

Procès-Verbal de l'assemblée générale
tenue le 29 octobre 2024 à 19h00
au bureau du syndic
à Etterbeek, Boulevard Saint-Michel,68.

1. Validité de l'assemblée - quorum de présence.

Ce 29 octobre 2024, les copropriétaires de l'immeuble Résidence « L'Empereur » sis à 1150 Woluwe Saint-Pierre, Avenue Jules César, 118, se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière du syndic, au bureau du syndic à 1040 Etterbeek Boulevard Saint-Michel, 68, afin de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation datée du 10 octobre 2024.

Après recomptage, il résulte de la feuille de présences signée par les copropriétaires présents et/ou les mandataires, certifiée sincère et véritable par le syndic que :

Sont présents ou valablement représentés le total des propriétaires et/ou quotes-parts suivantes :
5/6 propriétaires (selon qualification de la loi), soit
818/1000 des quotes-parts totales de l'immeuble (voir tableau récapitulatif en annexe).

L'assemblée est déclarée valide par le syndic Duponcheele (IPI 101.694) qui ouvre la séance.

2. Constitution du bureau : nomination du Président et du Secrétaire de l'assemblée.

L'assemblée s'accorde sur la désignation de _____ à la fonction de présidente d'assemblée.

Le rôle de secrétaire est assumé par le syndic.

3. Rapport du Conseil de copropriété et/ou du syndic. (information)

Le 1^{er} décembre 2024, le syndic est informé de coupure d'eau chaude dans l'immeuble. Le chauffagiste D _____ n'est pas intervenu car la Copropriété avait des factures impayées. Le litige a été résolu après la décision d'AG 20240124.12.

Le 18 février 2024, le syndic est informé à nouveau d'une nouvelle coupure d'eau chaude. Le syndic s'est rendu dans l'immeuble et n'a pas constaté de problème. _____ est intervenue pour remplacer le circulateur de boucle d'eau chaude sanitaire.

Le 21 février 2024, M _____ a remplacé le tapis en coco à l'entrée de l'immeuble.

Le 30 mars 2024, le syndic est informé d'une coupure d'eau. _____ remplace le régulateur chauffage et ECS.

Le 8 avril 2024, l'organisme de contrôle CE _____ effectue un contrôle de la citerne à mazout. Suite à ce contrôle défavorable de Cl _____, le syndic organise une assemblée générale extraordinaire le 11 mai 2024.

Le 20 août 2024, la société AIR est intervenue pour effectuer une reconnaissance de l'état du sol. Le rapport a conclu que le sol n'était pas pollué par hydrocarbure.

Le 26 juillet 2024, une assemblée générale extraordinaire a eu lieu. Le syndic a présenté des devis de chauffagiste et désamiantage de la chaufferie. L'assemblée a donné mandat à Madame _____ quant au choix. Après diverses questions, le 11 septembre 2024, le choix du chauffagiste a été communiqué au syndic.

Le 8 octobre 2024, le syndic est informé d'une coupure d'eau chaude dans l'immeuble. Le syndic s'est rendu sur place et a tenté de redémarrer la chaudière mais sans succès. Le chauffagiste est intervenu le jour même pour redémarrer la chaudière.

Le 24 octobre 2024, le syndic annonce aux copropriétaires les travaux de chaufferie qui auront lieu du 9 décembre 2024 au 27 décembre 2024.

4. Comptes et bilan de l'exercice arrêtés au 30/06/2024. (quorum vote > 50%)

a. Rapport du Commissaire aux comptes sur l'établissement des décomptes.

Le syndic rappelle la mission du Commissaire aux comptes, et principe de la comptabilité.

Le Commissaire aux Comptes expose les conclusions de son audit et propose à l'assemblée d'approuver les comptes.

Le Commissaire aux Comptes et le syndic répondent aux questions éventuelles

b. Approbation des décomptes du 01/07/2023 au 30/06/2024.

Le syndic donne une explication quant au contenu du décompte.

L'assemblée débat sur l'approbation des décomptes et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Les comptes sont approuvés.

c. Approbation du bilan au 30/06/2024.

Le syndic expose la présentation du bilan au pied de 21.721,87 EUR et répond aux questions.

L'assemblée débat sur l'approbation du bilan et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le bilan est approuvé.

5. Décharge entière et définitive. (quorum vote > 50%)

a. Au Conseil de Copropriété.

Néant par absence de Conseil de Copropriété.

b. Au Commissaire aux comptes.

L'assemblée débat sur la décharge à accorder au Commissaire aux comptes Madame et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTIONS			

c. Au Syndic.

L'assemblée débat sur la décharge à accorder au Syndic DUPONCHEELE et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

6. Désignation/nomination/reconduction. (quorum vote > 50%)

a. Du Conseil de Copropriété. (quorum vote > 50 %).

Il n'existe pas actuellement pas de Conseil de Copropriété.

Personne ne se propose pour constituer le Conseil de Copropriété.

L'assemblée vote comme suit pour ne pas constituer de Conseil de Copropriété :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

b. Du Commissaire aux Comptes.

En l'absence de dispositions spécifiques à l'acte de base déterminant la mission du Commissaire aux comptes, le syndic décrit cette mission comme suit :

Le commissaire aux comptes, copropriétaire non rémunéré, devra avoir des notions comptables lui permettant d'examiner le bilan comptable de la copropriété.

Il aura comme mission d'examiner les dépenses réparties et de vérifier si elles correspondent à une facture ou pièce comptable régulière. Le Commissaire aux comptes vérifiera les soldes d'arriérés éventuels de copropriétaires, les soldes des comptes de fournisseurs, les soldes des autres comptes du bilan à approuver.

Il proposera aux copropriétaires d'approuver les comptes par un écrit. S'il propose à l'assemblée de ne pas approuver les comptes, il devra motiver cette proposition en détaillant éventuellement les divers points ci-dessus.

Le Commissaire aux comptes aura accès une fois par trimestre, sans obligation, à la comptabilité tenue par le syndic afin d'y réaliser tout contrôle souhaité.

Après explications de ce rôle données par le syndic, propose le renouvellement de son mandat.

L'assemblée débat et vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

L'assemblée remercie

c. Du Syndic.

Le syndic propose le renouvellement de son mandat pour une durée de un (1) an.

L'assemblée vote comme suit en faveur de la reconduction du mandat du syndic.

VOTE	% des quotités présentes		/
POUR	100 %	NOMS	Quotités
CONTRE			
ABSTENTION			

Le syndic est reconduit dans ses fonctions.

7. Exercice 2024-2025. (quorum vote > 50%)

a. Analyse du budget prévisionnel et approbation.

Selon coût arrondi ou estimé sur base de devis récoltés et simulation de coût, les dépenses de consommation, d'entretien et de gestion s'élèvent à environ 27.000,00EUR et s'établissent comme suit :

Budget des dépenses courantes. (maintenance, fonctionnement et administration des parties communes)				
Exercice 2024-2025 [01/07/2024 - 30/06/2025]				
Classes comptables	Postes de dépense (Base 12 mois)	Dépenses 2023-2024	Inflation estimée	Prévisions 2024-2025
61000	Contrats d'entretien extincteur	275,63 €	5,00%	289,41 €
61010	Contrôle ascenseur	175,32 €	5,00%	184,09 €
61011	Contrat d'entretien ascenseur	1.007,78 €	5,00%	1.058,17 €
61016	Electricité ascenseur	320,91 €	10,00%	353,00 €
61032	Entretien installatio de chauffage	211,36 €	5,00%	221,93 €
61037	Autre entretien évacuation, égouts et pompage	749,42 €	5,00%	786,89 €
610391	Intervention et réparations chauffage	972,41 €	5,00%	1.021,03 €
61050	Nettoyage bâtiment selon contrat	3.340,20 €	5,00%	3.507,21 €
61060	Entretien jardin et environs immédiats selon contrat	1.452,00 €	5,00%	1.524,60 €
61061	Autre entretien jardins et environs immédiats	574,85 €	5,00%	603,59 €
61210	Electricité parties communes	91,69 €	10,00%	100,86 €
61230	Contrôles cuves	456,75 €	-	-
61251	Factures de mazout	6.072,22 €	10,00%	6.679,44 €
610391	Entretien chauffage	891,93 €	5,00%	936,53 €
612514	Factures d'eau	861,38 €	10,00%	947,52 €
612515	Factures d'électricité chauffage et sanitaire	45,84 €	10,00%	50,42 €
612516	Factures de relevé	524,85 €	5,00%	551,09 €
612600	Fournitures diverses et produits	40,80 €	5,00%	42,84 €
61300	Honoraires syndic	3.588,90 €	5,00%	3.768,35 €
613001	Honoraires syndic complémentaires	60,00 €	-	-
61303	Honoraire experts	508,20 €	-	-
6140	Assurance incendie	2.396,70 €	5,00%	2.516,54 €
6147	Franchise	3.273,80 €	-	-
6148	Boni/Mali sur les sinitres	3.609,58 €	-	-
64201	Frais divers	838,30 €	5,00%	880,22 €
650	Frais bancaires	296,32 €	5,00%	311,14 €
TOTAL :		32.637,14 €		26.334,85 €

L'assemblée approuve le budget comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le budget est validé par l'assemblée.

b. Analyse du budget extraordinaire et approbation

Budget des frais extraordinaires prévisibles. (modulable selon votes)

Exercices futurs				
Classes comptables	Postes de dépense (Ponctuel)	Prévisions	Prévisions	Prévisions
		2024-2025	2025-2026	2026-2027
	Compteur de gaz	182,00 €		
	Hydrofuge façade avant	7.200,00 €		
	Chaufferie	26.300,00 €		
	Désamiantage chaufferie	10.000,00 €		
	Renouvellement de la toiture		60.000,00 €	0,00 €
TOTAL :		43.682,00 €	60.000,00 €	0,00 €

L'assemblée approuve le budget extraordinaire comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

Le budget des dépenses extraordinaire est validé.

c. Provisions de charges individuelles.

Les provisions de charges doivent être honorées mensuellement sur le compte « fonds de roulement » BE71 0689 3592 8169. Ces provisions trimestrielles anticipatives devront se poursuivre être honorées jusqu'à l'AG de 2025 pour garantir une continuité des paiements par l'ACP et éviter d'accumuler des arriérés ; l'ajustement sera voté lors de l'AG 2025.

Le syndic pourra au besoin déterminer un ajustement de ces provisions en cas de mutation d'un lot.

Après avoir approuvé le budget, les copropriétaires votent pour des provisions trimestrielles à concurrence du budget annuel arrondi de 34.000 EUR comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	76,65 %		
CONTRE	23,35 %		191
ABSTENTION			

L'appel de provisions réparti est transmis simultanément au présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant de ses provisions peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

d. Appel de fonds de réserve.

Le fonds de réserve s'élève à 14.126,12 EUR au 30/06/2024.

L'association des copropriétaires doit constituer un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à 5% de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent. (article 3.86 §3, 1° al. 4 Code civil), soit 1.631,85 EUR.

Des travaux pouvant s'annoncer ultérieurement et afin de pérenniser les investissements futurs, le syndic appuie sur une alimentation supérieure du fonds de réserve.

L'assemblée s'accorde sur l'alimentation du fonds de réserve général destiné à des travaux futurs à concurrence de 1.700,00 EUR à échéance du 31 mars 2025 et vote comme suit :

Les appels de fonds doivent être honorés sur le compte épargne.

L'assemblée vote comme suit :

VOTE	% des quotités présentes	NOMS	/ Quotités
POUR	100 %		
CONTRE			
ABSTENTION			

L'appel de fonds de réserve sera communiqué à chacun simultanément à l'envoi du présent PV. Le copropriétaire qui ne connaîtra pas le montant peut solliciter le renseignement auprès du Syndic.

8. Sinistre en cours.

Néant.

9. Etat des procédures judiciaires en cours.

Aucune procédure judiciaire n'est pendante à ce jour.

Le syndic précise que le vote n'est pas requis pour l'entame d'une procédure judiciaire en matière de recouvrement de charges contre un copropriétaire en défaut.

10. Rapport d'évaluation des contrats de fournitures.

La loi introduit l'idée de remettre en cause de manière périodique (p.ex. 2 ans), l'attribution d'un marché à un fournisseur. Il ne semble cependant pas judicieux dans la plupart des cas de changer de fournisseur, notamment, l'artisan, lorsqu'il connaît l'immeuble ; mais tout copropriétaire qui connaît un fournisseur ou corps de métier peut le conseiller même si il n'est certes pas question de remplacer systématiquement les fournisseurs.

L'ACP bénéficie de fournitures et de services négociés par contrats écrits ou tacites avec les fournisseurs suivants :

- | | |
|---|--|
| - Assurance : assurance immeuble ; | - Ascenseur : entretien de l'ascenseur ; |
| - Ascenseur : contrôle périodique d'ascenseur ; | - Chauffage : chauffage ; |
| - Calorimètres : relevé des calorimètres ; | - Chauffage : Total: mazout ; |
| - Eau : eau ; | - Nettoyage : nettoyage ; |
| - Égouts : curage égouts ; | - Extincteurs : entretiens extincteurs ; |
| - Jardinage : jardinage ; | - Banque : banque ; |
| - Électricité : électricité ; | - Office Duponcheele : syndic. |

Ces contrats sont respectés par les parties et ne sont pas contestés par le syndic.

Le syndic adresse au jardinier une demande de rectification de la facture 24/24 du 23 mai 2024 en ce que la pulvérisation est comprise dans le contrat.

La loi impose au syndic qu'il avertisse les copropriétaires de tout lien de famille et/ou économique qu'il pourrait avoir avec l'un ou l'autre fournisseur. Le syndic n'est lié à aucun fournisseur dans les cas prévu par la loi.

Le syndic certifie n'avoir perçu aucune commission de quelconque fournisseur pour son intermédiation.

11. Points sollicités par des copropriétaires.

Ces points doivent être communiqués au Syndic 3 semaines avant la période de convocation à l'AG ordinaire (article 3.87 §4 Code civil).

12. Bornes de rechargement de véhicule électrique. (information)

Nouvelle législation : conséquences attendues et précautions.

L'installation d'une borne de recharge électrique suscite de nombreux questionnements.

Sur le plan environnemental, pour un immeuble comprenant moins de 10 emplacements de parking, un permis d'environnement pour l'installation de borne de recharge n'est pas requis.

Sur le plan technique, le syndic renvoie vers les « Prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharges pour véhicule électrique connectés au réseau de distribution » numérotées SIB23 CCLB 120. La législation impose notamment de placer des gaines pour faire passer des câbles à chaque emplacement de stationnement.

Sur le plan de la sécurité et de la protection 'incendie', le syndic renvoie vers le Code de Bonne Pratique (CBP) qui prévoit des objectifs « *Protections des personnes* », des objectifs « *Protections des biens* », des objectifs « *Protection de la continuité des activités* » et des objectifs « *Protections de l'environnement* » avec des exigences techniques et organisationnelles.

Sur le plan législatif, le syndic renvoie vers un Arrêté Royal d'exécution à paraître mi 2025 fixant les mesures en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques.

Cette législation ne sera pas prescriptive mais performancielle. Le demandeur (la Copropriété) devra solliciter une analyse de risques auprès d'un SECT qui déterminera les conditions d'installation et de contrôle.

Les bornes déjà installées devront se conformer à la législation à paraître.

13. Information sur le COBRACE. (information)

Mise en garde sur les nouvelles dispositions en matière PEB.

Une nouvelle version du CoBrACE (Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie) est entrée en vigueur en février 2024.

Cette révision significative a pour but de renforcer la stratégie RENOLUTION du Gouvernement. Le CoBrACE regroupe plusieurs mesures régionales dont les réglementations PEB et PLAGE (Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique) dont Bruxelles Environnement détaille les grandes lignes comme suit :

- tous les logements bruxellois doivent disposer d'un certificat PEB dans les 5 ans après l'entrée en vigueur.
- la mise en place d'un cadre réglementaire progressif, accompagné et soutenu par les pouvoirs publics avec obligation de rénovation des logements PEB F et G d'ici 2033 et des logements PEB D et E dans les 20 ans après l'entrée en vigueur.
- des dispositions spécifiques pour garantir le bon déroulement des rénovations pour les copropriétés.
- la sortie programmée des énergies fossiles pour les projets de construction neuve et de rénovation lourde.
- le rôle exemplaire des pouvoirs publics avec des exigences plus strictes que pour les logements privés.

Cette révision du CoBrACE impose l'obligation pour chaque ACP de désigner un expert PEB unique au sein de la copropriété qui devra :

- coordonner les données techniques des parties communes et identifier toutes les unités PEB de la copropriété.
- établir un certificat PEB pour chaque unité PEB qui n'en disposerait pas et mettre à jour les données des certificats PEB existants, en ce inclus pour les parties privatives.
- établir un rapport de synthèse, à transmettre à Bruxelles Environnement, avec des recommandations sur les travaux de rénovation à effectuer pour atteindre les exigences PEB.

La nouvelle version du CoBrACE prévoit également la création d'un cadre réglementaire d'amendes administratives imposables en cas de non-respect des obligations qui concernent notamment les travaux identifiés pour les parties communes dans le rapport de synthèse :

- lorsque les exigences PEB ne seront pas atteintes pour les parties communes, l'association des copropriétaires est présumée avoir manqué à son obligation et devra alors démontrer qu'elle a fait preuve de diligence et qu'elle n'a commis aucune faute.
- le montant de l'amende sera calculé par type de travaux (isolation, ventilation, etc.) et par écart de 1 kWh/an par rapport à l'obligation.

- il existera une possibilité d'exonération des amendes liées aux parties communes pour les copropriétaires pouvant démontrer avoir mis tout en œuvre pour faire approuver les travaux de rénovation énergétiques nécessaires.

14. Informations sur l'installation électrique (RGIE). (information)

Depuis le 1^{er} juin 2023, un nouvel arrêté royal datant du 5 mars 2023 et portant des modifications aux 3 livres du Règlement général sur les installations électriques (RGIE) est entré en vigueur.

Conformément à cet arrêté, les installations électriques des parties communes d'un ensemble résidentiel (couloirs, cages d'escalier, parkings, ...) sont désormais considérées comme des installations non-domestiques.

Ceci implique un changement de la périodicité de la visite de contrôle pour ces installations, qui doit désormais s'effectuer tous les 5 ans et non plus tous les 25 ans.

Une disposition dérogatoire d'application sur les installations électriques existantes des parties communes existe concernant le maintien de la date de la prochaine visite de contrôle et les infractions fixées dans le dernier rapport de contrôle établi avant le 1^{er} juin 2023 (cf. Article 54 de l'arrêté du 5 mars 2023).

15. Divers.

A la demande de l'appartement 2 :

1. Etat du mur pignon côté maison de ... Les joints s'effritent, ce qui peut engendrer des problèmes d'humidité.

Le syndic entame une discussion avec le voisin droit pour évacuer les lierres grimpant sur le pignon et tente de négocier une indemnisation pour les joints qui s'effritent.

2. Éternel étiquettes des boîtes aux lettres.

Sans décision d'AG requise, le syndic veille au traitement du 1^{er} point. Le sujet est reporté après les ventes des lots A1 et A3.

16. Etablissement et signature du procès-verbal.

L'assemblée se clôture à 21h50.

DONT PROCES VERBAL

Rédigé, date et lieu que dessus,

Après lecture, la présidente et les copropriétaires ou leurs représentants encore présents signent avec le syndic.

(suivent les signatures)

CERTIFIE CONFORME



Christophe DUPONCHEELE
Syndic

ACP "Empereur"
Avenue Jules César, 118
1150 BRUXELLES

Liste des présences AG du 29 octobre 2024 à 19h00

limite légale Prop./Tiers

Lots	Copropriétaires	Quotités	Présents	Représ.	Procurations reçues et tantièmes								TOTAL quotités	
					1 ^{er} Lot	Q	2 ^e Lot	Q	3 ^e Lot	Q	4 ^e Lot	Q		
Flat0		80		80										0
App3		182												0
App2		188	188											188
App5		177		177										0
App1		191	191											191
App4		182	182		Flat	80	A5	177						439
TOTAL		1000	561	257										818

QUORUM PROPRIETAIRES DELIBERANTS : 5 propriétaires

Propriétaires présents 3 /6
Propriétaires représentés 2 /6
Propriétaires absents 1 /6

QUORUM QUOTITES DELIBERANTES : 818 quotes-parts **MAJORITES PRESENTES EN QUOTES-PARTS**

Quotes-parts présentes	561 /1000	50% :	409 /1000
Quotes-parts représentées	257 /1000	2/3 :	545 /1000
Quotes-parts absentes	182 /1000	80% :	654 /1000
		100% :	818 /1000
		unanim.:	1000 /1000