prix	50% du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2024)
2026	25% du prix	75 % du prix (stratégie de cliquer encore 50% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



Les prix de marché étant en train de remonter, la stabilité du prix Citya devrait encore donner de bons résultats pour les mois à venir.

Attention de bien noter que les prix affichés ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 35 €/MWh.

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.

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

3

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	265.500,00	239.673,60	-25.826,40
Frais "propriétaires" svt l'usage	59.000,00	75.295,00	16.295,00
TOTAL	324.500,00	314.968,60	-9.531,40
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			-2,94%

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	Réparation coupole	2.109,72
	Réfection joints façade	3.140,86
	Remplacement couvercle ventilation	2.275,69
2-200-00	Remplacement coude section égouts	1.406,90
	Remplacement huileurs automatiques	3.118,50
	Placement radar petit ascenseur 10	1.734,69
	Remplacement sonde de charge grand asc. 10	2.782,11
	Remplacement plafonds gds ascenseur	1.325,00
	Remplacement carte electo petit asc 2	2.287,71
	Remplacement carte electo petit asc 2	5.147,25
	Remplacement coffre fort clés asc	1.100,75
	Remplacement sonde charge petit asc 8	2.617,03
	Remplacement garn coulisseaux gd asc 6	2.668,08
	Renouvellement module régul	902,21
2-600-00	Remplacement décharge condensats	3.124,10
	Acompte calorifuge conduites EC	8.314,13
	Renouvellement pompe Wilo	4.744,63
	Remplacement vanne + refecton circuit hydro	2.301,07
	TOTAL	51.100,43

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	Peinture des communs	42.669,24
	Remplacement décharges communes	2.092,41
	Remplacement pompes fosse sous-sols	5.677,27
	Placement regard de visite	1.494,74
	Remplacement section égouttage	2.300,19
	Travaux canalisation commune	2.581,10
3-600-00	Renouvellement vannes	5.867,26
	Remplacement décharge condensats	6.067,69
	Calorifuge conduite ECS	20.785,33
	Remplacement clapet anti-retour ISTA	2.444,15
	TOTAL	92.879,37

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Suivi des conformités du permis d'environnement**
 - Local poubelle avec portes RF
 - Portes RF et électrisée entre le parking et la copropriété

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	758.958,04
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	50.001,15
Indemnités emm/dém	525,00
Interets de retard	165,06
Intérêts bancaires	2.692,97
Loyers locaux communs	5.789,36
Total des apports	59.173,54
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant détail du tableau ci-avant	92.879,37
Total des prélèvements sur l'exercice	92.879,37
Solde à la clôture de l'exercice	725.252,21

4. Rapport et approbation des comptes clôturés le 31/12/2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

4

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

ACCEPTÉ

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice**5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

ACCEPTÉ

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

ACCEPTÉ

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

ACCEPTÉ

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 [REDACTED] Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.2. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.3. Monsieur [REDACTED] r - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.4. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.1.5. Monsieur [REDACTED] 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. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 20.000 €.

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

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 **ACCEPTE**

6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue **ACCEPTE**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.4.3. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 7.000 € 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 **ACCEPTE**

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

7.1. Mandat au syndic de pouvoir choisir un architecte afin de réaliser un cahier des charges ainsi qu'un appel d'offres pour la réfection de l'Esplanade selon les recommandations de l'ingénieur stabilité (Rapport Formes & Structures) – Majorité absolue **ACCEPTE**

Il est à préciser que lors de l'assemblée générale du 30 mai 2017, la réfection de l'esplanade avait été acceptée dans sa globalité pour un montant de 445.000 euros à 10% près.

Afin de limiter les frais, si c'est possible et en accord avec votre conseil de copropriété, l'objectif est d'avoir un avis différent.

7.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur pour le travail de réfection partielle de l'étanchéité – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur pour le remplacement des châssis en aluminium dans la descente de garages (cf : rapport de l'ingénieur stabilité Formes & Structures) – Majorité de 2/3 **ACCEPTE**

7.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur pour le remplacement des châssis en aluminium dans la descente de garages (cf : rapport de l'ingénieur stabilité Formes & Structures) – Majorité de 2/3 **SANS OBJET**

7.5. Installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique sur un emplacement de parking commun **ACCEPTE**

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer à l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/09/2022, publié au Moniteur belge le 03/11/2022, déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables.

Les conditions de sécurité sont donc les suivantes :

CHAPITRE 3. — Conditions de sécurité dans les parkings

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une surface incombustible ou ignifuge ;
- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet ;

- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du RGIE ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique ou être placés à une hauteur suffisante pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW, **est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un bouton d'arrêt d'urgence doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un renouvellement de l'air dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un plan lisible, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.

Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Art. 9. Lorsque le parking est muni d'un ascenseur pour véhicules, **l'installation de points de recharge est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie.

Quant au Code civil, voici ce que précise l'extrait de l'article 3.82 § 2 l'extrait relatif au droit de la copropriété de former opposition contre les travaux envisagés :

« A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- *il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;*
- *l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;*
- *aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs.*

Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possible pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou à l'opérateur de service d'utilité publique concerné. »

Ces précisions faites, si l'on se réfère au contenu du « Guide d'installation de bornes pour véhicules électriques en copropriété à Bruxelles », édité par « electrify.brussels », qui est annexé au présent ordre du jour, il y a lieu de retenir les principaux suivants :

2.4.1. Système individuel où chacun dispose de sa propre borne de recharge

Chaque résident place sa propre borne de recharge derrière son compteur électrique individuel. Cela nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Dans ce cas il sera généralement nécessaire de faire passer des câbles par les parties communes ce qui doit être signalé à l'avance au conseil, au syndic ou à l'ACP. Vous trouverez de plus amples informations sur cette application à la section 2.2.

Tous résident souhaitant installer une borne de recharge doit alors faire appel à un électricien ou un installateur de bornes de recharge qui viendra installer la borne de recharge.

L'avantage de cette approche est qu'il s'agit d'une solution administrativement simple : chacun installe sa propre borne de recharge.

Toutefois, ce système présente également des inconvénients. Avec ce système, la puissance demandée par le véhicule ne peut pas être régulée. Si le véhicule est placé derrière le compteur électrique qui dessert aussi le logement, et que la demande de puissance dépasse la puissance maximale du compteur, le logement entier peut subir une coupure de courant. Ce problème peut être résolu en installant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Si la puissance maximale de chaque logement est respectée, **il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment.** En effet, le raccordement d'un bâtiment n'est pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements, mais un certain "facteur de simultanéité" est pris en compte. Une autre solution est que de la station de charge puisse être réglée pour limiter en permanence la puissance maximale de recharge, mais la recharge sera alors lente à tout moment.

Par conséquent, dans de nombreux cas, cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge pour le raccordement existant du bâtiment. À partir d'un certain nombre de points de recharge, il sera nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Il est important de convenir d'une répartition correcte des coûts entre les copropriétaires afin d'éviter que tous les coûts ne soient supportés par la personne qui connecte le premier point de recharge qui nécessite le renforcement. **La question du partage des coûts se posera également en termes de sécurité incendie si les parkings sont couverts.** En effet, ils sont soumis à un certain nombre d'exigences en matière d'installations pour garantir la sécurité incendie. Selon le parking, ces coûts peuvent augmenter fortement. De bons accords sont nécessaires pour éviter que la première personne qui veut installer une borne de recharge ait à supporter tous ces coûts. **Ces problèmes montrent que l'approche individuelle n'est pas à l'épreuve du temps.** De plus, cette approche implique souvent des coûts d'installation élevés en raison d'un câblage sous-optimal et de grandes distances de câble.

2.4.2. Système collectif avec chacun sa propre borne de recharge

Dans cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un compteur électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un seul compteur électrique. Il convient de vérifier si le raccordement au réseau est suffisant pour le nombre et le type de bornes de charge. Si ce n'est pas le cas, il y aura des coûts supplémentaires pour renforcer la connexion au réseau. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

Il existe deux options pour gérer les points de recharge. Soit seule l'installation de base (option de raccordement) est aménagée collectivement, soit l'installation de base et les points de recharge sont aménagés collectivement.

2.4.2.1. Approche collective de l'installation de base

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base doit permettre à tout résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement. Chaque résident peut choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Ce faisant, chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO le reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité. Une variante de cette approche existe lorsque le rôle de CPO est assuré par le syndic.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge (voir section 3.1.4.). Cela permettra d'installer davantage de bornes de recharge avec la connexion existante, ce qui peut limiter les discussions sur la répartition des coûts. La question de l'installation de base est abordée collectivement, de sorte qu'il y aura également un accord clair sur le partage des coûts de ces installations dès le début. Cette approche collective garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Comme chacun peut choisir sa propre borne de recharge, il est probable que tous seront placés à des endroits différents. L'équilibrage de la recharge sera alors possible, mais des problèmes techniques pourraient subsister, tant pour l'équilibrage des charges que pour les formes plus complexes de recharge intelligente. En effet, les bornes de recharge de différents fournisseurs peuvent avoir des normes de communication différentes. Ainsi, pour permettre l'équilibrage de la charge, il faut s'efforcer de trouver un système d'équilibrage de la charge indépendant du matériel, qui permette de contrôler les points de charge de différents fournisseurs. De même, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. Il y aura également des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie partagée.

2.4.2.2. Approche collective de l'installation de base et des bornes de recharge

Dans une approche entièrement collective, l'ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour la recharge intelligente des véhicules électriques. A nouveau, si la discussion aboutit à un accord satisfaisant au début du projet, les discussions sur le partage des coûts seront évitées. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il existe des frais d'abonnement mensuels associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie derrière un compteur partagée. En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global et peut poser des problèmes lorsque certains se voient offrir une borne de recharge par leur employeur.

2.4.3. Système collectif avec bornes de recharge partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge (cf. 2.4.2.2). La différence ici est que chaque résident ne dispose pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge, mais qu'un certain nombre de bornes de recharge sont partagées par les différents résidents qui le souhaitent.

Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge doit avoir une carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs.

Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela limite les coûts d'installation et le risque d'un renforcement nécessaire de la connexion au réseau.

Cependant, ce système présente aussi quelques inconvénients. Par exemple, il doit y avoir suffisamment de places de stationnement communes disponibles où les bornes de recharge peuvent être installées. Des accords appropriés doivent également être conclus pour déterminer qui utilise la borne de recharge et à quel moment, et il y aura des coûts d'abonnement mensuel associés à la facturation individuelle de la consommation d'énergie commune. Ceux-ci seront plus faibles que dans les scénarios collectifs précédents (2.4.2.2) car ce coût est facturé par borne de recharge. Comme ici plusieurs utilisateurs utilisent la même borne de recharge, ce coût mensuel par utilisateur sera plus faible que si chacun dispose de sa propre borne de recharge.

4.2. Prise de décision en assemblée générale d'une ACP

Pour éviter toute discussion à l'avenir, il est judicieux, tant dans le cas d'une approche collective que dans la situation où un propriétaire choisit d'installer un point de charge privé, de conclure des accords clairs sur l'approche, l'entretien, l'assurance et l'inclusion de la responsabilité dans le règlement d'ordre intérieur de l'ACP. Il est préférable que cet accord soit prêt avant la tenue de l'assemblée générale.

Pour que la proposition d'installer des bornes de recharge soit approuvée lors d'une assemblée générale, il est nécessaire de disposer d'un plan de travail clair, établi à l'aide des étapes couvertes dans ce document. De cette façon, tous les copropriétaires auront une idée claire de l'impact de l'installation de bornes de recharge. Ce faisant, il est également important de montrer que différentes solutions d'installation des bornes de recharge ont été envisagées (voir "Approche de l'ACP") et pourquoi la solution choisie est la meilleure. Cela permettra d'anticiper les nombreuses questions et d'éviter un retard dans la prise de décision. Il est préférable de compléter autant que possible le plan de travail par des documents tels que des plans du sol avec câblage, les différentes offres reçues pour l'installation des points de charge, l'étude de la capacité de raccordement, etc.

Lors de l'approbation de la proposition avec plan de travail, il faut toujours prêter attention au quorum et à la majorité avec laquelle une décision doit être prise.

En conclusion, en copropriété, il apparaît que la meilleure des solutions est celle décrite au point 2.4.2.2. ci-avant. Mais, contrairement à ce que précise le point 4.2, il n'est pas possible pour le syndic d'envisager d'anticiper la préparation d'un accord avant la tenue de l'assemblée générale !

Sur base de ces informations et des textes légaux, l'assemblée générale est invitée à se prononcer sur les points suivants :

7.5.1. Recours à un conseiller technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables au(x) parking(s) couvert(s) de la copropriété, établir un cahier des charges, et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux de mise en conformité du garage et l'installation, de façon cohérente et durable en tenant compte de l'intérêt collectif, de solutions communes de recharge de véhicule électrique. Majorité absolue

ACCEPTÉ

7.5.2. Autorisation de pouvoir installer provisoirement – aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.6. Approbation des projets de coordination des statuts et de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Ce point fait donc suite aux décisions prises lors de la dernière assemblée générale.

Pour rappel, cette coordination et mise en conformité des statuts et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant.

Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

7.6.1. Approbation de la mise en conformité des statuts suite à l'Arrêté Royal du 18 juin 2018 – Majorité absolue **SANS OBJET**

Ce projet n'a pas été annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante rendant ce point sans objet. La commande a été passée le 20 février 2023 mais le notaire n'a pas encore terminé son travail de sorte que ce point est reporté à la prochaine assemblée générale.

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

8.1. Accord pour l'installation d'une terrasse devant le MIR Concept Store – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Ce point est demandé par [REDACTED], locataire de Monsieur Lefebvre (Immojourdan) :

« Je me permets de vous demander de soumettre à l'ordre du jour de votre ASSEMBLÉE ANNUEL la demande d'installer UNE TERRASSE (si le temps le permet ?) avec quelques tables devant magasin "MIR concept store" - Rue Gray 4A à 1040 BXL, qui vont être retirées chaque jour après fermeture ?

Je précise que le magasin est ouvert jusqu'à 19h00 et qu'on NE SERVE PAS AL COHOL et que nous servons exclusivement LE CAFÉ, THÉ, JUS DES FRUITS et la pâtisserie artisanale de qualité... à l'apprécier dans le calme !

J'espère qu'on a déjà démontré notre concept original qui doit encore évoluer dans le temps.

On a perdu presque 2 ans en attendant LE PERMIS D'URBANISME qu'on a finalement obtenu.

On a beaucoup de demandes des clients pour la terrasse et on espère qu'on va avoir votre compréhension.

Comme déjà proposé, je vous offre GRATUITEMENT utilisation d'espace arrière magasin (espace POLYVALENTE) pour votre réunion annuel et occasionnel (équipé avec des chaises et tables)

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1. Tri des déchets

Il est rappelé :

Qu'il est strictement interdit de déposer des objets encombrants (fauteuils, meubles, planches en bois, etc. ...) ni à côté, ni dans les conteneurs.

En cas de besoin, vous pouvez contacter les services de Bruxelles Propreté au 0800/98.181 pour l'enlèvement d'encombrants ; 3m³ gratuits tous les 6 mois.

Nous croyons nécessaire de vous rappeler ci-après quelques règles en matière de tri des déchets, que nous vous demandons de respecter scrupuleusement ; vos déchets sont à déposer DANS le conteneur et non à côté.

Conteneurs gris/verts : ordures ménagères – tout venant

Conteneurs bleus : bouteilles et flacons en plastique – emballages métalliques – cartons à boissons

Conteneurs jaunes : papiers – cartons

Conteneurs oranges : Organiques (voir documentation reçue de la commune)
Bulles à verre du quartier : bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

9.2. Changement de radiateur

Le conseil de copropriété insiste sur la nécessité de remplacer les radiateurs avec des vannes d'arrêt au départ et au retour.

9.3. Fiche d'identification locataire

Par la présente, il est rappelé qu'il est important d'avoir l'identité et les coordonnées de contact des locataires pour une raison évidente de sécurité.

Il est également rappelé au propriétaire qu'il faut faire signer le règlement d'ordre intérieur à son locataire afin que ce dernier prenne connaissance des usages dans la copropriété.

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		758.958,04
Apports	Dotations obligatoires	15.748,00 (*)
	Dotations complémentaires	34.252,00 (*)
	Total des apports	50.000,00
Prélèvements	Placement portes pas encore exécuté	59.095,00
	Mise en peinture des escaliers de secours	27.131,76 (*)
	Réfection partie de l'esplanade	85.000,00 (*)
	Total des prélèvements	171.226,76
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice		637.731,28

(*) : sous réserve de l'accord de l'assemblée générale

10.1.1. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue ACCEPTÉ

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 50.000 €.

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-après).

Charges communes ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
314.968,60 €	5%	15.748,43 €	15.748 €

Outre, si plus de 4/5^{èmes} 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.

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.

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

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.

10.2. 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 ACCEPTÉ

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

10.2.1. 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	265.500	308.000	12	25.667	16,01%
Frais "propriétaires" svt l'usage	59.000	58.000	12	4.833,33	-1,69%
Total des dépenses "ordinaires"	324.500	366.000		30.500,00	12,79%
Apport fonds de réserve	50.000	50.000	12	4.166,67	0,00%
TOTAL	374.500	416.000		34.666,67	11,08%

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 19h29

Etabli le 18 juin 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 1ère quinzaine du mois de mai 2024

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.

