

Aux copropriétaires de la résidence
FENESTRAL
175 -179 rue Fr. Vervloet
1180 Bruxelles

**PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE
DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL DU 16 AVRIL 2024
(BCE 0828538366)**

L'an deux mille vingt-quatre, le 16 avril à 18h00 heures se sont réunis les copropriétaires de la Résidence **FENESTRAL** en les bureaux de MGS sprl – Chaussée de la Hulpe 150 – 1170 Bruxelles & en visio conférence via lien envoyé par mail.

Compte tenu que l'ag se fait en présentiel et en visio-conférence, nous informons que l'assemblée générale est enregistrée, que le copropriétaire qui se connecte accepte d'être enregistré et que les images de la vidéo-conférence soient utilisées. Ces images resteront chez le syndic pendant 4 mois et ne seront bien sûr pas diffusées. Images qui permettront en cas de contestation d'éclaircir la situation.

1. Vérification des présences, des procurations et des droits de vote à l'assemblée – Ouverture de la séance - Nomination d'un président de séance, d'un secrétaire et d'un éventuel scrutateur (Majorité absolue).

Les propriétaires présents ou représentés sont 22 sur 31 formants ensemble 8.005/10 000°.

L'assemblée est valablement constituée et ouverte à 18h10.

Est nommé Président de séance : Monsieur Hachani

Est nommé Secrétaire : Le syndic MGS srl représenté par [REDACTED] La liste des présences est disponible dans le livre des procès-verbaux consultable sur rendez-vous en les bureaux du syndic.

2. Comptes :

2.1. Rapport du (des) commissaire(s) aux comptes - Approbation des comptes annuels et du bilan arrêté au 31 décembre 2023 (majorité absolue)

Le syndic a joint à la convocation le rapport de [REDACTED] commissaire aux comptes.

Ce rapport est brièvement commenté en tenant compte des autres sujets très nombreux.

Il est proposé par les propriétaires de donner décharge au commissaire aux comptes et d'approuver les comptes du syndic arrêtés au 31 décembre 2023. La motion mise au vote est approuvée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés. [REDACTED] est remercié chaleureusement pour le travail accompli.

2.2. Evolution des charges

a) Présentation et adoption à majorité absolue du budget prévisionnel des dépenses courantes basé sur le réalisé de l'exercice précédent (art 577-884 18°) - projet en annexe de la présente

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel de 92.800€. Ce tableau est brièvement commenté et le montant est réduit au niveau des postes sinistres et gaz. Un budget prévisionnel total de 75.000€ est alors adopté à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux
Voir point travaux et fonds de réserve

2.3 Situation des débiteurs

Le syndic fait lecture de la situation au jour de la réunion. La situation est bonne globalement mise à part la situation d'une copropriétaire, en défaut de paiement depuis maintenant quelques années. Le montant cumulé de l'arriéré de charges est de 9.636€. La copropriétaire a été condamnée par le juge de paix à apurer cet arriéré par versements mensuels de 700€ auquel doit s'ajouter les charges à venir. Actuellement, ce plan est respecté par la copropriétaire. En cas de non-respect du plan d'apurement, la totalité de l'arriéré deviendra exigible. Depuis le jugement, la copropriétaire a toutefois introduit une demande de règlement collectif de dettes. La demande a été déclarée recevable, ce qui bloque toute mesure d'exécution forcée en cas de non-paiement de la copropriétaire. Le conseil de la copropriété a reçu pour instruction de s'opposer à tout plan de règlement collectif qui serait proposé.

2.4 Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement - Majorité absolue

Le fonds de roulement est à ce jour de 20.789,52€.

Afin de garantir une trésorerie suffisante pour permettre le paiement des factures trimestrielles, il est recommandé que le fonds de roulement soit égal à 5/12 du budget des dépenses annuelles d'un montant de 75.000€ soit 31.250€.

Il est décidé malgré tout, à l'unanimité des propriétaires présents et représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement. En cas de problème de trésorerie, le syndic enverra un appel de fonds extraordinaire comme prévu par la loi.

3. Rapport du syndic sur l'exercice (voir annexe) :

Le syndic n'a pas reçu de questions avant la réunion.

Le conseil de copropriété confirme que le syndic a été actif et a répondu aux demandes de la copropriété et en est remercié. Par ailleurs, le conseil fait remarquer que la liste des sinistres lui semble incomplète comme par exemple le problème d'infrastructure situé au-dessus de l'entrée du 177 et au niveau de la terrasse de M. Segura. Ce problème peut amener à une chute d'éléments de l'infrastructure pouvant blesser un habitant ou un visiteur. Il est demandé au Syndic de chiffrer les travaux de réparation nécessaire pouvant « dérisquer » au mieux cette potentielle chute. A voir si ces travaux pouvant être conjugués à des travaux relatifs à l'amélioration de l'étanchéité et/ou de l'isolation et donc soumis à des primes.

Le syndic commente brièvement le rapport joint à la convocation.

Le syndic commente également brièvement le listing des fournisseurs.

Le syndic rappelle que l'objectif de ce listing est d'une part de permettre de réévaluer chaque année les contrats de fournitures souscrits par l'ACP mais aussi de permettre aux propriétaires et leurs locataires éventuelles de ne plus (ou beaucoup moins) faire appel au dispatching payant du syndic en dehors des heures, et ceci uniquement pour des interventions dont l'urgence est avérée. Le syndic rappelle que lors de ses visites périodiques, il relève les réparations ou interventions qui sont nécessaires. Toutefois, il rappelle que toute réparation ou intervention peut également être signalée à la Team 3 quand elle est constatée par un occupant de l'immeuble durant les heures normales de bureaux.

Il est rappelé aux propriétaires de ne pas attendre l'Assemblée Générale pour poser leurs questions, pour les points 2 et 3, par écrit au syndic, afin qu'une réponse puisse être également donnée avant l'assemblée et éviter que les réunions perdurent plusieurs heures. Le syndic transmettra toutefois, s'il échet, en début de réunion, une synthèse globale des questions posées par les propriétaires ainsi que des réponses.

4. Rapport du CDC

Le CDC expose son rapport lors de la réunion.

Le CDC demande d'organiser un CDC trimestriel afin de faire le point sur l'avancement des dossiers et de synchroniser cet avancement avec la revue des charges trimestrielles. Le syndic analysera cette demande et reviendra vers le CDC. Le syndic pourrait y être favorable si le nombre de mails diminue drastiquement. MGS ayant relevé par mois près de 5.000 mails toutes boîtes confondues.

Comme indiqué dans le rapport du CDC, celui-ci met à disposition l'adresse commune fenestral.cdc@gmail.com permettant à tout copropriétaire de l'insérer en cc de toute communication vers le Syndic. L'objectif est seulement d'améliorer le suivi entre le CDC et le Syndic. Le Syndic reste le gestionnaire de l'immeuble pour rappel.

Le CDC demande à notre Syndic d'organiser en Juin 2024 le passage d'une société de ramonage de cheminée à un tarif de 50€ par appartement pour un ramonage privatif pour préparer la saison de chauffe 2025. Le ramonage de la chaudière sera pris en charge par la copropriété. Un référendum devra être lancé après l'AG par notre Syndic avec un délai de réponse de 15 jours.

Les copropriétaires qui le souhaitent devront manifester leur intérêt. Il n'y aurait pas de relance de la part du Syndic. La proposition peut être faite aux Bougonne et Jorasse afin de réduire encore les coûts.

5. Décharge et quitus à donner : (majorité absolue)

5.1 Au Conseil de Copropriété (mission générale ou spéciale)

L'assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière aux membres du conseil de copropriété. Ils sont remerciés

5.2 Au syndic

L'Assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à MGS SRL.

5.3 Au commissaire aux comptes

L'Assemblée générale, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, donne décharge pleine et entière à [REDACTED]

6. Elections : (majorité absolue)

6.1 Election du conseil de copropriété – il est précisé que les membres doivent être propriétaires et que le conseil de copropriété devra annuellement faire un rapport circonstancié sur l'exercice de sa mission :

[REDACTED] se représentent plus et sont remerciés par l'assemblée.

Le CDC a fait part à l'Assemblée de la difficulté éprouvée lors de l'exercice passé pour se coordonner en interne et insiste sur le respect de certaines règles de base. Un seul point de contact a été désigné comme étant le porte-parole du CDC et pour communiquer avec le Syndic. En cas de divergence d'opinion au sein du CDC, la majorité l'emportera. Le respect de ces règles est primordial pour arriver à pouvoir concrétiser les décisions et le mandat donné à la suite des AG de manière optimale. Cela permettra également au Syndic de se focaliser sur cet objectif et sa mission sans perdre de temps.

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer Monsieur [REDACTED] [REDACTED] comme membres du conseil de conseil de copropriété, et ce pour une durée d'un an

6.2 Du commissaire aux comptes ou d'un collège de commissaire aux comptes

L'assemblée marque son accord à l'unanimité, afin de nommer [REDACTED] en tant que commissaires aux comptes pour une durée d'un an.

Le commissaire ou au collège de commissaires aux comptes est prié de prendre contact spontanément avec le syndic pour organiser la vérification des comptes.

Le syndic précise que le commissaire aux comptes devra impérativement transmettre son rapport au moins **3 semaines** avant l'envoi des convocations. Ce rapport doit être joint à la convocation, à défaut, un rapport de carence sera joint.

6.3 Du syndic

L'Assemblée élit à l'unanimité, MGS srl, représentée par Monsieur [REDACTED], dans ses fonctions de Syndic pour une nouvelle année accompagné du gestionnaire Monsieur [REDACTED] jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Afin de se conformer à la loi et pour éviter la problématique du faux indépendant, MGS, responsable de la comptabilité et de la gestion de l'ACP, permet au gestionnaire de facturer directement à l'ACP un pourcentage des honoraires correspondant à la gestion technique et administrative de cette dernière. Le syndic MGS reste le représentant légal de la copropriété.

7. Fixation de la prochaine assemblée générale ordinaire – Proposition du syndic : le 15/04/2025

Sauf circonstances exceptionnelles et en vue d'assurer une présence maximum, la proposition de date à 18h ci-dessus est mise au vote et acceptée à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

Le syndic continuera à offrir la possibilité de faire des assemblées hybrides.

Pour rappel, les propriétaires qui souhaitent aborder un point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée, conformément à la loi, devront l'adresser par écrit au syndic au plus tard 3 semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'AG se déroule. Le syndic suggère bien entendu que les propriétaires lui adressent leurs demandes au fur et à mesure de l'année, sans attendre cette date ultime pour qu'il ait le temps de préparer un dossier complet qui sera joint par mail avec la convocation.

8. Information - rappel - suggestion du syndic.

8.1 Compte tenu du volume exponentiel des mails que reçoivent les syndics à Bruxelles, nécessité de rappeler aux copropriétaires que la mission du syndic se limite à la gestion des parties communes et des techniques spéciales équipant l'immeuble (chaudière, ascenseur, etc)

Il appartient nécessairement aux propriétaires de gérer leurs problèmes privés, dont les frais ne passeront plus par le compte de la copropriété, ce qui allègera ainsi le besoin en trésorerie des associations de copropriétaires. La liste et les coordonnées des fournisseurs de l'immeuble sont disponibles via le site de la copropriété et annexé à la présente convocation.

Pour rappel, toute demande privative pourra être facturée au propriétaire concerné.

Le syndic joint également une note informative relative au déroulé d'un sinistre pour lesquels il est inutilement sollicité et les règles de fonctionnement appliquées par l'ACP en matière d'assurance et d'auto-assurance.

L'objectif n'est pas pécunier mais de sensibiliser les propriétaires au temps perdu par le syndic qui pourrait être mis à profit de la collectivité.

L'assemblée prend acte de cette information.

8.2 Envoi des convocations et des pv d'assemblée uniquement par mail dès 2024 – documents disponibles également sur le site de la copropriété.

Seules les personnes n'ayant pas d'adresse mail ou n'ayant pas signé la dérogation (voir annexe) continueront à recevoir la convocation par courrier simple ou recommandé.

Pour réduire les frais de copropriété et concourir à réduire le gaspillage, MGS srl appliquera les procédures suivantes :

- Ne plus envoyer le PV de l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail.
- Ne plus envoyer dès 2024 la convocation à l'AG par courrier postal, mais uniquement par mail ou par courrier recommandé si la dérogation n'a pas été renvoyé au syndic.

8.3 Confirmation du mandat au Syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété tels que les fournitures en électricité et gaz, le courtier d'assurances pour la souscription des polices incendie, protection juridique et responsabilité civile, l'entretien et le contrôle des ascenseurs, la détection incendie, la location de containers, l'entretien de la chaufferie, le contrôle et l'entretien de prévention incendie, les maintenances techniques diverses, etc

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat au syndic de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent souscrits par la copropriété. Le syndic veillera toutefois à en informer préalablement le conseil de copropriété.

- Changement du service de jardinage - mandat à donner au CDC Fenestral pour proposer des devis dans le même budget que le contrat existant – Décision (majorité absolue)

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG décide de poursuivre le contrat avec la société APAM.

L'assemblée demande toutefois qu'une réunion soit organisée avec le contre-maître pour redéfinir le cahier des charges et les fréquences des passages.

Cette proposition sera à l'ordre du jour du Zandbeek pour validation.

- Changement du contrat d'entretien de la chaudière – Baral a été sélectionné par le CDC – budget en réduction par rapport à ISB.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG décide de mettre fin au contrat de la société ISB suivant les conditions contractuelles et d'établir un nouveau contrat avec la société BARAL à partir du 1^{er} octobre 2024. Le CDC souhaite également rencontrer l'entreprise Baral pour discuter en détail des conditions du nouveau contrat à mettre en place et des améliorations potentielles à apporter à la régulation de la chaudière (point d'action relevé dans les rapports des facilitateurs énergie comme source d'économie).

-
- PEB 2025 : Information sur la nomination future d'un expert

Le syndic expose les informations les plus récentes à ce sujet. Le syndic informe que la situation est toujours en cours d'évolutions et que les informations présentées sont celles disponibles au jour de la réunion.

- En février 2024, le Parlement Européen a révisé sa position sur la directive sur la performance énergétique des bâtiments de la loi européenne sur le climat de juillet 2021 (communiqué : 20230206IPR72112). Objectif : d'avoir un PEB de C+ ou mieux pour l'ensemble des habitations d'ici 2050.
- En 2026, les certificateurs PEB utiliseront un nouveau logiciel facilitant leur gestion.
- Au plus tard en 2030, l'ensemble des habitations devront obligatoirement être munis d'un PEB valide.
Le syndic recommande de ne pas attendre la date limite de 2030 avant d'établir les PEB des appartements pour plusieurs raisons :
 - o Risque d'augmentation de la demande de certification donc augmentation des prix et des délais.
 - o Réduction du délai avec lequel les travaux d'amélioration du PEB doivent être réalisés et donc augmentation des appels de fonds et du coût des chantiers.
 - o Saturation des entreprises en mesure de mener les travaux d'amélioration.
Il y aura désormais un certificateur par ACP et non plus un certificateur par habitation.
- En 2033, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la première moitié).
- En 2035, les habitations dont le PEB est G ou F devront payer une amende (la seconde moitié) si les travaux nécessaires n'ont pas été réalisés.
- En 2045, les habitations dont le PEB est E ou D devront payer une amende.
- En 2050, toutes les habitations devront avoir une note PEB égale à C+ ou mieux.
- La formule de calcul des amendes est : $(\text{kWh/m}^2/\text{an}) \times \text{surface de l'habitation} \times 2.5 = \text{amende}$
Les amendes sont calculées de façon à être supérieures à l'investissement nécessaire à l'amélioration du PEB. Il ne sera donc jamais rentable pour l'ACP de ne pas réaliser les travaux et de payer la sanction.
- Les copropriétaires sont cosolidaires des amendes qui seront réparties au prorata des quotités sauf si le poste d'amélioration est entièrement privatif (châssis).

Exemple :

- o Appartement 1 à un PEB de G
- o Appartement 2 à un PEB de F
- o Appartement 3 à un PEB de E
- o Appartement 4 à un PEB de D
- o Appartement 5 à un PEB de C+

Dans cette situation, seuls les appartements 1 et 2 ne remplissent pas les objectifs fixés pour 2033. Si aucun travail d'amélioration n'est entrepris, le législateur calculera l'amende pour l'appartement 1 et l'amende pour l'appartement 2.

La somme de ces amendes sera envoyée à l'ACP qui la répartira sur l'ensemble des propriétaires (appartements 1, 2, 3, 4 et 5) au prorata des quotités. Cette méthodologie est imposée par le législateur et ne peut pas être modifiée.

Le syndic rencontre actuellement plusieurs experts PEB afin d'apprécier leurs compétences, leurs disponibilités, leurs prix et la possibilité d'établir un contrat-cadre dans le but de réduire les coûts. La mission de ce certificateur sera de faire rapport de la situation actuelle, de proposer une stratégie de rénovation, une estimation des coûts, une proposition de financement et un suivi continu de l'ACP avec une mise à jour régulière de son rapport de situation.

- Nomination d'un expert indépendant – agréé – Décision

Le but est de réunir le plus grand nombre de copropriété pour négocier un prix.

L'assemblée générale décide, à l'unanimité des présents et/ou des représentés, de mandater le syndic pour le choix de l'expert qui réalisera ce travail. Le CDC sera informé du choix de l'expert. Si le CDC trouve un expert PEB qui réalise un dossier complet avec les nouvelles normes PEB et recommandations/chiffrages précis, il pourra proposer sa candidature au Syndic, au besoin sans passer par l'offre groupée, de manière à pouvoir définir rapidement les travaux d'isolation recommandés bénéficiant de primes régionales et pouvoir en décider et les entreprendre tant qu'elles existent.

- Convention audit énergétique – mandat à donner au CDC pour sélectionner un expert PEB. A noter qu'une prime est applicable.

Voir point ci-dessus

8.4 Permis d'exploitation / Environnement : Mandat spécial à donner à MGS et/ou à Monsieur Moreau pour exécuter avec le syndic les recherches nécessaires en vue de collationner les informations nécessaires dans le cadre de la constitution du dossier nécessaire pour le renouvellement du permis d'exploitation/environnement de l'immeuble qui expire au 21/12/2025 - Décision (majorité absolue). Le dossier sera ensuite disponible gratuitement sur le site de l'ACP et permettra aux copropriétaires qui louent ou qui vendent de transmettre aux experts et/ou agents immobiliers un dossier complet.

A l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, l'AG donne mandat [REDACTED] pour effectuer ce travail au prix de 80€ HTVA/heure (budget d'un dossier normal 1.500€), hors frais annexe (plan, attestation,...) qui sera financé par les charges courantes et qui permettra de créer une base de données accessible à tous sur le site internet de la copropriété. Le CDC demande de pouvoir lire/revoir (au besoin) la convention de [REDACTED]

8.5 Information sur les bornes – cadre législatif – étude des alternatives - Décision (majorité absolue ou 2/3)

Le syndic rappelle que la loi « à la prise » est votée et est d'application. Le syndic rappelle l'existence d'un arrêté régional qui énumère les recommandations techniques et légales à suivre lors de l'implantation de bornes dans les parkings.

Voici les recommandations à suivre :

- Procéder à une installation commune uniquement dédiée à alimenter les parkings en électricité pour les bornes.
- Placer un bouton coup de poing à l'entrée des parkings pour couper l'électricité des bornes en cas d'incendie
- Garantir un renouvellement d'air toutes les 3 heures dans les parkings.
- Placer des plans indiquant les emplacements munis de bornes électriques.

Le syndic rappelle également que le service de prévention pompiers lors du renouvellement ou de la mise à jour du permis d'exploitation des parties communes pourrait amener des exigences supplémentaires (sprinklage détection incendie,...). Cela voudrait dire que, potentiellement, l'installation devrait être améliorée et/ou modifiée.

L'arrêté régional sera joint au PV de l'AG

Le syndic informe avoir demandé une offre à la société Belcharge qui propose de réaliser une installation en tiers investisseur.

La société Belcharge présente ses offres basées sur les 2 types d'investissement, à savoir :

- En tiers investisseur
- En fonds propre.

En tiers investisseurs, la société Belcharge place gratuitement :

- Le nouveau tableau électrique dédié uniquement pour l'électricité des bornes pour charger les voitures électriques.
- Le chemin de câble pour amener le câble électrique vers chaque emplacement de garage.

La copropriété doit :

- Prendre à sa charge le surplus (au-delà des 5.000€) pour le placement d'un nouveau compteur électrique qui sera placé par SIBELGA (budget entre 3 et 6.000€) La facture d'électricité de ce nouveau compteur sera envoyée directement à BELCHARGE pour paiement.
- Ouvrir une ligne internet pour les bornes de recharges
- Signer une convention d'une durée de 10 ans d'exclusivité avec Belcharge

Ensuite, en contrepartie, les occupants désirant avoir une borne devront

- remplir un formulaire de demande de placement de borne pour l'achat de la borne Aflen11KW à un prix de 3.170€ TVAC chez Belcharge et de son raccordement

La facture d'électricité du nouveau compteur sera envoyée à BELCHARGE .

Pour utiliser sa borne, l'occupant doit systématiquement scanner son badge ou sa carte (ex. chargemap) sur la zone RFID de sa borne avant de démarrer la recharge. Le tarif est le suivant :

- En plus du prix de l'électricité, la société BELCHARGE facture 0.23€/kWh TVAC pour l'entretien de l'installation, la télémesure et le calcul des consommations.

Chaque occupant recevra une facture mensuelle de son opérateur de carte de recharge (chargemap, total, etc).L'ensemble des procédures sont gérées par BelCharge sans intervention du syndic.

Investissement en fonds propre.

Le syndic informe avoir demandé des offres aux sociétés Belcharge et Qpower.

Voici l'offre de Belcharge

- o Placement du tableau électrique commun et des chemins de câble : budget 34.746,80€ TVAC
- o Achat de la borne et du câblage : 2.067€ TVAC pendant le chantier et 2.321,40€ TVAC après le chantier
- o Entretien, relevé des index et calcul des consommations : option 0.12€/KWH

La société Qpower n'a pas encore remis son offre

L'assemblée générale décide à l'unanimité des présents ou des représentés de reporter ce point à l'AG de 2025.

9. Travaux

9.1 Dossier Pompier

- Phase 1 & 2 : Etat d'avancement des phases 1 & 2 (Electricité Communs & Portes RF Communs)

Le syndic informe que les travaux suivants sont terminés :

- Remplacement des portes communes par des portes RF + Mise en peinture
- Création de trappe d'aération RF des locaux techniques
- Placement des pictogrammes dans les parties communes
- Placement des installations secours (extincteurs)
- Placement de luminaires conformes aux exigences pompiers

La réception de l'électricité des parties communes doit encore être faite. L'assemblée demande que cela soit réalisé pour le 30 juin 2024. Le CDC demande à être informé en amont de la date de réception

- Phase 3 : Remplacement des portes d'ascenseur – présentation du dossier – Mode de financement – Décision (majorité absolue)

Un rappel doit être envoyé à l'architecte pour sa mission encore ouverte à propos du cahier des charges. Il sera nécessaire pour le Syndic de clarifier les honoraires de ce dernier auprès du CDC.

Enfin le CDC vérifiera si l'architecte ID Cite est bien mandaté pour prendre en charge le suivi des phases 2/3.

Dès réception, le syndic demandera la mise à jour des offres qui seront présentées lors de la prochaine AG.

- Phase 4 : Gestion du remplacement des portes privatives reprise par [REDACTED] pour les copropriétaires intéressés

Le syndic confirme, pour les raisons invoquées, avoir arrêté le référendum pour tenter de grouper l'achat des portes RF privatives.

[REDACTED] informe qu'il reprend la main pour effectuer ce travail.

Toute personne désirant participer à un groupement peut envoyer un mail à l'adresse : [REDACTED] Attention, l'utilisation de cette adresse mail est strictement réservée à ce référendum et non pour un autre objectif en dehors de ce sujet.

[REDACTED] informera naturellement le syndic et les autres membres du CdC de l'avancement.

- Rappel de la mise en conformité électrique nécessaire des parties privatives

Le syndic rappelle l'obligation de mettre en conformité l'installation électrique des appartements afin de répondre à la règle en la matière.

9.2 Amélioration de l'isolation thermique du bâtiment – Sur base des premières conclusions fournies par le rapport du facilitateur et des devis obtenus par le CDC, proposition d'un mandat à donner au CDC pour lancer les travaux d'isolation des murs creux si le rapport PEB confirme la priorité Mode de financement – planning des travaux – Décision (majorité 2/3)

Le CDC qui a rencontré le facilitateur de l'IBGE fait état de la visite et des conclusions notées dans son rapport.

En tenant compte des normes futures du PEB à respecter et des problèmes techniques de l'immeuble, l'assemblée générale, à l'unanimité des présents et des représentés, donne mandat au CDC pour faire le choix d'un architecte qui établira un audit budgétaire de l'enveloppe complète de l'immeuble en prenant en compte le futur PEB 2025 ainsi que les problèmes techniques de l'immeubles et des garages. Le syndic informe que potentiellement, l'architecte pour réaliser l'audit, devra procéder à des sondages.

Le budget maximum pour réaliser l'audit sera de 10.000€.

Financement via les fonds de réserve.

9.3 Remontées des eaux dans les cuvettes des ascenseurs – informations – étude des alternatives – mandat à donner – (décision absolue ou 2/3)

Le syndic informe qu'il y a eu plusieurs remontées de la nappe phréatique due potentiellement à l'abattage des arbres se trouvant sur le terrain face à la copropriété et aux pluies diluviennes des derniers mois.

Des dégâts importants ont été occasionnés au Bougnonne et au Jorasse.

Le syndic conseille de mandater un conseiller technique en la personne de [REDACTED] afin d'analyser la situation et apporter une solution pérenne. [REDACTED] propose, pour réaliser cette étude, un forfait de 477,95€ TVAC

L'assemblée générale à l'unanimité des présents ou des représentés, ne donne pas suite à ce point n'ayant pas eu de problèmes de remontée d'eau. Le syndic demandera à la société Kone de vérifier les cuvettes lors de leur prochain passage.

9.4 Suite aux effractions et vols dans les appartements - informations – décisions – financement – devis en annexe :

– Sécurisation des portes d'entrée des immeubles

– Visiophonie

– Vidéosurveillance

Le syndic informe qu'il y a eu plusieurs vols dans les appartements durant ces 5 derniers mois. Le syndic en accord avec le CDC a demandé un avis et des offres pour renforcer la sécurité des portes d'entrée. L'électricien Fredelec et la société Clabots ont été questionnés.

- Fredelec : 2.334,12€ TVAC par porte (prix si commande groupée des 3 immeubles)
- Clabots : 3.115,34 € TVAC par porte d'entrée et 3.628,80€ TVAC pour les 3 portes accès garage/cave

Après discussion, il est établi que les voleurs passent, le plus souvent, via les portes fenêtres arrière des appartements. Dès lors, l'investissement sur les portes d'entrée perd de son intérêt. La proposition est ainsi refusée mais le CDC continue à analyser ce dossier.

Afin d'augmenter le contrôle des personnes demandant l'accès aux immeubles, l'assemblée générale décide toutefois à l'unanimité des présents ou des représentés de renouveler la parlophonie et mandate le CDC pour le choix de la société pour un budget de 5.000€ par entrée (vidéoparlophonie commune). Les différentes options pour les parlophones privatifs seront proposées et financées au niveau privatif en fonction du choix par les copropriétaires.

Il est également demandé à la société qui sera choisie de placer des caméras dissuasives dans les 3 halls d'entrée/entrée sous-sol, voire dans le sous-sol.

Deux autres offres seront demandées par le Syndic

Financement via le fonds de réserve.

9.5 Rénovation des garages : réparations du béton - peinture murs, poteaux et poutres – rectification rigole avec plaque inox – peinture/époxy au sol avec lissage. En attente de devis – Décision

L'Assemblée générale décide à l'unanimité des présents ou des représentés de ne pas réaliser ces travaux, mise à part la rectification de la rigole au niveau de l'entrée des garages afin de combler un trou pouvant laisser passer un pied d'enfant.

10. Alimentation du fonds de réserve - Décision (majorité absolue).

Le fonds de réserve générale est de 90.304,56€ € au soir de l'AG.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, d'alimenter le fonds de réserve par des appels trimestriels de 15.000€.

11. Demande de [REDACTED] – placement de volets déroulants sur 2 châssis de l'appartement (arrière de l'immeuble) – Présentation du dossier – Décision

Mr Hachani présente sa demande et réponds aux questions. La société Williams a fait une offre pour le placement de volets correspondant aux châssis placés (même aspect/couleur). Il fait remarquer que des volets ont déjà été placés par des copropriétaires à l'arrière d'immeubles (au niveau du Zandbeek).

L'assemblée générale marque à l'unanimité des présents ou des représentés, son accord sur le placement des volets et demande que l'aspect esthétique de la façade ne soit pas modifié.

12. ROI

- Il appartient aux copropriétaires de transmettre le ROI à leurs locataires et de le faire respecter par ceux-ci – les rappels à l'ordre éventuel du syndic seront refacturé systématiquement en privatif à l'occupant selon le tarif repris au contrat. MGS s'engage à placer une copie des tarifs appliqués sur la plateforme en ligne.

L'Assemblée prend acte de cette disposition et ce point sera ajouté au ROI

- Modification des statuts sur les châssis en vue de modifier le choix du type de matériaux, la couleur, – fournir la description en annexe ? – Décision

Voir décision prise lors des AG antérieures.

- Promouvoir les mesures acoustiques lors de rénovation - Description seront données par [REDACTED]

Ce point est déjà repris dans le ROI

- Clarifier les règles pour la gestion des nuisances de voisinage – Description en annexe [REDACTED]

Ce point est déjà repris dans le ROI

13. Informations sur le suivi du projet de la construction du bâtiment social.

Le syndic et le CDC informe que divers recours ont été introduits, à savoir :

- Un recours en annulation du permis d'urbanisme introduit devant le Conseil d'Etat. Nous sommes dans l'attente du rapport de l'Auditeur sur la validité du permis. Il faut noter que la commune a la même position que la copropriété, ce qui est positif.
- Un recours contre le permis d'environnement introduit devant le collègue d'environnement. Ce dernier a malheureusement validé le permis et a rejeté notre recours. Un recours contre cette décision est encore possible mais a très peu de chance d'aboutir.
- Un recours en suspension a également introduit devant le Conseil d'Etat et malheureusement, il a été rejeté.

Le CDC préconise de se concentrer sur le recours devant le Conseil d'Etat en annulation du permis d'urbanisme.

L'Assemblée marque son accord et attend la décision finale du Conseil d'Etat suite à notre demande d'annulation du permis d'urbanisme.

ZANDBEEK

1. Approbation des comptes – rapport du vérificateur aux comptes en annexe – décision (majorité absolue)

Le rapport de 2023 a été joint à la convocation

Les comptes sont approuvés pour 2023 à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés.

2. Evolution des charges

a) Présentation et adoption du budget prévisionnel des charges courantes – Réévaluation si nécessaire du fonds de roulement – Décision (Majorité absolue)

Le syndic a transmis aux copropriétaires un budget prévisionnel. Ce tableau est brièvement commenté et adopté en cours de séance. Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas augmenter le fonds de roulement jugé à ce jour suffisant.

b) Budget extraordinaire : voir point travaux

Le syndic rappelle l'existence de l'audit réalisé par le syndic qui a pour but de planifier les futurs travaux et leur financement.

Mandat a ainsi été donné au syndic pour adapter l'audit annuellement en fonction des travaux réalisés et, à présenter, au fur et à mesure des dossiers complets dans le point « travaux » de l'ordre du jour des assemblées. Travaux suggérés en plus des autres travaux demandés par les propriétaires au plus tard trois semaines avant le 1^{er} jour de la quinzaine pendant laquelle l'ag se tient

A ce jour l'ACP ZANDBEEK n'ayant rien réalisé comme travaux, l'audit reste identique à celle réalisée à l'époque. Audit qui reste disponible sur le site de la copropriété ZANDBEEK.

3 Alimentation du fonds de réserve au ZANDBEEK – Décision (majorité absolue)

Le fonds de réserve est de 0€ à la clôture annuelle.

Il est décidé à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés de ne pas alimenter le fonds de réserve sauf ici pour un appel exceptionnel en vue de le remettre en positif.

4 Election du syndic : les propriétaires du Zandbeek seront représentés par les membres des Conseils de copropriété du Jorasse – Bougnonne & Fenestral – Décision (majorité absolue)

La copropriété FENESTRAL est favorable au maintien du syndic pour gérer le Zandbeek et remercie celui-ci pour son implication et son travail.

5 Prochaine AGO : proposition du syndic : 22 mai 2025 à 13 heures

La proposition est acceptée

L'ag se fera en visio, idéalement

6 Création d'un local poubelle extérieur commun aux 3 résidences – (décision absolue ou 2/3)

Le syndic estime qu'il serait utile, avec l'accord des trois résidences d'avoir, comme dans plusieurs immeubles qu'il gère, un endroit extérieur fermé à clé où des containers seraient mis à disposition des occupants.

Le syndic acte que le Fenestral demande une étude.

7 Demande d'un propriétaire du FENESTRAL de placer à ses frais et sous sa responsabilité à l'avant de l'immeuble une rampe d'accès PMR (assurances, entretien et réparations - remise en état en fin d'utilité : à charge du propriétaire)

Le propriétaire concerné a communiqué un plan à la copropriété.

L'Assemblée générale décide, à l'unanimité des propriétaires présents ou représentés, de marquer son accord de principe, mais demande que soit étudié la réalisation d'un chemin d'accès PMR qui soit commun aux 3 entrées. L'architecte, qui sera choisi pour l'audit de l'immeuble, sera chargé d'inclure cela dans son étude et de faire une proposition en ce sens.

8 Abattage du sapin (majorité 4/5°)

Un copropriétaire du Jorasse demande l'abattage du sapin.

Il s'agit en réalité d'un bosquet composé de trois sapins.

La copropriété a déjà refusé à trois reprises de les supprimer et la commune a refusé le permis d'abattage, les estimant remarquables, vu leur taille et leur ancienneté.

L'expert en jardin consulté par la copropriété a confirmé qu'ils sont parfaitement sains et qu'ils ne posent pas de risques, vu leur orientation aux vents dominants. Ils sont protégés par les immeubles. Ils ont été plantés de manière à réduire le vis-à-vis entre les immeubles et à préserver l'intimité dans les appartements.

Ce sont des arbres qui ne s'élaguent pas. Un élagage les déstabiliserait et les condamnerait.

Ils ne projettent pas d'ombres significatives sur l'immeuble. Le reportage photographique réalisé par un copropriétaire le confirme. Leur forme conique réduit encore l'ombre portée.

Il serait de plus peu judicieux d'abattre des arbres de la copropriété, alors qu'elle se plaint de ce que la SRLB fait tabula rasa du petit bois.

Les arbres étant sains, les supprimer serait constitutif d'un acte de disposition d'un bien commun, requérant une majorité des 4/5°.

L'AG décide à l'unanimité de refuser l'abattage

9 Informations sur le suivi du projet de la construction du bâtiment social

Voir point 13 ci-dessus.

MCS SPRL
Chaussée de la Hulst 150
1170 Bruxelles
Tél. 02/534.44.48 - Fax 02/534.48.87
@ mcs@mcscorp.be
Le secrétaire



le président



Heure de fin 22h15.

Date d'expédition par mail, le 19 avril 2024

PV disponible sur le site, le 19 avril 2024

Toute remarque au sujet du présent procès-verbal est à faire parvenir au syndic dans le mois qui suit l'expédition du procès-verbal aux propriétaires. Tout propriétaire peut demander au juge de paix dans les 4 mois qui suivent la date de la réunion d'annuler une décision jugée irrégulière.

Le propriétaire est tenu d'adresser à son locataire une copie du présent procès-verbal dans les 30 jours qui suivent sa réception. Le locataire a un délai de 60 jours pour introduire un recours à dater de la réception du contenu du procès-verbal par son propriétaire.

Résidence .FENESTRAL.....
RUE FRANÇOIS VERVLOET, 1180. Bruxelles

Rapport du vérificateur aux comptes

En tant que vérificateur aux comptes, j'ai examiné les comptes et effectué toutes les vérifications nécessaires.

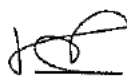
J'ai obtenu toutes les informations et documents indispensables à cette mission.

En conclusion, j'atteste que les comptes reflètent de manière fidèle la situation patrimoniale et financière de l'immeuble et propose de les approuver et de donner décharge au syndic.

Fait à Uccle le 24 Mars 2024.

Nom et signature du vérificateur :

[REDACTED]



FENESTRAL

Rue François Vervloet 175/179
1180 BRUXELLES

M.G.S srl

BILAN

Décompte 4T2023

Période 01/10/2023 - 31/12/2023

Fait: 7 février 2024

Date Impr.: 27/03/2024

Descriptif	Débit	Crédit
100000 FONDS DE ROULEMENT		20 789,52
100001 FONDS DE ROULEMENT ZANDBEEK		19 966,67
100010 PAIEMENT FDS DE ROUL ZANDBEEK	19 966,67	
100020 TRANSFERT FONDS DE ROULEMENT		2 465,75
150010 ARRONDIS		5,53
150040 ANCIENS PROP / FRS		481,49
160000 FONDS DE RESERVE GENERAL		90 304,56
160200 FONDS DE RÉSERVE ZANDBEEK		3 466,67
160300 PAIEMENT FDS RÉS ZANDBEEK	3 466,67	
330000 STOCK DE CLÉS	554,64	
400000 PROPRIÉTAIRES	42 097,60	
440000 FOURNISSEURS	11 636,15	
499107 SINISTRE 2020-5 E3-EF4-TOITURE	350,90	
499109 SINISTRE 2021-5 DDE (179) B4-T	2 096,00	
499110 SINISTRE 2021-6 DDEE3-EF4-TOIT	1 427,31	
499111 SINISTRE 2021-4 DDE F3-EF4	5 264,18	
499112 SINISTRE 2021-7 DI FISSURES CD	1 153,40	
499113 SINISTER 2021-8 BV APRT F1	445,92	
499114 SINISTER 2021-9 DDE APRT A3	300,00	
499115 SINISTER 2021-10 A0 VS MACHINE	886,90	
499116 SINISTER 2022-1 DDE (179) AB4		168,33
499117 SINISTRE 2022-2 DDE (177) CD4	400,00	
499118 SINISTRE 2022-3 CD4 FUITE WC	1 420,88	
550000 COMPTE D'ÉPARGNE BNP	35 074,02	
551000 COMPTE À VUE BNP	11 107,28	
	137 648,52	137 648,52

GRAND LIVRE GENERAL

160000 FONDS DE RESERVE GENERAL										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
ACH	232013	23/05/23	06/06/23	440013 23-402			3 946,38		3 946,38	
ACH	232021	16/06/23	30/06/23	440001 2023-642			70,00		4 016,38	
DIV	2023005	30/06/23	30/06/23	Provisie nr 12 - 30/06/2023				48 700,86		44 684,48
DIV	2023006	30/06/23	30/06/23	FONDS DE RESERVE GENER				0,08		44 684,56
ACH	233002	01/07/23	31/07/23	440013 23-11				15 900,00		60 584,56
ACH	233018	22/09/23	30/09/23	440001 2023-896			140,00			60 444,56
DIV	2023009	30/09/23	30/09/23	Provisie nr 13 - 30/09/2023				15 000,00		75 444,56
ACH	234017	15/12/23	29/12/23	440001 2023-1229			140,00			75 304,56
DIV	2023012	31/12/23	31/12/23	Provisie nr 14 - 31/12/2023				15 000,00		90 304,56
160000							4 296,38	94 600,94		90 304,56
1600	*** Fonds de reserves						4 296,38	94 600,94		90 304,56
160400 FONDS DE RÉSERVE TRAVAUX URBANISME										
Jnl	N° Pièce	Date	Date éch.	Description	Analyt	Lettr	Débit	Crédit	Solde débit.	Solde crédit.
OUV	2023001	01/01/23		Réouverture année comptable 0				18 700,94		18 700,94
DIV	2023002	31/03/23	31/03/23	Provisie nr 11 - 31/03/2023				15 000,00		33 700,94
DIV	2023005	30/06/23	30/06/23	Provisie nr 12 - 30/06/2023			33 700,86			0,08
DIV	2023006	30/06/23	30/06/23	FONDS DE RÉSERVE TRAVA			0,08			
160400							33 700,94	33 700,94		
1	*** DETTES À PLUS D'UN AN						37 997,32	128 301,88		90 304,56
							37 997,32	128 301,88		90 304,56

FENESTRAL
Rue François Vervloet 175/179 - 1180 BRUXELLES

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01 AU 31/12

FRAIS ENTRETIEN	BUDGET ESTIME	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
PREVENTION INCENDIE	400,00	377,26	400,00
CONTRÔLE ET ENTRETIEN ASCENSEURS	6.300,00	4.973,47	5.250,00
NETTOYAGE BATIMENT	6.200,00	5.780,70	6.100,00
ENTRETIEN INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES (1)	5.250,00	2.804,48	3.000,00
EAU	5.000,00	6.594,85	6.950,00
ENTRETIEN + SEL ADOUCISSEUR	1.350,00	1.452,35	1.550,00
ENTRETIEN CHAUFFAGE	5.400,00	3.597,94	3.800,00
COMPTEURS ET RELEVÉ DES COMPTEURS	2.500,00	2.409,50	2.550,00
GAZ	50.000,00	22.213,21	17.200,00
ELECTRICITE DES COMMUNS	4.500,00	2.265,60	2.400,00
ELECTRICITE CHAUFFAGE	2.500,00	1.132,63	1.200,00
HONORAIRES SYNDIC	8.350,00	8.364,00	8.800,00
ASSURANCE INCENDIE + RC + PJ	5.850,00	5.902,73	6.200,00
FRAIS DIVERS OCCUPANTS	50,00	820,50	900,00
FRAIS AG	150,00	200,00	500,00
	103.800,00	68.889,22	66.800,00

(1) électricité, égouts, bâtiment,

FRAIS EXCEPTIONNELS	BUDGET ESTIME	REEL 2023	BUDGET PREVISIONNEL
REPARATIONS INSTALLATIONS ELECTRIQUES + TECHNIQUES	500,00	1.590,00	1.700,00
REPARATION CHAUFFAGE	3.650,00	0,00	1.000,00
TRAVAUX EXCEPTIONNEL (2)	2.000,00	1.120,76	0,00
REPARATION ASCENSEURS	2.000,00		1.000,00
HONORAIRES AVOCATS, EXPERTS	500,00	802,50	900,00
FRAIS PROPRIETAIRES AUTRES	400,00	1.300,24	1.400,00
SINISTRE PROPRIETAIRE	7.000,00	1.112,44	2.000,00
FRAIS BANCAIRES	200,00	136,20	200,00
	16.250,00	6.062,14	8.200,00

(2) dossier protection incendie

TOTAL	120.050,00	74.951,36	75.000,00
--------------	-------------------	------------------	------------------

**RAPPORT DU SYNDIC SUR L'EXERCICE ECOULE DE LA RÉSIDENCE FENESTRAL
POUR L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16 AVRIL 2024**

- 1. Travaux réalisés suivant décisions de la dernière assemblée générale**
 - Référendum pour les portes privatives effectué
 - Remplacement des portes ascenseurs – attend le retour du pompier pour la dérogation
 - Mise en conformité des ascenseurs commandée.
 - Ramonages des cheminées effectués
- 2 Travaux décidés mais non réalisés**
 - Néant
- 3 Travaux urgents exécutés par le syndic (article 577-8 §4)**
 - Néant
- 4 Sinistres en cours ou clôturés**
 - 2022-3 CD4 fuite WC M Marquet
 - 2022-4 Fuite gaine technique hall
 - 2024 - De Sterck DDE colonne commune
- 5 Dossiers litigieux et procédures en cours**
 - ACP>< construction logement sociaux
- 6 Les contrats de fournitures régulières**
 - Liste des fournisseurs en annexe (pas de changement)
- 7 Demande(s) ou observations(s) relatives(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote a l'assemblée générale (art 577-8 § 4 8°)**
 - Néant

Horaires

Bureau (sur rendez-vous)
Permanence téléphonique
Service de garde*
(Taper le 0 avant le bip)

8h30 – 16h30
8h30 – 12h30
Après 12h30

Contacts - TEAM 3

Gestionnaire Monsieur Van Hove
Comptable Monsieur Van Ginneken

Principaux fournisseurs

Numéros d'urgence	POLICE	101	
	AMBULANCE	112	
	POMPIERS	112	
	CENTRE ANTI-POISONS	070 245 245	
Adoucisseur	EURODYNAMICS	02 367 12 10	info@eurodynamics.be
Ascenseurs Entretien	KONE	02 346 21 00	kc3.be@kone.com
Sect	AIB VINCOTTE	02 674 57 11	
Calorimètre	TECHEM	02 529 63 00	caloribel@techem.be
(Réf. Immeuble : 86890)			
Chauffagiste	ISB - EQUANS	02 533 26 22	dispatching- isb.smartbuildings.be@equans.com
Clefs	TINANT	02 640 90 08	info@tinant.be
Courtier	SOYER MAMET	02 545 00 31	vad@soyermamet.be
Déboucheur	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Electricité Générale	SERVI SYNDIC	0473 11 20 83	info@servisyndic.com
Electricité - Dépannage	ETS	0471 84 29 50	info@etsgroup.be
en dehors des heures			
Entretien - Nettoyage	PH CLEAN	0478 41 74 99	info@phclean.com
Entretien Extincteurs	SICLI	02 370 24 11	
Entretien Toiture / Corniche / ...	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Jardinier Zandbeek	APAM	02 33 83 11	jardin@apam.be
Parlophonie	HIGH SYSTEMS	02 538 48 50	info@highsystems.be
Plombier	ESB	0471 50 06 71	steph@esbcare.be
Serrurier - Dépannage	FERONIMMO	0475 97 98 99	fabriziocasciaro@hotmail.com
Serrurier - Dépannage	CLABOTS	02 346 02 70	planning@pierreclabots.be

*Payant – voir contrat syndic

Art. 3. De beperking van de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van levensonderhoud als bedoeld in artikel 26, § 1bis tot 1^{quater}, van het decreet van 15 maart 2018 de woninghuurovereenkomst kan worden verlengd met een periode van maximaal één jaar.

Art. 4. Dit decreet is van toepassing op de overeenkomsten die van kracht zijn op de dag waarop het in werking treedt.

Art. 5. Dit decreet treedt in werking op 1 november 2022.

Kondigen dit decreet af, bevelen dat het in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Namen, 19 oktober 2022.

De Minister-President,

E. DI RUPO

De Vice-Minister-President en Minister van Economie, Buitenlandse Handel, Onderzoek, Innovatie, Digitale Technologieën, Ruimtelijke Ordening, Landbouw, het "IFAPME", en de Vaardigheidscentra,
W. BORSUS

De Vice-Minister-President en Minister van Klimaat, Energie, Mobiliteit en Infrastructuur,
P. HENRY

De Vice-Minister-President en Minister van Werk, Vorming, Gezondheid, Sociale Actie
C. MORREALE

De Minister van Ambtenarenzaken, Informatica, Administratieve Vereenvoudiging,
belast met Kinderbijslag, Toerisme, Erfgoed en Verkeersveiligheid,
V. DE BUE

De Minister van Huisvesting, Plaatselijke Besturen, en Stedenbeleid,
C. COLLIGNON

De Minister van Begroting en Financiën, Luchthavens en Sportinfrastructuur,
A. DOLIMONT

De Minister van Leefmilieu, Natuur, Bossen, Landelijke Aangelegenheden en Dierenwelzijn,
C. TELLIER

Nota

(1) Zitting 2022-2023

Stukken van het Waalse Parlement, 1085 (2022-2023), Nrs. 1 tot 7

Volledig verslag, plenaire vergadering van 19 oktober 2022.

Bespreking.

Stemming.

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2022/33754]

29 SEPTEMBER 2022. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot vaststelling van de verhouding van de oplaadpunten voor parkings evenals bepaalde bijkomende veiligheidsvoorwaarden die van toepassing zijn

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,

Gelet op de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, artikelen 6, § 1, eerste lid, 13, § 1, eerste lid en 63, § 3, tweede lid;

Gelet op het koninklijk besluit van 8 maart 1989 tot oprichting van Leefmilieu Brussel, bekrachtigd bij de wet van 16 juni 1989, artikel 3, § 3, gewijzigd bij de ordonnantie van 3 mei 2018;

Gelet op het advies van de Economische en Sociale Raad van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 17/03/2022;

Gelet op het advies van de Raad voor het Leefmilieu van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, gegeven op 22/02/2022;

Gelet op het advies van de Gewestelijke Mobiliteitscommissie, gegeven op 28/03/2022;

Gelet op de Gelijke kansenwet zoals beoogd in artikel 2, § 1 van de ordonnantie van 4 oktober 2018 tot invoering van de gelijke kansenwet, uitgevoerd op 30/11/2021;

Gelet op de mededeling aan de Europese Commissie, op 20 juli 2022, met toepassing van artikel 5, van richtlijn (EU) 2015/1535 van het Europees Parlement en de Raad van 9 september 2015 betreffende een informatieprocedure op het gebied van technische voorschriften en regels betreffende de diensten van de informatiemaatschappij en de aanvaarding door de Commissie van de dringendheid krachtens artikel 6, lid 7 van diezelfde richtlijn.

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2022/33754]

29 SEPTEMBRE 2022. — Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale déterminant les ratios de points de recharge pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité supplémentaires y applicables

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Vu l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, les articles 6, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 13, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, et 63, § 3, alinéa 2 ;

Vu l'arrêté royal du 8 mars 1989 créant Bruxelles Environnement, confirmé par la loi du 16 juin 1989, article 3, § 3, modifié par l'ordonnance du 3 mai 2018 ;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région de Bruxelles-Capitale, donné le 17/03/2022 ;

Vu l'avis du Conseil de l'Environnement de la Région de Bruxelles-Capitale, donné le 22/02/2022 ;

Vu l'avis de la Commission régionale de la Mobilité, donné le 28/03/2022 ;

Vu le test d'égalité des chances visé à l'article 2, § 1^{er} de l'ordonnance du 4 octobre 2018 tendant à l'introduction du test d'égalité des chances, réalisé le 30/11/2021 ;

Vu la communication à la Commission européenne, le 20 juillet 2022, en application de l'article 5 de la directive (UE) 2015/1535 du Parlement européen et du Conseil du 9 septembre 2015 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des réglementations techniques et des règles relatives aux services de la société de l'information, et l'acceptation, par la Commission, de l'urgence en vertu de l'article 6, paragraphe 7, de cette même directive ;

Gelet op advies nr. 71.782/1/V van de Raad van State, gegeven op 03/08/2022, in toepassing van artikel 84, § 1, eerste lid, 2° van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende artikel 18 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 februari 2021 tot vaststelling van de algemene en bijzondere uitbatingvoorwaarden van toepassing op parkings;

Overwegende het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 maart 2019 houdende uitvoerende maatregelen betreffende de uitrol van infrastructuur voor alternatieve brandstoffen;

Overwegende dat het nodig is om de alternatieven voor voertuigen met een verbrandingsmotor te vergemakkelijken door de installatie van laadinfrastructuur voor elektrische voertuigen op te leggen, zowel in parkings van kantoren, van woningen als in parkings voor ander gebruik;

Dat voor parkings van kantoren en voor ander gebruik gerekend wordt op een snelle elektrificatie, waardoor het past om specifieke verhoudingen op te leggen die trapsgewijs behaald moeten worden;

Dat voor parkings van woningen het past om ervoor te zorgen dat de elektrificatie hetzelfde tempo volgt als de elektrificatie van voertuigen van de bewoners die toegang hebben tot de parking. Bewoners kunnen zowel bewoners van hetzelfde gebouw als bewoners van de buurt van het gebouw zijn;

Overwegende dat deze verplichtingen rusten op de milieuvergunninghouder, dat hieruit volgt dat de bewoner die toegang heeft tot een parking van woningen en over een elektrisch voertuig zich tot de houder van de milieuvergunning moet richten voor de installatie van het oplaadpunt.

Op voordracht van de Minister van Leefmilieu;

Na beraadslaging.

Besluit :

HOOFDSTUK 1. — Inleidende bepalingen

Artikel 1. Dit besluit voorziet in de gedeeltelijke omzetting van richtlijn (EU) 2018/844 van het Europees Parlement en de Raad van 30 mei 2018 tot wijziging van Richtlijn 2010/31/EU betreffende de energieprestatie van gebouwen en Richtlijn 2012/27/EU betreffende energie-efficiëntie.

Art. 2. Dit besluit is van toepassing op de parkings bedoeld in rubriek 68 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 maart 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IB, IC, ID, II en III met toepassing van artikel 4 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, evenals in rubriek 224 van de ordonnantie van 22 april 1999 tot vaststelling van de ingedeelde inrichtingen van klasse IA van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen.

Voor de toepassing van onderhavig besluit moet worden verstaan onder:

1° "Leefmilieu Brussel": opgericht door het koninklijk besluit van 8 maart 1989 tot oprichting van Leefmilieu Brussel;

2° "kantoren": in de zin van de verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen, zoals opgenomen in deel L van de bepalingen betreffende de bodembestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

3° "woning": in de zin van de verklaring van de voornaamste in de stedenbouwkundige voorschriften gebruikte termen, zoals opgenomen in deel L van de bepalingen betreffende de bodembestemming van het Gewestelijk Bestemmingsplan;

4° "overdekte parking": parking voorzien van een bedekking, dit wil zeggen een luchtdicht dak;

5° "parking voor openbaar gebruik": parking bestemd voor handelszaken, openbare parking of elke andere parking, parkeerterrein of gedeelte van een parking, toegankelijk voor publiek;

6° "brandweer": Dienst voor Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

7° "nieuwe parking": parking die nog geen milieuvergunning heeft ontvangen of die niet gedekt was door een milieuvergunning die sinds minder dan 2 jaar vervallen is, of waarvan de vergunningsaanvraag werd ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit en die na de inwerkingtreding van dit besluit, geen ingrijpende verbouwingen heeft ondergaan;

8° "oppervlakte van een parking": de oppervlakte van een parking betreft de oppervlakte die voorbehouden wordt aan de parkings, verkeerszones en toegangshellingen, en wordt gemeten tussen de muren van de parking, waarbij de ruimten worden geacht doorlopend te zijn, zonder rekening te houden met de onderbreking ervan door scheidingswanden en binnenmuren of door kokers;

Vu l'avis n°71.782/1/V du Conseil d'État donné le 03/08/2022 en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 2° des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'article 18 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings;

Considérant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 mars 2019 portant des mesures d'exécution sur le déploiement d'une infrastructure pour carburants alternatifs ;

Considérant qu'il est nécessaire de faciliter les alternatives aux véhicules à moteur thermique en imposant l'installation d'infrastructures de recharge de véhicules électriques, tant dans les parkings de bureaux et de logements que dans les parkings destinés à un autre usage ;

Que, s'agissant des parkings de bureaux et de ceux destinés à un autre usage, on table sur une électrification rapide et qu'il convient dès lors d'imposer des ratios spécifiques à atteindre graduellement ;

Que, s'agissant des parkings de logements, il convient de faire en sorte que l'électrification suive le même rythme que l'électrification des véhicules des habitants ayant accès au parking. Les habitants peuvent être soit des habitants de l'immeuble lui-même, soit des habitants du quartier où se situe l'immeuble ;

Considérant que ces obligations incombent au titulaire du permis d'environnement, qu'il s'ensuit que l'habitant ayant accès à un parking de logements et disposant d'un véhicule électrique doit s'adresser au titulaire du permis d'environnement pour l'installation du point de recharge.

Sur la proposition du Ministre de l'Environnement;

Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE 1^{er}. — Dispositions introductives

Article 1^{er}. Cet arrêté prévoit la transposition partielle de la directive (UE) 2018/844 du Parlement européen et du Conseil du 30 mai 2018 modifiant la directive 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments et la directive 2012/27/UE relative à l'efficacité énergétique.

Art. 2. Le présent arrêté s'applique aux parkings visés à la rubrique 68 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe IB, IC, ID, II et III en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement, ainsi qu'à la rubrique 224 de l'ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations de classe IA visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° « Bruxelles Environnement » : créé par l'arrêté royal du 8 mars 1989 créant Bruxelles Environnement ;

2° « bureaux » : au sens du glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques, tel que repris dans la partie L des dispositions concernant l'affectation du sol du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

3° « logement » : au sens du glossaire des principaux termes utilisés dans les prescriptions urbanistiques, tel que repris dans la partie L des dispositions concernant l'affectation du sol du Plan Régional d'Affectation du Sol ;

4° « parking couvert » : parking muni d'une couverture, c'est-à-dire une toiture étanche ;

5° « parking à usage public » : parking desservant des commerces, parking public ou tout autre parking, niveau de parking ou poche de parkings, accessibles au public ;

6° « le service d'incendie » : le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale;

7° « nouveau parking » : parking qui n'a pas encore été autorisé par un permis d'environnement ou qui n'était pas couvert par un permis d'environnement échu depuis moins de 2 ans, ou dont la demande de permis a été introduite après l'entrée en vigueur du présent arrêté et qui ne subit pas, après l'entrée en vigueur du présent arrêté, de rénovation importante;

8° « superficie d'un parking » : La superficie d'un parking concerne la superficie affectée aux parkings, zones de circulation et rampes d'accès, elle est mesurée à l'intérieur des murs du parking, les espaces étant supposés continus, sans tenir compte de leur interruption par les cloisons et murs intérieurs ni par les gaines ;

9° “oplaadpunt”: oplaadpunt zoals gedefinieerd in artikel 2, 44° van de Ordonnantie van 19 juli 2001 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

HOOFDSTUK 2. — *Verhouding van de oplaadpunten voor parkings*

Art. 3. § 1. De verhouding van de oplaadpunten is het minimumpercentage oplaadpunten voor het aantal parkeerplaatsen dat de milieuvergunning toestaat. Elke parking moet worden uitgerust met een aantal oplaadpunten dat wordt bepaald volgens het type gebouw en dat trapsgewijs toeneemt op de volgende manier:

1° Voor parkings bestemd voor een of meer kantoren:

- Op 1 januari 2025: 10% met een minimum van 2 oplaadpunten;
- Op 1 januari 2030: 20%;
- Op 1 januari 2035: 30%.

2° Voor parkings van woningen:

- Op 1 januari 2025: een oplaadpunt per parkeerplaats van bewoners die toegang hebben tot de parking en die beschikken over een elektrisch voertuig, binnen een redelijke termijn nadat de bewoner kenbaar heeft gemaakt dat hij over een elektrisch voertuig beschikt. Dit oplaadpunt bevindt zich op een plaats waar deze bewoner zijn voertuig parkeert.

3° Voor parkings voor openbaar gebruik en parkings die niet onder § 1 of § 2 van dit artikel vallen:

- Op 1 januari 2025: 5% met een minimum van 2 oplaadpunten;
- Op 1 januari 2030: 10% met een minimum van 2 oplaadpunten;
- Op 1 januari 2035: 20%.

Voor het berekenen van deze verhouding geldt een oplaadpunt met een vermogen groter dan of gelijk aan 50 kW voor 5 oplaadpunten, en een oplaadpunt met een vermogen groter dan of gelijk aan 150 kW voor 10 oplaadpunten.

In het geval dat meer dan de helft van het gebied in een straal van 500 meter rond deze parking geen woongebied met residentieel karakter, een typisch woongebied of gebied met gemengd karakter of administratiegebied in de zin van het Gewestelijk Bestemmingsplan is, moet deze parking enkel voldoen aan de regels van toepassing op 1 januari 2025, vanaf die datum.

§ 2. Nieuwe parkings die geen parkings van woningen zijn, moeten onmiddellijk voldoen aan de criteria die worden toegepast op 1 januari 2035.

§ 3. In het geval van gemengde bestemmingen in die zin dat ze behoren tot meerdere categorieën, wordt de toepasselijke verhouding pro rata bepaald. In het geval van gedeelde parkeerplaatsen is de hoogste verhouding van toepassing.

Art. 4. In het geval van een gemotiveerde technische onmogelijkheid of buitensporige kosten kan de afleverende overheid, in overeenstemming met artikel 55 van de ordonnantie van 5 juni 1997 betreffende de milieuvergunningen, een afwijking van de van toepassing zijnde verhouding toestaan.

Art. 5. Milieuvergunninghouders die een parking beheren, doen jaarlijks aangifte van het aantal geïnstalleerde oplaadpunten aan de distributietbeheerder.

Om de drie jaar vanaf 1 januari 2025 brengt Leefmilieu Brussel verslag uit aan de regering over de naleving van de bepalingen van dit hoofdstuk. Dit verslag omvat minstens een volledige stand van zaken van de infrastructuur van de oplaadpunten die geïnstalleerd zijn in de parkings en een analyse van de opportuniteit om deze te herzien in functie van de noden van de gebruikers van elektrische voertuigen.

HOOFDSTUK 3. — *Veiligheidsvoorwaarden in de parkings*

Art. 6. In alle parkings zijn de volgende voorschriften van toepassing op de plaatsing van oplaadpunten:

- Het oplaadpunt moet geïnstalleerd worden op een onbrandbaar of brandwerend oppervlak;
- Het laden van een voertuig moet verplicht gebeuren met behulp van hiervoor voorziene oplaadpunten;
- De elektrische installaties moeten over een voldoende groot vermogen beschikken voor het laden van de voertuigen, en moeten gekeurd zijn door een erkend orgaan volgens het AREI;
- De oplaadpunten moeten kunnen worden uitgerust met een fysieke bescherming of moeten voldoende hoog worden geplaatst om potentiële beschadiging door een voertuig te vermijden, maar dienen bereikbaar te blijven voor personen met beperkte mobiliteit.

9° « point de recharge » : point de recharge tel que défini à l'article 2, 44°, de l'ordonnance du 19 juillet 2001 relative à l'organisation du marché de l'électricité en Région de Bruxelles-Capitale.

CHAPITRE 2. — *Ratios de points de recharge pour les parkings*

Art. 3. § 1^{er}. Les ratios de points de recharge constituent un pourcentage minimum de points de recharge rapporté au nombre d'emplacements de parcage autorisés par le permis d'environnement. Tout parking doit être pourvu d'un nombre de points de recharge déterminé en fonction de la typologie des bâtiments concernés et augmente graduellement de la manière suivante :

1°. Pour ce qui concerne les parkings desservant un ou plusieurs bureaux :

- Au 1^{er} janvier 2025 : 10% avec un minimum de 2 points de recharge ;
- Au 1^{er} janvier 2030 : 20% ;
- Au 1^{er} janvier 2035 : 30%.

2°. Pour ce qui concerne les parkings de logements :

- Au 1^{er} janvier 2025 : un point de recharge par emplacement de stationnement des habitants qui ont accès au parking et qui disposent d'un véhicule électrique, dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique. Ce point de recharge sera situé à un endroit où cet habitant stationne son véhicule.

3°. Pour ce qui concerne les parkings à usage public et ceux qui ne sont visés ni au § 1^{er} ni au § 2 du présent article :

- Au 1^{er} janvier 2025 : 5% avec un minimum de 2 points de recharge ;
- Au 1^{er} janvier 2030 : 10% avec un minimum de 2 points de recharge ;
- Au 1^{er} janvier 2035 : 20%.

Pour le calcul de ce ratio, un point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW compte pour 5 points de recharge et un point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 150 kW compte pour 10 points de recharge.

Dans le cas où plus de la moitié de la zone située dans un rayon de 500 mètres autour de ce parking n'est pas une zone d'habitation à prédominance résidentielle, une zone d'habitation, ou une zone mixte ou une zone administrative au sens du Plan Régional d'Affectation du Sol, ce parking doit uniquement respecter les règles applicables au 1^{er} janvier 2025, à compter de cette date.

§ 2. Les nouveaux parkings qui ne sont pas des parkings de logements doivent satisfaire immédiatement aux critères appliqués au 1^{er} janvier 2035.

§ 3. En cas d'affectations mixtes au sens où elles relèvent de plusieurs catégories, les ratios applicables s'imposent au prorata. En cas d'emplacements mutualisés, le ratio le plus élevé s'applique.

Art. 4. En cas d'impossibilité technique ou de coût exorbitant motivés, l'autorité délivrante peut, conformément à l'article 55 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement, accorder une dérogation quant aux ratios applicables.

Art. 5. Le titulaire du permis d'environnement régissant le parking déclare annuellement au gestionnaire du réseau de distribution le nombre de points de recharge installés.

Tous les trois ans à partir du 1^{er} janvier 2025, Bruxelles Environnement fait un rapport au Gouvernement sur le respect des dispositions contenues dans le présent Chapitre. Ce rapport contiendra au moins un état des lieux complet de l'infrastructure de recharge installées dans les parkings et une analyse de l'opportunité de les réviser en fonction des besoins des utilisateurs de véhicules électriques.

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. In overdekte parkings zijn de volgende voorschriften bijkomend van toepassing op de plaatsing van oplaadpunten:

- Het gebruik van sneloplaadpunten, dit is elk oplaadpunt met een vermogen groter dan of gelijk aan 50 kW, is verboden. De milieuvergunning kan afwijken van dit verbod, na advies van de brandweer;

- Behalve in geval van afwijking door de milieuvergunning, onder andere in geval van technische onmogelijkheid, moet aan elke ingang van de parking een noodstopknop worden geplaatst om, in het geval van brand of een incident, alle oplaadpunten te kunnen afsluiten;

- Indien de ondergrondse parking is uitgerust met een automatische installatie voor branddetectie, moet de voeding van de oplaadpunten automatisch worden afgesloten in het geval brand wordt gedetecteerd;

- De laadzones moeten uitgerust zijn met een ventilatiesysteem dat de lucht in de parking om de 3 uur ververs;

- Een duidelijk plan op schaal, dat de plaats van de oplaadpunten aanduidt, moet zichtbaar aan de ingang en de uitgang van de parking worden uitgehangen.

Art. 8. Voor overdekte parkings met een oppervlakte van meer dan 1.250 m² en/of met vloerniveaus lager dan het niveau die voor het grootste deel gelegen is onder het niveau van de weg die naar de parking leidt, zijn de volgende bijkomende voorwaarden van toepassing:

- Een branddetectie-installatie met rookdetectie moet geplaatst en operationeel zijn. Dit systeem is van het type "gedeeltelijke bewaking" in overeenstemming met norm NBN S21-100-1&2 of een gelijkwaardige Europese norm;

- Het doorzenden van een brandalarmsignaal en storingssignaal geschiedt volgens de bepalingen van deel 5.3 van norm NBN S21-100-1. Melding aan de brandweer steeds bij bevestigde detectie, overeenkomstig met punt 6.2.6 van norm NBN S21-100-1.

Art. 9. De installatie van oplaadpunten is verboden in parkings die zijn uitgerust met een autolift. De milieuvergunning kan afwijken van dit verbod, na advies van de brandweer.

HOOFDSTUK 4. — Slotbepaling

Art. 10. In het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 februari 2021 tot vaststelling van de algemene en bijzondere uitbatingvoorwaarden van toepassing op parkings worden opgeheven:

1/ artikel 19;

2/ artikel 21.

Art. 11. De Minister bevoegd voor Leefmilieu wordt belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel, 29 september 2022.

De Minister-President
van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
R. VERVOORT

De Minister van Mobiliteit,
Openbare Werken en verkeersveiligheid,
E. VAN DEN BRANDT

De Minister van Klimaattransitie, Leefmilieu,
Energie en Participatieve Democratie,
A. MARON

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 m² 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.

CHAPITRE 4. — Disposition finale

Art. 10. Dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 février 2021 fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings, sont abrogés :

1/ l'article 19 et

2/ l'article 21.

Art. 11. Le Ministre de l'Environnement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Bruxelles, le 29 septembre 2022.

Le Ministre-Président
du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
R. VERVOORT

La Ministre de la Mobilité,
des Travaux publics et de la sécurité routière,
E. VAN DEN BRANDT

Le Ministre de la Transition climatique, de l'Environnement,
de l'Énergie et de la Démocratie participative,
A. MARON