

Avenue Charbo 6
Brussel 1030 Bruxelles.
BE 0898 261 372
I.P.I.: 500 457 - 505 726 - 506 967



Tél. : 02 738 02 50
Fax : 02 738 02 59
Mail : schaerbeek@couet.be

Association des Copropriétaires
Résidence «CALABRIA 2»
Avenue de Calabre 23A-23B-25A-25B
1200 Bruxelles
BCE: 0830.903.780

Procès-Verbal Assemblée Générale Ordinaire

Le lundi 13 novembre 2023 à 18h00

Tenue dans la salle du restaurant KWAK

situé Av. Emile Vandervelde 2, 1200 Woluwe-Saint-Lambert

1. Validité de l'assemblée générale

31 Copropriétaires sur 49 sont présents ou représentés.

6533 quotités sur 10 000 sont présentes ou représentés.

Le double quorum est atteint, l'Assemblée peut valablement statuer sur les points repris à l'ordre du jour.

2. Election du président et du secrétaire de l'assemblée générale - majorité absolue

À l'unanimité [REDACTED] est nommée Présidente de séance.

À l'unanimité le Syndic est nommé Secrétaire de séance.

3. Détermination des date et heure de la prochaine AGO - majorité absolue

Le Syndic rappelle la période légale de 15 jours pour tenir l'Assemblée Générale Ordinaire du bâtiment qui est la première quinzaine du mois de novembre.

À l'unanimité, L'Assemblée Générale se tiendra, sauf contre-ordre et sous réserve de réception d'une convocation et de disponibilité de la salle, le mardi 12/11/2024 même endroit, même heure.

4. Rapport du Syndic et du Conseil de Copropriété sur l'exercice écoulé

Le syndic expose que les décisions suivantes prises lors de l'assemblée générale du 15 novembre 2022 ont été réalisées notamment :

- Nettoyage du bilan approuvé par l'assemblée.
- Suivi d'un dossier de récupération d'arriérés. Le sujet sera abordé au point 5.d.
- Appel d'offres et prise de renseignements dans le cadre du dossier bornes électriques. Le sujet sera abordé au point 12.c.
- Réclamation à OP des indemnités pour les coûts supportés par l'ACP à cause des services non rendus : Le conseil de copropriété a rédigé un courrier qui a été envoyé par le syndic à [REDACTED] contesté la prise en charge des montants réclamés. A la demande du conseil de copropriété, le syndic a envoyé d'autres éléments à [REDACTED] fin d'appuyer la demande initiale. Le dossier suit son cours.
- Diffusion du R.O.I. validé lors de l'assemblée générale 2022.
- Démarrage du dossier d'identification des conduits CLV des chaudières individuelles. Le dossier suit son cours.

- Mise en place du contrat d'entretien de la centrale de dégazage de la société Filter & Co. Le premier entretien a eu lieu en octobre 2023 et un devis a été validé pour le remplacement du ventilateur/extracteur défectueux. Le syndic est dans l'attente de la date d'intervention.
- Le syndic est dans l'attente d'une offre pour le remblayage du trou au niveau du jardin. Dès réception, elle sera présentée au conseil de copropriété pour décision compte tenu du mandat qui leur a été donné. Le dossier suit son cours.
- Remplacement des lampes par du LED au niveau des communs par la société TOPTEN.
- Mise en place du contrat de curage des colonnes verticales et horizontales avec la société GP débouchage.
- Résiliation du contrat d'entretien de la porte de garage de la société Allport et mise en place d'un nouveau contrat avec la société Bagelec.

Les actions suivantes ont également été entreprises cette année :

- Suivi des problèmes d'affaissement du sol au niveau de l'entrée de garage. Le syndic a dans un premier temps tenté d'entrer en contact avec la commune qui lui a appris récemment qu'elle n'était pas propriétaire de la venelle. Le syndic tente donc de faire intervenir le propriétaire de la venelle pour la résolution de ce problème afin que la copropriété puisse tenter de récupérer les frais engagés et que les problèmes rencontrés soient résolus. En accord avec le conseil de copropriété, il a d'abord été procédé à des réparations au niveau du dallage devant l'entrée de la porte de garage. Le problème n'étant pas résolu, des plaques ont été placées pour permettre aux véhicules d'accéder au parking plus facilement. Le dossier suit son cours.
- Plusieurs dépannages et travaux au niveau des portes de garage ont été réalisés cette année :
 - Remplacement de la centrale de commande de la porte de garage -1
 - Remplacement motorisation porte de garage -1
 - Remplacement câble de traction porte de garage -2
 - Remplacement moteur porte de garage -2
- Des travaux ont été réalisés afin de permettre la résolution des problèmes d'inondation au niveau du parking 51 et la cave 41.
- Plusieurs dépannages au niveau des portes d'accès à l'immeuble ont eu lieu.
- Quelques réparations ont été réalisées en toiture dans le cadre d'infiltrations.
- Suivi du dossier de prolongation du permis d'environnement : le sujet sera abordé en détail au point 11.
- Une commande a été passée pour le placement de tapis sur les murs dans la descente de garage afin d'éviter les dégâts en cas de frottement lors du passage de véhicules. Le dossier suit son cours.

D'autres petites actions qui rentrent dans le cadre de la gestion courante ont également été réalisées.

Le rapport du conseil de copropriété a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

5. Comptabilité :

a. Rapport du Commissaire ou Collège des Commissaires aux Comptes

La vérification des comptes a été effectuée pour les périodes 2022-2023.

Le rapport du commissaire aux comptes a été envoyé à l'ensemble des copropriétaires.

b. Approbation de la répartition des charges et du bilan pour l'exercice allant du 01-09-2022 au 31-08-2023, décharge et quitus au Syndic - majorité absolue

Suite aux informations données par le Commissaire aux comptes, l'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes et donne décharge au Syndic pour la comptabilité.

c. Apurement des postes ouverts au bilan, majorité absolue

Le syndic préconise le nettoyage des postes suivants :

- 494002- Vitre garde-corps

Le dossier date de l'ancienne gestion et concerne des dégâts provoqués sur la terrasse de [REDACTED] par une machine de la société Wegebo. Le syndic se charge de reconstituer l'ensemble du dossier pour permettre une clôture.

L'assurance est intervenue pour une partie du devis (561€ HTVA). Cet argent a été remboursé et le solde du sinistre à notre reprise était de 464,64€ en débit. Le syndic présume qu'il est constitué de la franchise et des frais du Syndic précédent mais le syndic ne peut pas le confirmer car il ne dispose pas du détail de ce solde.

Compte tenu des actions entreprises dans le cadre de ce dossier par le syndic, il y a aujourd'hui un débit total de 729,64€. Le syndic préconise donc le nettoyage de ce solde. Monsieur Nederlandt n'étant pas responsable de ce sinistre, on ne peut pas lui imputer et il est fort probable que la franchise n'ait jamais été remboursée puisque la partie adverse refusait sa responsabilité. Il reviendrait donc à la copropriété de prendre en charge ce montant.

- 496001 : - Frais déménagement

Le syndic informe que le poste au bilan relatif aux frais de déménagement s'élève à 2.450€ en faveur de la copropriété. Le syndic préconise de nettoyer ce montant au profit de fonds de réserve.

- Sinistre App. J4 - Frais réparation origine (toiture) + frais avocat :

Il s'agit d'un total de 1.054,10€ repartit comme suit :

- 296,80€ pour la réparation de la cause en toiture
- 318,64€ concernant les frais d'avocat mandaté par le propriétaire
- 438,66€ concernant une facture d'architecte

Des éléments d'un dossier concernant l'appartement J4 datant d'avant la reprise de gestion a été transmis au syndic en 2022.

Renseignements pris : Le propriétaire avait signalé ce sinistre au Syndic de l'époque en 2016. Syndic qui semble ne rien avoir fait.



Par conséquent, le propriétaire a pris toutes les dispositions pour que l'origine soit réparée et réclame les frais avancés à ce niveau. Le propriétaire signale qu'il prendra les frais liés à la remise en état dans son appartement à sa propre charge.

Compte tenu de l'origine, le syndic informe l'assemblée que la réparation en toiture n'est pas couverte par l'assurance (ni à l'époque, ni aujourd'hui).

Le propriétaire réclame donc les frais avancés pour la réparation de l'origine qu'il a payé lui-même. Comme le propriétaire n'avait pas de retour du Syndic, il a pris un avocat pour défendre ses intérêts et réclame à la copropriété la prise en charge de ses frais également. Le propriétaire accepte de garder la remise en état dans son appartement à sa charge.

A l'unanimité, l'assemblée décide de nettoyer ces 3 postes au profit du fonds de réserve (2450 - 729,64 - 1.054,10 = +/- 665€ au profit de la copropriété)

d. Etat des arriérés de charges

Le syndic indique qu'il n'y a plus d'arriérés importants à ce jour.

Par ailleurs, quelques propriétaires n'ont pas encore payé la mensualité du mois de novembre. Le syndic rappelle que les mensualités sont à payer pour le 5 de chaque mois.

Le syndic signale que le propriétaire [REDACTED] présenté des arriérés importants durant cet exercice. Suite à la procédure classique de rappel, le syndic a dû demander une mise en demeure via Huissier et engager un avocat afin de permettre la récupération des arriérés. Le syndic informe l'assemblée que leur protection juridique (ARAG) ne permet pas une intervention au niveau des frais d'avocats. Le syndic proposera l'adaptation de la protection juridique au point 13.a.i. Actuellement, les arriérés ont été apurés grâce à l'intervention de l'avocat.

Le syndic rappelle cependant que le décompte annuel n'est pas encore arrivé à échéance et que la situation indiquée ci-dessus ne prend donc pas en compte le paiement du décompte annuel.

6. Procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédure judiciaire en cours, ni à l'initiative, ni à l'encontre de la copropriété.

7. Sinistres

a. Etat des sinistres en cours, informations.

Le syndic fait état des sinistres ouverts à ce jour :

• 494005 BV - BRIS DE VITRE [REDACTED] 4

Le syndic a obtenu de la société en charge des travaux voisins, la prise en charge des réparations effectuées au niveau du garde-corps. Le syndic doit encore rembourser au propriétaire les 760,00€ du devis remboursé par l'entreprise qui procédait au chantier. La société immobilière en charge de la gestion de cet appartement ne communique

néanmoins pas avec le numéro de compte malgré les relances. Le dossier sera clôturé une fois que le remboursement sera fait. Le dossier est en cours de finalisation.

• 494006 – Infiltrations joints de douche App. A1

Il s'agit ici d'infiltrations chez Monsieur [REDACTED] provenant d'un défaut d'étanchéité des joints de sa douche. Ce dossier date initialement du 08-09-2022. Suite aux réparations réalisées, M. [REDACTED] a indiqué ne pas réclamer d'indemnité pour la remise en état. Par ailleurs, des nouvelles investigations ont été réalisées en Août 2023 car les dégâts continuaient de se propager. Une recherche de fuite a été réalisée et le rapport mentionnait à nouveau un problème d'étanchéité du bac de douche.

Le syndic est dans l'attente de la facture de réparation de l'origine afin de savoir si l'assurance doit être consultée dans le cadre de ce dossier. Pour rappel, le délai pour faire intervenir la compagnie d'assurance est de 3 ans à dater de la date du sinistre.

Le dossier suit son cours.

• 494008 – Infiltration terrasses I4 > I3

La propriétaire de l'appartement I3 a signalé une fuite sur le mur de sa terrasse, ça semble être à cause de l'eau qui fuit de la terrasse du voisin du dessus (4ème étage) quand il pleut. Une recherche de fuite a été réalisée. Un défaut de finition a été constaté au niveau des corniches en zinc. Pour donner suite à ce diagnostic, la société Vigo est intervenue pour procéder à la pose d'un bourrelet faisant office de casse-goutte pour éloigner l'écoulement. Le dossier suit son cours.

b. Détermination des imputations des frais (franchise / frais de dossier) - majorité 4/5

Le syndic demande à l'assemblée de statuer sur la ligne de conduite à suivre dans le cadre de la prise en charge de certains frais lié aux sinistres.

Le syndic indique les alternatives qui s'offrent à la copropriété pour cette décision :

- La franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (Exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape, ...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

- La franchise complète ainsi que le coût du syndic pour traitement du sinistre seront à charge intégrale de la copropriété quel qu'en soit l'origine.

A l'unanimité, l'assemblée décide de valider l'alternative suivante :

La franchise légale ainsi que le coût du syndic pour le traitement d'un dossier sinistre sera à la charge du propriétaire du lot qui est à l'origine du sinistre. (Exemples : joints de tub de douche défectueux ou absents, débordement d'un bain, conduite privative d'eau défectueuse en chape, ...) S'il y a une franchise aggravée, l'excédent sera pris en charge par la copropriété.

- c. Détermination du montant en dessous duquel un sinistre n'est pas déclaré – majorité 2/3
Afin de ne pas augmenter le nombre de sinistres déclarés et par conséquent le montant de la prime et/ou de la franchise, le syndic suggère de ne pas déclarer de « petits » sinistres.

La franchise actuelle appliquée par l'assurance est une franchise légale (environ 300€). Etant donné que la franchise dans la police actuelle s'élève à 310 € par sinistre, nous proposons comme montant minium 500 € (avec préférence de prendre un montant supérieur comme 1.000 € ou plus).

A la majorité requise, l'assemblée décide de ne pas déclarer les sinistres en dessous de 500€ de débours.

Vote contre [REDACTED]

8. Décharges et quitus - majorité absolue

a. Conseil de Copropriété

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Conseil de Copropriété.

b. Commissaire et ou collègue aux Commissaires aux comptes

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Commissaire aux Comptes pour sa mission.

c. Syndic pour sa gestion

A l'unanimité, décharge et quitus sont donnés au Syndic pour sa gestion.

9. Elections - majorité absolue

a. Election des membres du Conseil de Copropriété

Les membres actuels sont candidats à leur réélection [REDACTED] est plus candidat à sa réélection compte tenu qu'il a vendu son appartement. Il est chaleureusement remercié.

À l'unanimité les membres [REDACTED] sont élus.

Ils sont chaleureusement remerciés par l'Assemblée Générale.

b. Election du Commissaire ou Collège de Commissaires aux Comptes

M [REDACTED] est plus candidat à sa réélection compte tenu qu'il a vendu son appartement. Il est chaleureusement remercié.

À l'unanimité [REDACTED] et [REDACTED] sont élus.

Ils sont également vivement remerciés par l'Assemblée Générale.

10. Points inscrits à la demande d'un Copropriétaire

- a. Demande de Mm [REDACTED] (I.3 - 25B) : Demande d'autorisation pour le placement d'un air conditionné mural privatif avec unité extérieur sur la terrasse, majorité 2/3



A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale et demande que les informations suivantes soient transmises pour la prochaine assemblée :

- Mme [REDACTED] transmettra la preuve de l'accord de l'urbanisme à la copropriété.
- Mr [REDACTED] transmettra une fiche technique relative au modèle sélectionné reprenant les décibels, le type d'attache et la localisation de l'installation.

b. Demande du conseil de copropriété : Proposition de détermination d'une pénalité et une procédure à appliquer en cas de non-respect du ROI, majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée décide de déterminer d'une pénalité s'élevant à 150€ en cas de non-respect du ROI. Avant l'application de cette pénalité au propriétaire du lot concerné, un avertissement sera effectué. Cette décision sera intégrée au R.O.I.

11. Prolongation permis d'environnement Classe 1B

a. Informations relatives à la prolongation du permis d'environnement.

Le permis d'environnement de la copropriété arrive à échéance le 19/02/2024. Les démarches pour la demande de prolongation du permis ont donc été introduite en 2022/2023 comme le prévoit le délai imposé.

Plusieurs documents ont été demandé dans le cadre de cette demande de prolongation. Les derniers à fournir pour finaliser le dossier étaient les suivants :

- Proposition d'amélioration du système de ventilation du parking couverts afin de respecter la ventilation imposée dans le permis de base à savoir 200m³/par emplacement : Le syndic est dans l'attente d'un retour de la société en charge de l'entretien du système de ventilation à ce sujet.
- Rapport électrique : L'électricien Topten a procédé à la mise en conformité électrique des communs suite à l'accord donné par le conseil de copropriété sur le devis. L'offre initialement validée s'élevait à 3562,66€ TVAC car la copropriété disposait déjà de plans. Après vérification, l'électricien a donc constaté que les plans ne correspondaient pas à la réalité. L'inspecteur en charge du contrôle, a donc demandé de refaire complètement les schémas électriques. La facture finale pour ce travail s'est élevée à 6233,86€. Le syndic demande à la copropriété de se prononcer sur l'imputation de ces frais (voir point 11.b.)
- Dernier rapport d'entretien de la ventilation mécanique : Le syndic est dans l'attente du document qui doit être fourni par la société en charge de l'entretien de la ventilation.
- Une solution pour créer un local vélo : BXL Environnement impose un certain nombre de règles pour les locaux vélos. Les locaux actuellement disponibles comme espace vélos ne correspondent pas aux conditions imposées (nombre d'emplacement vélos + type d'attaches) : <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/stationnement-et-livraison-les-obligations-concernant-velos-motos-et-autos>

Pour les bâtiments existants : Il est attendu du demandeur de permis qu'il établisse une proposition d'aménagement illustrée par un plan. Cette proposition doit s'appuyer sur des éléments objectifs tels que le nombre de personnes se rendant sur le site et la



surface des espaces disponibles. Pour des logements, il faut tendre vers un emplacement par logement.

Informations relatives aux types d'attaches autorisées/interdites :

- le vélo doit pouvoir s'attacher de manière sécurisée.
- le modèle en « U » inversé est fortement encouragé,
- les systèmes de râteliers permettant d'attacher le cadre sont autorisés,
- les systèmes de type « pince-roue » sont interdits.

Les espaces entre les attaches sont également réglementées.

- Il y a des U inversés en bout d'emplacement de parking pour les vélos, c'est totalement interdit. Bxl Environnement nous oblige à les faire enlever.
Veuillez noter que la disposition, telle qu'elle existe actuellement, des U inversés en bout d'emplacement de parking est interdite (Cf. art. 22 du 25 FEVRIER 2021. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale fixant des conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings).
Par conséquent, BXL environnement nous demande de procéder à leur enlèvement.

A la demande du conseil de copropriété, le syndic a pris contact avec le cabinet d'avocat [redacted] d'obtenir un avis juridique sur les règles qui nous imposent Bruxelles environnement et préciser à la suite de cela les alternatives envisageables qui peuvent être présentées à l'assemblée générale.

Les conclusions sont les suivantes :

Il n'existe aucune prescription réglementaire interdisant explicitement le placement de U inversés en bout d'emplacement de stationnement. Par contre, Bruxelles environnement dispose d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet d'imposer de nouvelles conditions lors de la prolongation du permis d'environnement. Le bureau Aries a été consulté et estime qu'il n'est pas possible de soutenir que le parking actuel est tout à fait conforme au permis initial.

Il n'est pas possible d'utiliser les locaux poubelles pour les transformer en locaux vélos (localisation, sécurité incendie). L'unique solution qui se démarque est d'utiliser des emplacements de stationnement pour voiture afin d'y placer des U inversés et les transformer en emplacement vélos.

En accord avec le conseil de copropriété, le syndic a demandé l'intervention d'Aries pour la rédaction d'une proposition motivée à l'intention de Bruxelles environnement. Plusieurs conditions doivent être respectées (ex : pas de vélos au niveau -2). Sur base de ces conditions, Aries a proposé un plan reprenant les différentes alternatives envisageables. Cela constitue des pistes qu'il faudra approfondir avec les propriétaires des emplacements ciblés si la copropriété donne son accord de principe sur la location et l'aménagement/transformation de ces emplacements en parking vélos. Approximativement 6 emplacements maximum devraient faire l'objet d'une location/ un aménagement.



b. Détermination de l'imputation de la facture de mise en conformité électrique des communs, majorité absolue

A l'unanimité, l'assemblée décide de prendre en charge les travaux de mise en conformité électrique par le fonds de réserve (6233,86€).

c. Présentation des alternatives envisageables – Décision relative à l'aménagement de parking vélos selon les conditions indiquées par BXL Environnement, majorité 2/3

Compte tenu des explications données, l'assemblée donne son accord pour louer des emplacements de parking afin de pouvoir les transformer en emplacement vélos.

A l'unanimité, l'assemblée décide de fixer le prix de la location à 90€/mois/emplacement et donne une marge de manœuvre au conseil de copropriété pour adapter ce montant mensuel au besoin sur base des prix du marché.

A l'unanimité, l'assemblée décide que la copropriété ne participera pas aux frais relatifs aux emplacements loués (pas de prise en charge des charges relatives aux parking).

A l'unanimité, l'assemblée donne mandat au conseil de copropriété pour approuver une offre dans le cadre de l'aménagement des emplacements qui seront loués et donne un mandat au conseil de copropriété pour toute décision relative à la location de ces emplacements.

Les frais relatifs aux aménagements et aux honoraires d'expert [REDACTED] ont pris en charges via le fonds de réserve.

Les frais relatifs à la location seront pris en charges courantes.

d. Suppression des U inversés en bout d'emplacement de parking, majorité 2/3

A l'unanimité, l'assemblée mandate le conseil de copropriété pour accepter une offre pour supprimer les U inversés en bout d'emplacement de parking si cette demande est maintenue par Bruxelles environnement.

12. Travaux et financements

a. Plan pluriannuel des travaux, informations.

Conformément à la loi, un plan pluriannuel des éventuels travaux à venir doit être établi lors de chaque assemblée générale.

Les informations reprises ci-dessous seront complétées lors de l'assemblée générale sur base d'observations et de la connaissance du bâtiment : Actuellement, les travaux à prévoir à moyen terme sont repris ci-dessous à l'ordre du jour.

b. Mise en place de panneaux photovoltaïques, analyse des options qui s'offrent à la copropriété et décision éventuelle, majorité 2/3

Le syndic a consulté plusieurs sociétés dans le cadre de ce dossier :

La société Alterelectra a remis une proposition d'installation photovoltaïque avec 2 alternatives possibles :



Première proposition : la copropriété achète les panneaux. L'investissement s'élève à 36.170 euros TVAC. Pose de 63 panneaux et 2 onduleurs. La copropriété aurait des gains annuels de +/-6.503 euros pendant 10 ans (temps de retour +/- 5,6 ans). Après 10 ans (quand il n'y aura plus de certificats verts) le gain s'élève à +/- 3.369 euros par an. Le devis est disponible en ligne. Contrat de maintenance : 1400€ TVAC/an.

Deuxième option : AlterElectra installe à ses frais l'installation photovoltaïque. Les 10 premières années il y a un gain de minimum 250 euros/an. Après 10 ans la copropriété a la possibilité d'acheter l'installation pour 1 euro symbolique (durée de vie d'une installation photovoltaïque > 20 ans) et le gain s'élève à +/- 3.369 euros.

La société Kelvin & Watts a remis une proposition pour l'installation de 144 panneaux solaires pour un montant de 80.506€ TVAC. Les chiffres clés sont disponibles dans l'offres (sur la plateforme en ligne).

Afin d'évaluer au mieux les besoins de la copropriété, il est également possible de demander une étude. Cette étude de faisabilité permet de valider les choix techniques à réaliser, de manière à pouvoir réaliser sur base de ces choix une mission d'engineering classique (rédaction des clauses techniques, appel d'offre, suivi de chantier). Sous réserve d'une étude de faisabilité structurelle. La société Deplasse et Associés propose la première étude au prix de 2.500€ HTVA (21%).

Le sujet sera abordé lors de l'assemblée générale. Par ailleurs, le conseil de copropriété préconise les actions suivantes : « *Sachant que la pérennité des certificats verts n'est pas garantie, que les textes légaux changent encore beaucoup, qu'il y a beaucoup d'innovation dans les technologies et aucune obligation légale actuelle d'en installer, nous conseillerons vivement de reporter ce sujet à l'an prochain. Et d'appuyer sur la nécessité de régler en priorité la question des bornes électriques dans les garages vu qu'il y a une obligation légale pour le 01/01/2025.* »

A l'unanimité, l'assemblée décide de reporter ce point à la prochaine assemblée générale.

c. Placement de dispositif de rechargement pour voiture électrique, majorité 2/3

i. Législation relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique, informations

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 29/08/2022, 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. »

_____ litte l'assemblée.



ii. Mandat à un expert technique pour procéder à l'examen des dispositions légales applicables aux parkings de la copropriété, établir un cahier des et solliciter des offres de prix afin de déterminer et de chiffrer les travaux et la mise en conformité des garages à prévoir – Majorité 2/3

Dans le cadre de l'examen des dispositions légales applicables aux parkings de la copropriété, le syndic préconise à la copropriété de se faire accompagner d'un expert. 2 offres ont été demandées :

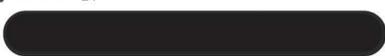
- Le bureau d'expertise Deplasse et associés a proposé une étude d'orientation. Cette étude de faisabilité permet de valider les choix techniques à réaliser, sur base de ces choix une mission d'engineering classique (rédaction des clauses techniques, appel d'offre, suivi de chantier) devra être réalisées et fera l'objet d'une offre distincte. L'étude d'orientation est proposée au prix de 3.850€ HTVA (= 4.660€ TVAC).
- La société Kelvin&Watts a également proposé une analyse "Quickscan" - charge véhicules électriques en copropriété - étude des besoins et contraintes en vue d'installer des bornes de charge. Le montant de l'étude est assez important car nous allons chercher des informations sur la fiscalité, détection d'incendie et ventilation chez des professionnels du domaine.

En cas de réalisation des travaux avec nous suite à l'étude Quickscan, la moitié du montant HTVA facturé pour l'étude sera déduit des travaux communs de câblage.

Son offre s'élève à 3.659€ TVAC et est disponible en ligne.

- En parallèle d'une étude, il sera également nécessaire de réaliser un audit protection incendie proposé par le bureau d'expertise Deplasse pour un montant de 2.500€ HTVA (21%).
- Il sera également nécessaire de faire appel à Sibelga pour une étude afin de connaître les possibilités/capacités techniques dans le cadre d'un placement de compteur supplémentaire. Cette étude coute environ 1.000€.

A la majorité requise, l'assemblée décide de reporter le point à la prochaine assemblée générale.

Vote contre 

d. Placement d'un système de GSM dans les ascenseurs et résiliation éventuelle du contrat Proximus, majorité 2/3

Kone propose le placement d'un système de communication KNX qui fonctionne avec un module GSM. Le prix est de 1.485,68€ HTVA par ascenseur soit un total de 5.942,74€ HTVA (=6300€ TVAC)

Avantages énoncés par Kone :

Sécurité

- Une communication bidirectionnelle vocale reliant les passagers en cabine au Customer Care Center KONE.
- Un accès direct 24/365 au KONE Customer Care Center pour traiter les appels d'urgence provenant des ascenseurs.
- Identification de l'emplacement de l'ascenseur d'où vient l'appel par le KONE Customer Care Center.
- Un réseau bien établi qui assure l'envoi immédiat d'un technicien pour l'évacuation des passagers en cas d'urgence.
- La possibilité de rappeler les passagers en cabine pour les rassurer.
- Une batterie de secours pour alimenter le système en cas de panne de courant.
- Un système qui répond aux normes EN81-28 et EN81-70.

Fiabilité

- Toutes les pièces subissent des tests de fiabilité stricts KONE.
- Conçu pour une intégration avec les dernières technologies de télécommunications.
- Un contrôle de routine du dispositif et de la connexion par le KONE Customer Care Center (tous les 1-3 jours).
- KONE conserve des pièces de rechange en stock pour en assurer la disponibilité à long terme et pour effectuer des réparations rapides.

Économies

- Nul besoin d'installer des lignes téléphoniques analogiques.
- Aucun abonnement téléphonique n'est nécessaire en plus du prix du service KRM GSM KONE, ce qui se traduit par des coûts plus avantageux.
- Gestion administrative simplifiée, nul besoin de se soucier des factures de téléphone. La connexion se passe par le réseau téléphonique mobile. KONE achète la carte SIM et gère le service complet, y compris la facturation de l'abonnement et des communications.

Toutes les communications sont incluses dans un forfait de 90 € par an par ascenseur. Ce forfait comprend toutes les communications, peu importe le nombre d'appels pour personnes bloquées et inclut les appels de KONE pour vérifier le fonctionnement du système. En cas d'acceptation de cette présente offre, il est nécessaire de résilier l'abonnement de ligne téléphonique actuel qui s'élève à 155€/160€ pour les 4 ascenseurs soit 40€ par mois par ascenseur.

A l'unanimité, l'assemblée décide de mettre en place un système GSM dans chaque ascenseur via Kone pour un montant de 1.485,68€ HTVA par ascenseur soit un total de 5.942,74€ HTVA (=6300€ TVAC). Ces frais seront financés via le fonds de réserve.
A l'unanimité, l'assemblée valide également la résiliation du contrat Proximus dès placement du système GSM.

13. Budget - majorité absolue

a. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières

Le syndic présente le rapport d'évaluation des contrats qui était joint à la convocation.



- i. Changement de formule de police d'assurance protection juridique, majorité absolue
Compte tenu du problème d'arriéré rencontré cette année, il a été demandé au courtier de transmettre une proposition pour le changement de la formule de police d'assurance protection juridique. L'offre est disponible en ligne.

Le prix pour une formule étendue (couvrant les dossiers d'arriérés de charges), le montant annuel à payer est de : 1.725,56€
Actuellement, la copropriété paie 1.153,74€ pour la formule de base.

A la majorité requise, l'assemblée décide de souscrire à la formule étendue de protection juridique auprès d'ARAG pour un montant de 1.725,56€ par an.
Le bulletin de vote sera annexé au présent procès-verbal.

- b. Présentation des budgets de dépenses courantes

Le syndic présente le budget de dépenses courantes aux décisions prises lors de l'assemblée générale d'un montant de 108.450,00€.

A l'unanimité, l'assemblée valide le budget de 108.450,00€. Les provisions de charges seront calculées sur base du budget annuel approuvé par l'assemblée générale.

- c. Fonds de roulement

En date du 31/08/2023 le fonds de roulement s'élevait à 53.798,89€.
Le Syndic communique que le montant du fonds de roulement devrait représenter 1/3 du budget annuel qui est de 108.450,00€, soit approximativement 36.150,00€. Il n'est donc pas nécessaire d'augmenter le fonds de roulement.

A l'unanimité, l'assemblée décide de ne pas augmenter le fonds de roulement.

- d. Fonds de réserve – obligation légale (sauf dérogation - majorité 4/5)

A cette même date, le fonds de réserve s'élève à 34.355,38€.

À l'unanimité l'Assemblée Générale décide d'augmenter le fonds de réserve par 12 appels mensuels de € 350 chacun à partir du mois de décembre 2023 afin d'augmenter le fonds de réserve de 4.200€ cette année.

14. Mandats - majorité des 2/3

- a. Inscription contrat cadres (prix de groupe proposés par le syndic) - mandat au syndic

Le Syndic explique le principe du contrat cadre : Certains fournisseurs souhaitent proposer des contrats intéressants pour un grand nombre de clients. Pour avoir le meilleur prix, le Syndic doit pouvoir chiffrer à l'avance combien d'immeubles souhaitent participer à un contrat cadre. En fonction du nombre qui est dès lors fixé, le fournisseur peut remettre un prix plus attractif. En acceptant cette inscription, la copropriété donne mandat au Syndic pour signer un contrat cadre pour des fournitures régulières (énergie, ascenseur, extincteurs, ...). Il est certain que le Syndic n'acceptera que la convention groupée si elle est plus intéressante pour toutes ses copropriétés.

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Syndic pour signer un contrat cadre.

b. Changement de fournisseur régulier - mandat au Conseil de Copropriété

À l'unanimité, les Copropriétaires donnent mandat au Conseil de Copropriété pour valider un changement de fournisseur régulier.

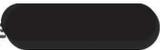
c. Détermination du montant pour lequel le Conseil de Copropriété à mandat pour travaux

En accord avec le conseil de copropriété, le syndic préconiser de fixer ce montant à 5000€ par intervention.

L'Assemblée Générale unanime fixe le montant par intervention à € 5000€.

15. Election du Syndic - majorité absolue

À la majorité requise, le Syndic Couet & Associés représenté par Vincent Couet, dont le siège social est situé Drève Richelle 161 bt68 – 1410 Waterloo inscrit à la BCE sous le numéro 0898.261.372 et son syndic adjoint MILIMMO SRL dont la gérante est Hélène Labbate sont réélus jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Votre contre 

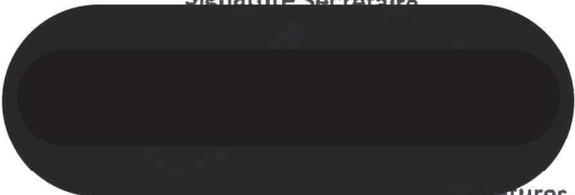
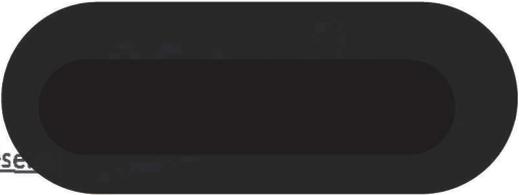
Le nouveau contrat 2023 est signé en fin de séance.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 :17.

Le présent procès-verbal a été relu ; il est signé par le président, le secrétaire (Syndic), et les copropriétaires encore présents.

Signature Secrétaire

Signature Président



Signatures des copropriétaires encore présents

Le terme « à l'unanimité » qui figure de manière générique dans le procès-verbal reprend l'ensemble des copropriétaires présents ou représentés (mandats) lors de l'assemblée générale, il ne désigne pas la totalité des copropriétaires.

Sauf si décrit explicitement, toutes les décisions sont prises à l'unanimité des voix.

Point XXX

Assemblée générale du
13 novembre 2023 ACP
CALABRIA 2

Nom



Quotites

Présence	Vote			Résultat		
	POUR	CONTRE	ABSTENTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION

189	189	1			189	-	-	
260	260			1	-	-	-	
240	240	1			240	-	260	
191					-	-	-	
250					-	-	-	
226	226	1			226	-	-	
240					-	-	-	
240					-	-	-	
240	240			1	-	-	-	
250	250	1			250	-	240	
226	226	1			226	-	-	
237	237	1			237	-	-	
230	230	1			230	-	-	
169	169	1			169	-	-	
123	123	1			123	-	-	
163	163	1			163	-	-	
169					-	-	-	
217	217		1		-	217	-	
232					-	-	-	
123	123			1	-	-	-	
219					-	-	123	
260					-	-	-	
191	191	1			191	-	-	
233	233	1			233	-	-	
162	162	1			162	-	-	
179					-	-	-	
245	245	1			245	-	-	
123	123		1		-	123	-	
171	171			1	-	-	171	
245	245	1			245	-	-	
238					-	-	-	
245					-	-	-	
236					-	-	-	
119					-	-	-	
10					-	-	-	
227	227	1			227	-	-	
238					-	-	-	
342	342	1			342	-	-	
10					-	-	-	
149	149	1			149	-	-	
240	240	1			240	-	-	
110					-	-	-	
163					-	-	-	
240					-	-	-	
201					-	-	-	
238					-	-	-	
260					-	-	-	
251	251	1			251	-	-	
240	240	1			240	-	-	
					-	-	-	
TOTAL	10000	5.712	21	2	4	4.578	340	794

TOTAL VOTES	93%	7%
	4.918	