

ACP Les Hauts de Woluwé  
Avenue Paul Hymans 51 - 53 - 55  
1200 - Bruxelles  
0823.998.370

## Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire du 12-10-2022

Les copropriétaires de l'Association des copropriétaires de la Copropriété « ACP Les Hauts de Woluwé » se sont réunis en assemblée générale, le 12-10-2022, « dans la salle PUK », Rue du Patronage 17 - 1950 Kraainem (en face du hall des sports).

Il est ensuite constaté sur base de la liste des présences qui restera consignée au registre des procès-verbaux, que le quorum suivant est atteint :

Copropriétaires présents et/ou représentés : 29 / 45  
Voix présentes et/ou représentées : 7.307 / 10.000ème

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée en date du 27-09-2022 et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits intégralement dans le présent procès-verbal.

L'ordre du jour, tel qu'il figure dans la convocation, est ensuite abordé.  
Après délibérations, l'assemblée générale prend les décisions suivantes, issues des votes effectués en séance :

### 1. Ouverture de séance et constat des présences

Le confirme le double-quorum requis pour valablement ouvrir la séance et débattre sur l'ordre du jour.

### 2. Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire (3.87. § 5)

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés convient de désigner Monsieur Decelle en qualité de président de séance.

**3. Désignation du secrétaire - L'article 3.87§10 (anc. 577-6§10) stipule que " Le syndic rédige en séance le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus. A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le Président désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.**

Le syndic est désigné en tant que secrétaire de l'Assemblée Générale.

### 4. Rapport du Conseil de Copropriété. (Pas de vote)

Les copropriétaires ont reçu, avec la convocation, le rapport du Conseil de Copropriété pour l'exercice écoulé. Le compte rendu sera brièvement exposé en séance, le Conseil de Copropriété répondra aux questions des copropriétaires.

### 5. Comptes

#### 5.a. Approbation des comptes de l'exercice écoulé

Approbation à l'unanimité des comptes arrêtés au 30/06/2022. Il est précisé que ceux-ci ont été préalablement contrôlés par le bureau expert-comptable Cronenberg représenté par Mr Monfils, conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée générale. Le rapport de vérification des comptes est exposé en séance.

#### 5.b. Approbation du bilan

Approbation à l'unanimité du bilan au 30/06/2022.

#### 5.c. Décharge au syndic

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au Syndic le quitus pour sa gestion jusqu'au 30/06/2022.

#### 5.d. Décharge au Commissaire aux comptes

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au commissaire aux comptes, le quitus pour le contrôle des comptes de l'exercice écoulé.

#### 5.e. Décharge au Conseil de Copropriété

L'assemblée, à l'unanimité, décide d'accorder au conseil de copropriété le quitus pour sa mission de contrôle de la bonne exécution par le Syndic de ses missions arrêtées au 30/06/2022.

### 6. Situations des actions en justice impliquant la copropriété. (Pas de vote)

Le syndic informe les copropriétaires qu'il n'y a eu aucune action en justice.





**7. Désignation du commissaire aux comptes (article 3.91.), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation**

L'assemblée, à l'unanimité, désigne Bureau comptable Cronenberg représenté par Mr Monfils dont les bureaux sont situés Av René Gobert, 14 à 1180 Uccle en qualité de commissaire aux comptes pour le prochain exercice.

**8. Désignation des membres du conseil de copropriété - Appel à candidature**

Les membres actuels souhaiteraient passer la main à d'autres copropriétaires de la résidence. En effet, ces membres sont en place depuis plusieurs années et estiment judicieux d'avoir un renouveau dans les candidats.

L'Assemblée Générale désigne les membres du Conseil de Copropriété de la manière suivante :

- Madame Ally : oui à l'unanimité
- Monsieur Decelle : oui à l'unanimité

**9. Confirmation des mandats aux membres du Conseil de Copropriété. Demande de vote (Quorum requis : 50 %)**

**9.a. Il est proposé de délibérer sur la confirmation des mandats aux membres du Conseil de Copropriété pour désigner le choix de l'expert dans le cadre de la décision du point 10 b.**

Pas de vote. Information sur le point suivant.

**9.b. Avoir recours à un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrat dépassant 10.000 €. Si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise est disproportionné par rapport à la nature/coût des travaux, l'assemblée générale accepte de déroger à cette disposition.**

L'assemblée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés décident d'avoir recours à un expert pour l'élaboration des cahiers des charges pour tous travaux et contrat dépassant 10.000 €.

Si le Conseil de Copropriété considère le coût de cette mission d'expertise est disproportionné par rapport à la nature/coût des travaux, l'assemblée générale accepte de déroger à cette disposition.

**9.c. Autoriser le Syndic à passer commande avec l'accord du CC pour les travaux d'entretien et d'autres travaux compte tenu de l'enveloppe budgétaire allouée par la dernière AG soit 5.000 € HTVA et à reconformer pour le prochain exercice.**

L'Assemblée approuve à l'unanimité le mandat proposé ci-dessus au point 9.c.

**10. Mandat du syndic - Le vote portera sur la reconduction du mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.**

L'assemblée, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, décide de renouveler le mandat de la Sprl Paul Urbain Gestion Immobilière sise Avenue de l'Assomption 13 à 1200 Bruxelles jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire.

Il est demandé qu'en cas d'absence du gestionnaire, celui-ci dispose d'un back-up pour que les copropriétaires puissent avoir un suivi sur les différentes demandes.



## 11. Travaux - contrats - et/ou points spécifiques proposés

### 11.a. Proposition d'un contrat d'entretien des toitures. (Quorum requis : 50 %)

Suite aux travaux d'isolation des toitures, la société ACI Toiture a pu faire remarquer la présence de plusieurs fuites au niveau des toitures en zinc. Les différentes fuites ont pu être réparées. Lors de l'intervention, ACI Toiture a également remarqué que plusieurs éléments en zinc étaient également endommagés par les retombées des condensats des cheminées. Par ailleurs, plusieurs parties des membranes bitumineuses sont corrodés par l'acide formée par les rayonnements UV en contact avec les accessoires métalliques.

Le syndic et le Conseil de Copropriété doivent vérifier les différents propos par une société spécialisée dans le zinc.

La société ACI Toiture propose néanmoins ses services pour effectuer les réparations de la zinguerie abimée pour un montant de 2.400 euros htva et 1.750 euros htva pour les membranes bitumineuses, soit un total de 4.150 euros htva.

Il est proposé de mandater le syndic et le Conseil de Copropriété pour élargir les appels d'offres et définir un budget maximum de 5.000 euros pour effectuer les travaux si nécessaires.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité sur la proposition reprise ci-dessus.

### 11.b. Nettoyage du revêtement de sol à la monobrosse par la société de nettoyage. (Quorum requis : 50 %)

Le contrat de nettoyage actuel ne prévoit pas le nettoyage des revêtements de sol à la monobrosse. Net Up propose ses services pour un nettoyage annuel pour un montant de 225 euros htvac pour les 3 entrées de la résidence.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour effectuer le nettoyage des 3 halls d'entrée (sas ascenseur et sas boîtes aux lettres) pour un montant de 225 euros par passage et ce à chaque semestre.

### 11.c. Proposition d'augmenter l'indemnité de déménagement. (Quorum requis : 50 %)

Il est proposé d'augmenter l'indemnité de déménagement de 75 euros à 100 euros.

L'Assemblée marque son accord à la majorité des 64,99 % des voix émises pour augmenter l'indemnité de déménagement à 100 euros. Le syndic demande cette indemnité par mouvement càd 100 € à l'entrée et 100 € à la sortie.

Vote contre : Cauchies – Dellavalle – Mucrival – Slaedts – Stella – Van den Eynde (Total quotités : 2.165)

Abstention : Devreker – Reygaerts – Vincotte (Total quotités : 2.165)

### 11.d. Proposition de pouvoir installer des screens en façade. (Quorum requis : 75 %)

Un occupant du 53 a déjà placé des screens en façade avant. Mme Lefevre demande l'accord à l'Assemblée Générale pour faire de même sur base des références RAL déjà existantes.

L'Assemblée décide de ne pas se prononcer pour le moment car le modèle existant ne satisfait pas l'Assemblée Générale. Un modèle avec une référence RAL sera proposé à la prochaine réunion des copropriétaires.

Paul Urbain Gestion Immobilière Sprl (syndic d'immeubles – gestion - vente – location)  
Agents immobiliers agréés I.P.I. n°512.717 et 506.215 – N° d'entreprise : BE0833.402.719  
Siège social et d'exploitation : Avenue de l'Assomption 13 à 1200 - Woluwe Saint-Lambert  
E-mail : info@paulurbain.be - RC professionnelle : AXA 730.390.160



**11.e Proposition de définir une référence type pour la pose de toiles sur les garde-corps. (Quorum requis : 75 %)**

Un occupant a placé sans autorisation une toile sur son garde-corps afin de faire écran. Cette toile étant discrète et en harmonie avec la façade, il est proposé d'accorder ce type d'aménagement sur les garde-corps et de se baser sur le modèle existant. En effet, d'autres occupants seraient intéressés d'avoir ce type de toile.

L'Assemblée autorise à la majorité des 94,98 % des voix émises les occupants à placer une toile sur les garde-corps sur base modèle existant. Le syndic communiquera les références de la toile.

Vote contre : Muller – Reynaert Muller (Total quotités : 344)  
Abstention : Stella – Vinçotte (Total quotités : 705)

**12. Réflexion sur les branchements électriques dans la résidence pour les recharges voiture. Demande de recensement des voitures qui s'alimentent déjà en électricité dans la résidence. (pas de vote)**

Les syndicats sont de plus en plus confrontés à des demandes de copropriétaires pour l'installation de prises pour les recharges des voitures électriques.

Selon la loi du 18 juin 2018 modifiant le code civil en son article 577-2 §102. Cette loi, dite du « droit à la prise », permet à tout copropriétaire au sein d'un immeuble de modifier la chose commune, et donc d'installer (à ses frais) une borne de recharge au sein de sa copropriété. Il n'est donc pas nécessaire d'avoir une décision d'Assemblée Générale.

Néanmoins, dans un souci du bien commun, il est préférable qu'une Assemblée Générale se positionne sur le principe de ces installations.

Bruxelles Environnement prévient déjà les syndicats de copropriétés sur des mesures en cours de décision en vue d'un arrêté ministériel à ce sujet, à savoir :

Pour tous les parkings couverts, qu'ils soient existants ou non, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet.
- L'utilisation de point de recharge rapide (mode 4 à courant continu) est interdite.
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et avoir été contrôlées par un organisme agréé.
- Un bouton d'arrêt d'urgence près de l'entrée/sortie du parking doit être placé 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 incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie.
- Les points de recharge doivent être munis d'une protection physique pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule.
- Les zones de recharge doivent être ventilées efficacement.
- Un plan clair et à l'échelle indiquant clairement les emplacements des véhicules électriques doit être placé à l'entrée/sortie des véhicules.

Les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m<sup>2</sup> et/ou comportant des niveaux inférieurs au niveau -1 doivent répondre à des conditions supplémentaires :



- Le placement d'une installation de détection incendie munie de détecteurs de fumées et de CO doit être prévu. Ce système sera de type « surveillance compartiment » conforme à la NBN S21-100-1&2.
- Cette détection doit également être couplée à une alarme permettant de prévenir le service incendie et ce, dans les plus brefs délais.

Ces exigences seront bientôt intégrées dans un futur arrêté bruxellois. Une étude entre le SIAMU et Bruxelles Environnement est d'ailleurs en cours.

Il est donc important de connaître l'intention des copropriétaires à ce sujet. Une question importante également est de savoir si l'alimentation générale des compteurs privatifs est suffisante pour permettre le placement de prises sur tous les emplacements de la résidence. Un recensement sera effectué pour connaître le nombre de véhicules déjà présents dans la résidence.

**13. Mise en conformité des statuts de la résidence selon la nouvelle Loi du 18 juin 2018. (Quorum requis : 50 %)**

Depuis le 1er janvier 2019, la nouvelle Loi du 18 juin 2018 est entrée en vigueur.

Le syndic a pu entrer en contact avec l'IPI (Institut des Agents Immobiliers) afin d'avoir l'avis juridique sur la mise en concordance de cette Nouvelle Loi et le Règlement de Copropriété.

L'IPI avait proposé au législateur de supprimer le Règlement Général de copropriété des statuts. La proposition a été rejetée. En effet, celle-ci était basée sur le fait que chaque fois que le législateur vote des modifications, il faut mettre le règlement général de copropriété en concordance avec la loi et donc faire des actes authentiques devant notaire.

Cependant, 3 points du règlement général de copropriété passent dans le règlement d'ordre intérieur :

- Le mode de convocation aux assemblées générales ;
- Le mode de nomination du syndic avec l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat, et les modalités de renouvellement de son mandat ;
- La période annuelle des 15 jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire.

Le fait de transférer ces trois points dans le règlement d'ordre intérieur, permet au syndic de mettre ce règlement à jour. Le syndic ne devra plus passer par l'assemblée générale puisque la Loi est impérative. Donc, dans le futur, dès que le législateur votera une modification sur ces points, le syndic pourra corriger directement le règlement d'ordre intérieur sans passer par une Assemblée.

Les autres points de cette Nouvelle Loi du 18 juin 2018 doivent être mis en concordance avec le Règlement de Copropriété. Par ce travail, le syndic profite pour insérer toutes les décisions particulières des AGs à ce règlement. Celui-ci doit donc être mis à jour (ou acté) par devant Notaire.

Le syndic propose de passer par la firme Doffagne compétente juridiquement en la matière et ce pour un montant de 990 euros htva.

Les honoraires se détaillent de la manière suivante :

- 590 € pour la mise en conformité des statuts en objet à la législation en vigueur en matière de copropriété ;
- 150 € pour la coordination des statuts avec l'acte de base modificatif ;
- 250 € pour les amendements organiques.

*(Handwritten signatures and initials in blue and red ink, including 'AE', 'AS', and 'A') and a page number '6' at the bottom right.*



L'Assemblée marque son accord à l'unanimité à passer par le bureau Doffagne pour effectuer la mise en conformité des statuts.

#### 14. Rappel de certains articles du Règlement d'Ordre Intérieur. (Pas de vote)

Il sera rappelé que les vélos des patients/clients des professions libérales ne peuvent être entreposés dans les halls d'entrée des immeubles. Une demande placement de racks extérieur a été demandé auprès de la commune.

#### 15. Situation et ajustement des fonds de réserve et de roulement

##### 15.a. Le fonds de roulement

Sur base du dernier bilan adressé aux copropriétaires, il est constaté que le montant du fonds de roulement de la copropriété est de 43.000 €. Selon les dépenses annuelles, le syndic informera l'Assemblée qu'il n'est pas nécessaire de réajuster ce fonds.

##### 15.b. Le fonds de réserve

A la clôture des comptes au 30/09/2022, le fonds de réserve est de 79.196,45 euros.

En concertation avec le Conseil de Copropriété, le syndic propose, pour une gestion en bon père de famille, de définir les appels de 2022/2023 à un montant de 6.000 euros par trimestre.

L'Assemblée marque son accord à l'unanimité pour définir les appels de fonds de réserve à hauteur de 6.000 euros par trimestre, de la manière suivante

- 6.000 euros au 3T2022
- 6.000 euros au 4T2022
- 6.000 euros au 1T2023
- 6.000 euros au 2T2023

#### 16. Approbation du budget prévisionnel des charges du nouvel exercice

La copropriété a eu une dépense réelle sur l'exercice 2021/2022, clôturé au 30/06/2022, de 87.629,37 euros.

Sur base de l'évolution des charges et en prenant compte de l'augmentation à venir sur l'électricité, le syndic propose de maintenir le budget 120.000 euros pour le prochain exercice.

Le poste réel pour l'électricité étant de 6.476 €, il est vivement conseillé de porter le budget de ce poste à minimum 19.500 euros (multiplié par 3)

Année	1° trimestre	2° trimestre	3° trimestre	4° trimestre	Total
2016	35.607,65 €	25.115,51 €	26.366,24 €	19.232,69 €	106.322,09 €
2017	25.885,82 €	25.635,40 €	28.218,17 €	38.309,77 €	118.049,16 €
2018	38.575,30 €	28.122,38 €	30.017,91 €	21.780,19 €	118.495,78 €

2019	35.440,43 €	21.842,12 €	27.385,58 €	21.287,30 €	105.595,43 €
2020	22.452,60 €	22.188,33 €	24.772,02 €	35.083,62 €	104.496,57 €
2021	24.330,79 €	19.524,72 €	23.123,78 €	20.106,38 €	87.085,67 €
2022	21.311,47 €	23.087,74 €			

## 17. Questions diverses

- Le syndic et le Conseil de Copropriété informeront qu'une réflexion est en cours sur la possibilité de placer une borne de recharge voiture à l'extérieur de l'immeuble, à proximité de la sortie du local poubelle.
- Des pistes sont en cours d'analyse pour limiter les consommations électriques des parties communes.
- Le syndic effectuera un recensement auprès des copropriétaires pour connaître les copropriétaires intéressés pour effectuer les entretiens des chaudières par le chauffagiste Dupont.
- Il est demandé que la société de nettoyage rentre les containers tous les samedis matins et de ne pas attendre le dimanche comme bien souvent.

L'ordre du jour étant épuisé, le président de séance remercie les copropriétaires présents à l'assemblée générale et déclare la séance levée à 21h00.

Fait à Bruxelles, le 12 octobre 2022. Le présent procès-verbal est relu en séance et signé par les copropriétaires encore présents.

Président de séance, Monsieur Decelle.