

Association des copropriétaires
de la résidence
WATERVIEW
Avenue Diksmude 2A/4A - Negende Linielaan 37
1000 - BRUXELLES
N° BCE : 0837.740.401

C/O Citya Bruxelles sa
Agence BASILIX
Rue de la Technologie, 11 D
1082 BRUXELLES
☎ : 02/465.38.85
N° BCE : 0430 800 556

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE TENUE LE 25/11/2024
PROCES-VERBAL - DEUXIEME SEANCE**

L'assemblée générale se tient le 25/11/2024 à 18h30,
NH Hotel Airport – De Kleetlaan 14 à 1831 Machelen,

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

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

24	copropriétaires présents sur 89, totalisant	2.865 /	10.000 quotités	(soit 29%)
18	copropriétaire(s) représenté(s) sur 89, totalisant	2.115 /	10.000 quotités	(soit 21%)
42	copropriétaires présents et représentés sur 89, totalisant	4.980 /	10.000 quotités	(soit 50%)

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé. Après délibérations l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues du dépouillement des bulletins de vote.

N° OJ	RESOLUTION SOUMISE AU VOTE	QUORUM REQUIS	POUR	CONTRE	ABST.	RESULTATS	
4.2	Approbation des comptes	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
5.1	Décharge membre conseil de copropriété	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
5.2	Décharge commissaire aux comptes	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
5.3	Décharges Syndic	50,00%	4.774	0	95	100,00%	accepté
6.1.1	[REDACTED]	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
6.1.2	[REDACTED]	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
6.1.3	[REDACTED]	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
6.1.4	Conseil : Candidature ?	50,00%	150	0	87	100,00%	accepté
6.2.1	Comptes : Candidature ?	50,00%	4.466	0	0	100,00%	accepté
6.2.2	Comptes : Professionnel	66,66%	53	4.137	201	1,26%	refusé
6.3	Mandat syndic : Citya	50,00%	4.729	0	140	100,00%	accepté
6.3.1	Mandat : Contrat entretien	50,00%	4.739	0	0	100,00%	accepté
6.3.2	Enveloppe budgétaire : 5.000€	66,66%	4.869	0	0	100,00%	accepté
7.1	[REDACTED]	50,00%	4.869	0	0	100,00%	accepté
7.2	Caméras de surveillance	66,66%	4.617	0	122	100,00%	accepté
7.2.1	Mandat pour le fournisseur de caméras	66,66%	4.617	0	122	100,00%	accepté
7.3	Remplacement porte entrées	66,66%	4.614	0	255	100,00%	accepté
7.3.1	Mandat fournisseur - Portes entrées	66,66%	4.614	0	255	100,00%	accepté
7.4	Remplacement 2eme porte entrées	66,66%	4.614	0	255	100,00%	accepté
7.4.1	Mandat fournisseur - Portes 2eme entrées	66,66%	4.614	0	255	100,00%	accepté

7.5	Remplacement porte vélos + porte moto	66,66%	4.774	0	95	100,00%	accepté
7.5.1	Mandat fournisseur porte vélo et moto	66,66%	4.573	0	95	100,00%	accepté
7.6	Mandat étude placement bornes	66,66%	3.341	635	551	84,03%	accepté
7.7	Peinture rdc	66,66%	1.453	1.588	339	47,78%	refusé
7.7.1	Mandat pour peinture rdc	66,66%	1.023	3.178	339	24,35%	refusé
8.1.1	Autorisation - Bornes individuelle	50,00%	209	1.633	728	11,35%	refusé
8.1.2	Coffret électrique - Monsieur Moors	66,66%	437	1.755	507	19,94%	refusé
9.2.2	Fond de réserve : 17.000€	50,00%	4.424	133	218	97,08%	accepté
9.2.3	Financement fond de réserve	50,00%	3.761	707	312	84,18%	accepté
9.3	Budget : 115.000€	50,00%	3.829	574	312	86,96%	accepté

1. Désignation du Président de l'assemblée générale – Majorité absolue

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

Le rôle de secrétaire consiste à vérifier les présences et les procurations, ainsi qu'à contrôler les votes. Quant à la rédaction du procès-verbal, conformément au Code civil, c'est au syndic qu'incombe cette tâche.

C'est avec une très large majorité que l'assemblée générale accepte la désignation de [REDACTED] au secrétariat de la présente séance.

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Echancier des contrats de fournitures régulières

Contrat	Fournisseur	Date échéance	Durée	Préavis
Entretien de la porte de garage	TK Elevator	19 janvier	Annuellement	2 mois
Entretien et dépannage des (5) ascenseurs	DE LIFT BVBA	1 septembre	Annuellement	2 mois
Organisme de contrôle ascenseur	BTV	24 février	Annuellement	-
Entretien des pompes de relevage	ECO SOLUTIONS	19 février	Annuellement	12 mois
Extincteurs	BGS	12 juin	10 ans	-
Système de Ventilation	AVENTI	1 nov	Annuellement	6 mois
Prévention incendie	PACINA	6 nov	Annuellement	-
Entretien des parties communes	SNB	23 septembre	Annuellement	-
Assurance RC	AG insurance	31 déc	Annuellement	3 mois
Assurance incendie	Vivium	31 mai	Annuellement	3 mois
Entretien pompes à chaleur	Clima&Partners	31 déc	5 ans	12 mois

Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie avec Luminus

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

A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 2025 et 2026.

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

Pour la présentation de ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe référencée à la première page du présent document.

POSTE	Budget	Réalisé	Ecart
TOTAL	104.000,00	111.889,00	7.889,00
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			7,59%

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE			Budget	Effectief
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2023-2024	2023-2024
1	Verzekeringen/assurances	10000	9.000	10.090
2	Diversen/divers	10000	3.000	1.688
3	Ondrehoud gebouw/Entretien bâtiment	10000	5.000	1.360
4	Inricht/invest appart	9330		
5	Privatieve kosten/frais privés	privatief		
7	TV distributie/ abonnement	54		
10	Beheer Syndicus / Gérance Syndic	9330	19.500	20.796
10 bis	Ondersteunende diensten / Prestations de support M. Claes		9.000	8.566
11	Huisvuil/ Poubelles	10000	3.500	8.133
12	Kuisploeg/nettoyage	10000	20.000	20.227
13	Onderhoud / entretien	10000	10.000	15.729
14	Lift / ascenseur	10000	14.900	13.951
16	Koud water / eau froide	10000	1.000	2.721
17	Honoraria deskundigen -CITYA /Honoraires d'experts - CITYA		1.500	561
19	Garages/garages	670	1.600	2.499
22	Elektriciteit/électricité	10000	6.000	5.569
Totaal / Total			104.000	111.889

3.4. Situation du fonds de réserve

Honoraires expert litige Jacquain	4.296,00
Total des prélèvements sur l'exercice	4.296,00
Solde à la clôture de l'exercice	31.063,00

3.5. Situation du fonds - Peinture

Solde de réouverture de l'exercice	42.000,00
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	7.000,00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	49.000,00

4. Comptabilité de l'exercice clôturé du 01/06/2023 au 31/05/2024**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Voir annexe distribuée en son temps.

4.2. Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Proposition de résolution 4.2 soumise au vote : Approbation des comptes et du bilan de l'exercice comptable clôturé et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

Il est demandé au syndic de se renseigner sur les contrats de Bruxelles Propreté. Auparavant, une remise de 50% était appliquée sur les déchets résiduels. Actuellement, ce n'est plus le cas.

Il est demandé au syndic de communiquer aux copropriétaires l'état actuel des soldes des créances des copropriétaires en retard de paiement au 31/05.

Il est demandé au syndic de présenter à l'avenir un état des dépenses ordinaires au conseil de copropriété chaque trimestre.

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

Proposition de résolution 5.1 soumise au vote : Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.2. Décharge aux co-commissaires aux comptes – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.2 soumise au vote : Décharge aux co-commissaires aux comptes – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

Proposition de résolution 5.3 soumise au vote : Décharge au syndic – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6. Elections & mandats**6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.1.1. Monsieur Marvin CLAES - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.1 soumise au vote : [REDACTED] Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.2. Monsieur Alain PIQUARD - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.2 soumise au vote : [REDACTED] Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.1.3. Madame Ann LEMAIRE - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.1.3 soumise au vote : [REDACTED] Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.1.4. Candidature ? - Majorité absolue

Sans objet

6.2. Désignation du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue

La/les candidature(s) reçue(s) est/sont la/les suivante(s) ; elle(s) pourrai(en)t être complétée(s) par celle(s) suscitée(s) par la convocation de la présente réunion :

6.2.1. Monsieur Dumont - Majorité absolue

Proposition de résolution 6.2.1 soumise au vote : Candidature ? - Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

6.2.2. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Proposition de résolution 6.2.2 soumise au vote : Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

Proposition de résolution 6.3 soumise au vote : Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.1. Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**Proposition de résolution 6.3.1 soumise au vote : Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence Basilix – Majorité absolue**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

6.3.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**Proposition de résolution 6.3.2 soumise au vote : Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 5.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées.

7. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale**7.1. Prolongation contrat de maintenance en place d'une surveillance hebdomadaire des parties communes – Majorité absolue**

Il est rappelé que le programme de surveillance des parties communes est exécuté de la manière suivante :

- Chaque semaine (135,4 EUR) : Ascenseurs, halls d'entrée, portes, serrures et ferme-portes, façades extérieures, local lavoir et parkings.
- Toutes les deux semaines (91 EUR) : étages, stockages, portes.

Monsieur [REDACTED] donnera également accès aux fournisseurs/sous-traitants et effectuera un contrôle des travaux réalisés (uniquement pour les petits travaux). Il se chargera également de la coordination et la surveillance de la maintenance des parties communes par la société SNB.

Les rapports de [REDACTED] ont été publiés sur le site WEB de la Copropriété.

[REDACTED] fera rapport à l'AG sur :

- Les progrès obtenus dans la gestion de l'immeuble à la suite de sa mission en coopération avec le Syndic
- Les progrès encore à réaliser et ses objectifs futurs.

Il est demandé à l'AG de prolonger le contrat de [REDACTED] sur 1 an.

[REDACTED] veillera à assurer sa RC dans le cadre de la surveillance des parties communes.

Year	small	large	start fee
2022	€120.00	€200.00	€250.00
2023	€133.53	€222.55	€278.18
2024	€146.00	€243.00	€304.00
2025	€150.67	€250.78	€313.73

Proposition de résolution 7.1 soumise au vote : Prolongation contrat d' [REDACTED] Mise en place d'une surveillance hebdomadaire des parties communes – Majorité absolue.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

Il est demandé au syndic d'inscrire les coordonnées [REDACTED] dans les entrées de l'immeuble.

Coordonnées de [REDACTED]

7.2. Placement des caméras de surveillances pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Le système de caméras de surveillance de l'immeuble actuel n'est plus fonctionnel. Le disque dur est HS et l'installation est très vétuste.

Nous avons demandé une offre de prix à la société « EcoTrend » - **Annexe 2.**

Le vote porte sur la validation du projet d'installation de caméras de surveillance pour un montant de 5.000€ HTVA.

Proposition de résolution 7.2 soumise au vote : Placement des caméras de surveillances pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.2.1. Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le placement des caméras de surveillances pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Le conseil de copropriété et le syndic demanderont à d'autres sociétés de fournir des devis pour le placement des caméras de surveillances ; Après avoir analysé les prix, le conseil sera mandaté pour le choix du fournisseur pour le placement des caméras pour un montant maximum de 5.000€ HTVA

Proposition de résolution 7.2. soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le placement des caméras de surveillances pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.3. Remplacement pour chaque entrée des portes à front de rue pour un montant de 10.000€ HTVA (système de badges inclus) – Majorité 2/3

Les portes d'entrées font l'objet régulièrement de vandalismes et cela représente un coût d'entretien considérable qui n'est pas prévisible au budget et représente une dépense considérable récurrente depuis plusieurs années.

Nous vous proposons de changer ces portes d'entrées par un système plus robuste.

Annexe 3

Proposition de résolution 7.3 soumise au vote : Remplacement pour chaque entrée des portes à front de rue pour un montant de 10.000€ HTVA (système de badges inclus) – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.3.1. Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement des portes a front de rue pour un montant maximum de 10.000€ HTVA. – Majorité 2/3

Le conseil de copropriété et le syndic demanderont à d'autre sociétés de fournir des devis pour le remplacement des portes d'entrées ; Apres avoir analysé les prix, le conseil sera mandaté pour le choix du fournisseur pour le remplacement des portes d'entrées pour un montant maximum de 10.000€ HTVA

Proposition de résolution 7.3.1 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement des portes a front de rue pour un montant maximum de 10.000€ HTVA. – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.4. Remplacement de la 2eme porte d'entrée pour un montant de 5000€ HTVA (système de badges inclus) – Majorité 2/3

Les portes d'entrées font l'objet régulièrement de vandalismes et cela représente un coût d'entretien considérable qui n'est pas prévisible au budget et représente une dépense considérable récurrente depuis plusieurs années.

Nous vous proposons de changer ces 2eme portes d'entrées par un système plus robuste.

Proposition de résolution 7.4 soumise au vote : Remplacement de la 2eme porte d'entrée pour un montant de 5.000€ HTVA (système de badges inclus) – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.4.1. Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement de la 2^{ème} porte d'entrée pour un montant maximum de 500€ HTVA. – Majorité 2/3

Le conseil de copropriété et le syndic demanderont à d'autre sociétés de fournir des devis pour le remplacement des 2eme portes d'entrées ; Apres avoir analysé les prix, le conseil sera mandaté pour le choix du fournisseur pour le remplacement des portes d'entrées pour un montant maximum de 5.000 € HTVA

Proposition de résolution 7.4.1 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement de la 2ème porte d'entrée pour un montant maximum de 5.000€ HTVA. – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.5. Remplacement des deux portes locaux vélos, ainsi que de la double porte entre le local vélo et mobylettes pour un montant de 1.500€ HTVA – Majorité 2/3

Annexe 4

Proposition de résolution 7.5 soumise au vote : Remplacement des deux portes locaux vélos, ainsi que de la double porte entre le local vélos et mobylettes pour un montant de 1.500€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.5.1. Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement des deux portes vélos, ainsi que de la double porte entre le local vélo et mobylettes pour un montant de 1.500€ HTVA – Majorité 2/3

Le conseil de copropriété et le syndic demanderont à d'autre sociétés de fournir des devis pour le remplacement des portes vélos + double porte accès mobylettes ; Apres avoir analysé les prix, le conseil sera mandaté pour le choix du fournisseur pour le remplacement de ces portes pour un montant maximum de 1.500€ HTVA

Proposition de résolution 7.5.1 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour le remplacement des deux portes vélos, ainsi que de la double porte entre le local vélos et mobylettes pour un montant de 1.500€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.6. Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour le choix d'un expert pour l'élaboration d'une étude pour le placement des bornes électriques de recharge pour un montant maximum de 3.000€ HTVA – Majorité 2/3

Proposition de résolution 7.6 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété et au syndic pour le choix d'un expert pour l'élaboration d'une étude pour le placement des bornes électriques de recharge pour un montant maximum de 3.000€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.7. Remise en peinture des rez-de-chaussée de chaque entrée pour un montant Maximum de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Proposition de résolution 7.7 soumise au vote : Remise en peinture des rez-de-chaussée de chaque entrée pour un montant Maximum de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

7.7.1. Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour la mise en peinture des rez-de-chaussée de chaque entrée, pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Proposition de résolution 7.7.1 soumise au vote : Mandat au conseil de copropriété pour le choix d'un fournisseur pour la mise en peinture des rez-de-chaussée de chaque entrée, pour un montant de 5.000€ HTVA – Majorité 2/3

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

8.1. Demande(s) relative à l'installation d'un dispositif de rechargement pour voiture électrique

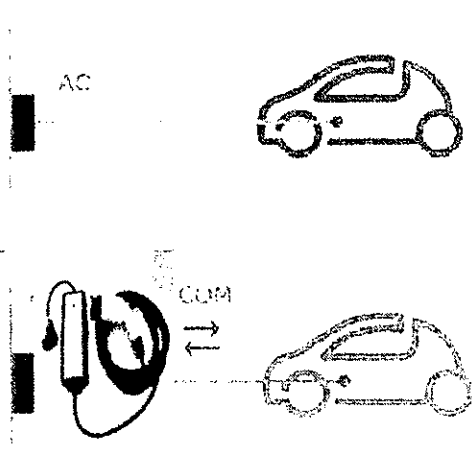
Demande : L'installation des bornes de recharge a déjà été approuvée par le passé lors de l'Assemblée générale d'août 2020. Cependant, il a ensuite été approuvé que chaque résident puisse installer une borne de recharge séparément.

- Pouvez-vous présenter ce point lors de la prochaine AGA afin qu'il soit discuté ?

Ci-dessous le document de SIBELGA qui reprend ceci :

Type de point de recharge	Tension du raccordement	Monophasé 230 Vac sur réseau 3*230 Vac (Phase + Phase)	Monophasé 230 Vac sur réseau 400 Vac (Phase + Neutre)	Triphasé 3*230 Vac (3 Phases sans Neutre)	Triphasé 400 Vac (3 Phases + Neutre)	Haute Tension
Mode 1		Possible mais non recommandé				
Mode 2 : (10 - 16A mono) *	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé				
Mode 3 : 3,7 kW (16A mono)	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé				
Mode 3 : 7,4 kW (32A mono)	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé	Possible sous condition **	Possible mais non recommandé	Possible sous condition **	
Mode 2 : 11 kW (16A triphasé) *	OBLIGATOIRE	Impossible		Possible mais non recommandé et nécessite un transfo d'isolement 3*230 Vac/400 Vac	Possible mais non recommandé	
Mode 3 : 11 kW (16A triphasé)	OBLIGATOIRE	Impossible				
Mode 3 : 22 kW (32A triphasé)	OBLIGATOIRE	Possible sous condition dans le cadre d'une recharge collective **				
Mode 4 (DC)	OBLIGATOIRE	Impossible				
V2x	OBLIGATOIRE	Impossible				

La simple prise murale est donc interdite sauf si une protection supplémentaire est prévue dans le câble de recharge et qu'il y a un contrôle du démarrage de la recharge.



- Mode 1**
- Recharge sur prise de courant ordinaire
 - Pas de protection supplémentaire
 - Pas de contrôle de la recharge

- Mode 2**
- Recharge sur prise de courant ordinaire
 - Protection supplémentaire dans le câble de recharge
 - Contrôle du démarrage de la recharge

Handwritten signature

Vous constaterez que ce n'est pas recommandé.

SIBELGA stipule par ailleurs qu'à partir du 1er janvier 2025, l'installation et l'utilisation de points de charge de mode 2 dans des nouvelles constructions ou après une rénovation importante ne seront plus acceptées.

Il faudrait introduire une demande à SIBELGA. Le type de raccordement électrique a également une incidence sur la réglementation.

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

Proposition de résolution 8.1.1 soumise au vote : Autorisation de pouvoir installer provisoirement - aux frais du propriétaire d'un emplacement de parking - une borne individuelle de rechargement à charge lente raccordée sur son compteur d'électricité - afin de pouvoir recharger un véhicule électrique moyennant le strict respect de toutes les obligations légales en vigueur qui en découlent et de la prise en charge de leurs coûts – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

8.1.2. Autorisation de placer un coffret électrique par Sibelga pour une borne électrique, au frais du propriétaire– Majorité 2/3 e installer

Proposition de résolution 8.1.2 soumise au vote : Autorisation de placer un coffret électrique par Sibelga pour qu'un propriétaire puisse installer une borne électrique, au frais du propriétaire– Majorité 2/3

Remarque : Il y a lieu d'abord de réaliser l'étude prévue au point 7.6 ci-dessus.

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

9. Comptabilité du nouvel exercice

9.1. Rappel des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges votées précédemment par l'AG mais non-encore transcrites dans un acte de base modificatif

Echéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance. Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit interpellier le syndic.

Le fait de n'avoir pas reçu d'invitation à payer ne pourra en aucun cas être invoqué comme une circonstance justifiant un défaut de paiement des sommes dues s'il apparaît que le copropriétaire défaillant n'a pas interpellé le syndic pour recevoir un nouvel envoi du/des document(s) périodique(s) manquant(s).

A défaut de paiement dans le délai imparti un premier rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli ordinaire. Si le défaut de paiement persiste après plus de 15 jours, un deuxième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le deuxième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, un troisième rappel sera adressé au copropriétaire défaillant par pli recommandé.

Si le troisième rappel reste sans suite après plus de 10 jours, le copropriétaire défaillant pourra être cité en justice à la diligence du syndic.

Si les circonstances le justifient, la citation pourra intervenir dès après le premier rappel resté sans effet.

Les frais de rappel et, plus généralement, les frais et honoraires que le syndic est autorisé à facturer à la copropriété pour la gestion des impayés en vertu des dispositions contractuelles, sont des frais privatifs.

Sanctions

Tout retard de paiement entraîne la déduction, de plein droit, et sans mise en demeure, par le seul dépassement du délai imparti, d'une indemnité égale à 15 % des sommes impayées, outre un intérêt de retard calculé au taux de 7 % l'an sur les sommes impayées majorées de l'indemnité, jusqu'au jour du paiement complet.

Frais de gestion facturés par le syndic (identique à notre précédente procédure)

Pour rappel, ou pour le cas où le contrat de syndic en cours serait ancien, la gestion d'un dossier de recouvrement entraîne, à charge du défaillant, l'application des frais et honoraires suivants :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	19.13 €
Second rappel de paiement par pli recommandé	38.27 €
Troisième rappel de paiement par pli recommandé	63.78 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	210.53 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur une propriété grevée d'un droit d'usufruit	Suivant tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2023, soit 223,50.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

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

9.2.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve			
Charges ordinaires	Contribution	Fonds de réserve obligatoire	Arrondi à :
112.816,00 €	5%	5.640,80 €	5.641 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			80.063,00
Apports	Dotation obligatoire		5.640,80 (*)
	Dotation complémentaire		4.359,20 (*)
	Dotation complémentaire peinture		7.000,00
	Total des apports		
Prélèvements	Décision 1 antérieure non-payée - Peinture		52.000,00
	Honoraires expert litige Jacquain		4.000,00
	Statuts ROI		4.000,00 (*)
	Caméras		5.300,00 (*)
	Portes entrées front de rue		10.600,00 (*)
	Portes entrées 2eme portes		5.300,00
	Portes locaux vélos		1.590,00 (*)
	Etude bornes		3.630,00
	Total des prélèvements		
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			10.643,00

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 17.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue en séance sans pour autant pouvoir être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire » (voir ci-avant).

Proposition de résolution 9.2.2. soumise au vote : Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

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

Dans l'hypothèse où les dotations au fonds de réserve ne seraient pas votées, ou ne seraient pas suffisantes, il se pourrait que tout ou partie des dépenses décidées par l'assemblée générale soit répartie dans les charges ou fasse l'objet d'un appel de fonds spécial en fonction de la disponibilité de trésorerie du fonds de réserve.

Proposition de résolution 9.2.3. soumise au vote : Financement des décisions prises par l'assemblée générale par prélèvements sur le fonds de réserve - Majorité absolue

Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

9.3. Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

NORMAAL BUDGET ORDINAIRE		Effectif	Budget	Effectif	Budget	Effectif	Budget	Effectif	Budget
Rubriek	omschrijving / description	verdeling	2021-2022	2021-2022	2022-2023	2022-2023	2023-2024	2023-2024	2024-2025
1	Verzekeringen/assurances	10000	8 000	8 181	8 250	8 893	9 000	10 090	10 500
2	Diversen/divers	10000	3 000	2 779	3 000	2 411	3 000	1 688	2 500
3	Onderhoud gebouw/Entretien bâtiment	10000	1 515	1 111	2 500		5 000	1 360	4 000
4	Inricht/invest appart	9330							
5	Privaatieve kosten/frais privés	privatief							
7	TV distributief abonnement	54							
10	Beheer Syndicus / Gérance Syndic	9330	18 485	18 819	19 400	19 547	19 500	20 798	21 000
10 bis	Ondersteunende diensten / Prestations de support M. Claes		5 000	4 821	8 350	8 922	9 000	8 586	8 500
11	Huissvuil/ Poubelles	10000	2 750	2 736	3 000	3 550	3 500	8 133	8 000
12	Kuisploeg/nettoyage	10000	16 500	16 542	17 000	24 134	20 000	20 227	20 500
13	Onderhoud / entretien	10000	5 000	7 466	7 500	12 934	10 000	15 729	13 000
14	Lift / ascenseur	10000	12 750	13 584	13 500	15 951	14 900	13 951	13 000
16	Koud water / eau froide	10000	500	28	1 000	-320	1 000	2 721	3 500
17	Honoraria deskundigen -CITYA /Honoraires d'experts - CITYA			4 749	1 500	3 630	1 500	561	1 500
19	Garages/garages	670	1 000	515	1 500	5 442	1 600	2 499	3 000
22	Elektriciteit/électricité	10000	5 500	6 172	7 500	5 446	6 000	5 569	6 000
	Totaal / Total		80.000	87.505	94.000	110.541	104.000	111.889	115.000

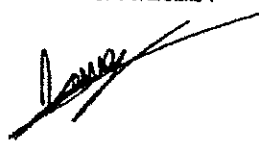
BUDGET : 115.000€

Proposition de résolution 9.2.3. soumise au vote : Approbation du budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble – Majorité absolue

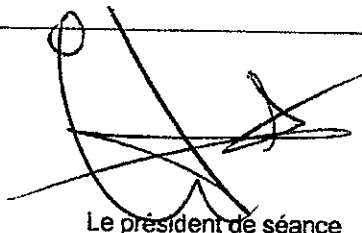
Il y a lieu de se référer au tableau des résultats des votes pour vérifier si les propositions de résolution soumises au vote ont été acceptées ou refusées

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h

Etabli le 25/11/20224



Le syndic



Le président de séance

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 3)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 1ère quinzaine du mois d'octobre 2025

Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine.

Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

