

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP LEOPOLD VIEWS
10, rue Genève
1140 - BRUXELLES
N° BCE : **0655.925.678**

C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES
N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 24 juin 2024
PROCES-VERBAL**

Après avoir vérifié les présences, les procurations et les droits de vote, l'assemblée compte :

73	copropriétaires présents sur 201, totalisant	36.208 /	100.000 Q-P	(soit 36%)
58	copropriétaire(s) représenté(s) sur 201, totalisant	29.763 /	100.000 Q-P	(soit 30%)
131	copropriétaires présents et représentés sur 201, totalisant	65.971 /	100.000 Q-P	(soit 66%)

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée 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.

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, a reçu un/des bulletin(s) de vote reprenant la formulation des points sur lesquels il a été invité à se prononcer au cours de la présente réunion.

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.

Pour rappel, par défaut nous devons convoquer les copropriétaires par courrier recommandé à l'assemblée générale (extrait de la Loi sur la copropriété) : « La convocation est effectuée par envoi recommandé, à moins que les destinataires n'aient accepté, individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières. Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires. »

Les copropriétaires qui souhaitent dorénavant réceptionner leur convocation par courriel ou courrier simple peuvent en faire la demande à l'adresse mail suivante info-uccle@citya-belgium.be (merci de bien préciser l'adresse et la référence du lot concerné).

N° ANNEXE(S) JOINTE(S) A L'ORDRE DU JOUR

1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur sa mission
2. Echancier des contrats en cours
3. Tableau simulant les économies d'énergies réalisées grâce aux contrats-cadres du syndic par rapport aux prix des marchés actuels
4. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
5. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
6. Offre BVH
7. Offre Victor H
8. Offre Pole concept
9. Etude bureau Deplasse bornes de recharge électrique
10. Devis Engels portes coulissantes.
11. Devis All renov mise en peinture SAS ascenseurs + halls d'entrée
12. Exemple devis bornes par Monsieur Veillon
13. Exclusion contrat Elitis
14. Avis provisoire Expert judiciaire (sinistre incendie).

Ce(s) document(s) constituent des annexes faisant partie intégrante du procès-verbal des décisions, auxquelles il y a lieu de se référer pour la présentation des points s'y rapportant.

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

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Monsieur [REDACTED] pour assurer la présidence de la présente séance.

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**ACCEPTÉ**

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 sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation Monsieur Hoppe pour assurer le secrétariat de la présente séance.

La séance est ouverte à 19h31 heures sous la présidence de Monsieur [REDACTED], assisté(e) des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, La S.A CITYA BRUXELLES-Agence d'Uccle, représentée par Luc Vandenplas, gestionnaire, qui rédige le présent procès-verbal.

L'avocat conseil de la copropriété ainsi que le représentant du courtier sont présents pour cette assemblée générale.

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	REQUIS	POUR	CONTRI	ABST.	RESULTAT	1 Colonne1
4.2	Approbation des comptes 2023-2024	+50%	32024	15862	7046	67%	accepté
5.1	Décharge aux membres du conseil	+50%	48968	12292	2251	80%	accepté
5.2	Décharge au commissaire aux comptes	+50%	48147	15039	672	76%	accepté
5.3	Décharge au syndic	+50%	33024	28227	2707	54%	accepté
6.1.1	Election [REDACTED]	+50%	27236	35267	1591	44%	refusé
6.1.2	Election Mr [REDACTED]	+50%	25843	35331	2684	42%	refusé
6.1.3	Election Mr [REDACTED]	+50%	29162	30028	1902	49%	refusé
6.1.4	Election Mr [REDACTED]	+50%	24009	37986	2497	39%	refusé
6.1.5	Election Mr [REDACTED]	+50%	34977	21372	2571	62%	accepté
6.1.6	Election Mr [REDACTED]	+50%	34679	25458	4380	58%	accepté
6.1.7	Election Mr [REDACTED]	+50%	40838	21287	2881	66%	accepté
6.1.8	Election Mme [REDACTED]	+50%	38834	23713	2459	62%	accepté
6.1.9	Election Mr [REDACTED]	+50%	43208	19809	1989	69%	accepté
6.1.10	Election Mme [REDACTED]	+50%	54779	7659	2568	88%	accepté
6.1.11	Election Mr [REDACTED]	+50%	56592	4612	3137	92%	accepté
6.1.12	Election Monsieur [REDACTED] tier	+50%	26581	31839	4537	45%	refusé
6.2.1	Election comm.cptes [REDACTED] e	+50%	61762	1783	972	97%	accepté
6.2.3	Election comm.cptes profess.	2/3	10873	51393	1603	17%	refusé
6.3	Mandat CC choix expert et CDCA	2/3	57879	4333	1480	93%	accepté
6.4.1	Nveau Syndic BVH immo	+50%	42004	1238	4838	97%	accepté
6.4.2	Nveau Syndic Victor H	+50%	1785	39437	7372	4%	refusé
6.4.3	Nveau Syndic Pôle concept	+50%	5006	37505	6083	12%	refusé
6.4.4	Mandat CC sign.nveau contrat syndic	2/3	42015	0	5215	100%	accepté
6.4.5	Mandat Syndic avec CC contrat récurrent	+50%	41770	1387	4374	97%	accepté
6.4.6	Renouv.enveloppe budgétaire	2/3	42890	3164	1788	93%	accepté
7.1	Action éventuelle promot-ss trait. Terr.	+50%	37721	1531	8590	96%	accepté

7.2	Action promoteur troubles jouissances	+50%	42370	923	2245	98% accepté
8.1	Accord étude bornes de recharge	+50%	17399	22260	5512	44% refusé
8.1.1	Accord Bureau Deplasse CDCA et app.off.	2/3	7963	32962	4721	19% refusé
8.2	Accord rempl.portes par portes coul.	80%	514	43774	1934	1% refusé
8.2.1	Accord rempl.porte avant et arr.uniq.	80%	1331	41690	1941	3% refusé
8.3	Rempl. 2 portes accès ext.local vélo	80%	0	44288	2696	0% refusé
8.3.1	Rempl.1 portes accès ext. Local vél.	80%	1268	43020	2696	3% refusé
8.4	Accord remi.peint. SAS et -1 -2 -3	2/3	9583	30635	1941	24% refusé
8.5	Accord augm.prix Esselen Photo	+50%	16512	26573	3459	38% refusé
8.6	Accord Caillebotis desc.parking	2/3	9932	30791	3655	24% refusé
8.7	Autorisation AIRBNB	2/3	4807	30417	3025	14% refusé
8.8	Clarif. Franchise sin.privatif	2/3	27226	1022	0	96% accepté
9.1	Accord partage énergie	+50%	30846	9264	3212	77% accepté
9.2	Accord passage exp. Probl.VMC	+50%	21608	21712	2610	50% refusé
9.3	Action justice prom.ou Dauvist.	+50%	20068	14145	10634	59% accepté
9.4	Intér.placement bornes	+50%	20653	17707	6242	54% accepté
9.5	Placement tirant portes entrées	2/3	4205	30310	8582	12% refusé
9.6	Peinture portes hall et hall asc.	2/3	8955	29554	7508	23% refusé
9.7	Accord plac.bordures béton	2/3	31744	5438	8163	85% accepté
9.8	Accord rajout rack suppl.vélos	+50%	29547	4123	9315	88% accepté
9.10	Nettoyage bi-annuel pann.terrasse priv.	80%	29348	11218	4214	72% refusé
9.11	Mandat CC contrat cadre entret.VMC priv.	2/3	28420	10365	4590	73% accepté
9.12	Accord plac.tableaux murs comm. 13ième	80%	10974	31607	2900	26% refusé
9.13	Accord install. Stores en alim.câblée	+50%	3590	30453	4542	11% refusé
12.2.2	Fixation montant fds réserve	+50%	33618	7032	4482	83% accepté
12.2.3	Financement décisions AG	+50%	34014	229	3212	99% accepté
12.3	Approbation budget	+50%	21281	9126	1941	70% accepté

3. Rapport sur l'exercice écoulé

Suite à l'assemblée générale du 25 avril 2023, plusieurs décisions ont été réalisées à savoir :

- Le remplacement de la concierge par une société de nettoyage et c'est la société Clean and Co qui a été choisie.
- Les contrôles d'accès ont été placés et doivent encore faire l'objet d'une réception avant la mise en route
- Le syndic avait proposé le bureau Deplasse pour l'étude des bornes de recharge, mais un membre du conseil souhaitait d'autres offres ; les autres bureaux contactés n'ont pas donné suite, de sorte que nous n'avons pu avancer sur ce dossier. C'est la raison pour laquelle, vous retrouverez le point 8.1 et 8.2 liés au bureau Deplasse pour ratifier cette proposition.
- Plusieurs panneaux « sens interdits » ainsi que des panneaux « propriété privée » ont été placés
- La signalétique des appartements par étage a été effectuée
- Le placement des photos dans le hall n'a pu se faire suite à la légère augmentation du budget et au vu de de l'ambiance au sein du conseil, le syndic a préféré mettre ce point au vote.

Le syndic tient également à remercier Monsieur [REDACTÉ] pour son implication permanente au sein de la copropriété. Ce fut une année difficile en terme de communication avec un des membres du conseil de copropriété comme l'a relaté Monsieur Lanckriet en accord avec les autres membres du conseil, ceci a bien entendu eu un impact.

En ce qui concerne l'annulation de l'assemblée générale du 23 avril dernier, celle-ci s'est faite à la demande de la majorité du conseil de copropriété suite à l'absence prolongée du syndic.

Il est noter que malgré l'intervention de Monsieur [REDACTÉ] pour valider cette séance par la biais d'un huissier de justice, voici la réponse de l'avocat conseil du syndic à savoir Maître [REDACTÉ]

« J'ai bien reçu votre courriel de vendredi.

Fondamentalement, il me paraît que c'est le bon sens qui a conduit le syndic à annuler la décision de l'assemblée générale sur avis conforme – je le rappelle – de la majorité des membres du conseil de copropriété. Cela étant, sur le plan juridique (puisque vous mettez la discussion sur ce plan), il n'est pas exact d'écrire que le législateur n'a pas conféré au syndic le pouvoir d'annuler la tenue d'une assemblée générale.

Le syndic a le pouvoir – et le devoir – d'accomplir tous les actes conservatoires qui s'avèrent nécessaires ou utiles. L'annulation de la réunion de l'assemblée s'inscrivait très exactement dans ce contexte.

La question de savoir si cette annulation était appropriée ou non est ici indifférente. Le cas échéant, elle s'apprécie dans le cadre de la reddition des comptes du syndic.

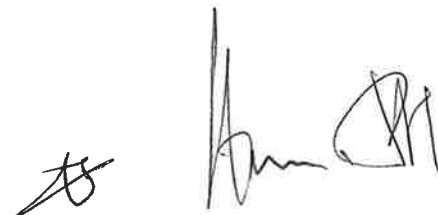
Vous écrivez par ailleurs qu' « en tant que membre du conseil de copropriété, [vous veilliez] à la bonne exécution des missions légales du syndic ». C'est une autre erreur : ce ne sont pas les membres du conseil de copropriétés qui ont cette mission, mais le conseil lui-même. Or, comme je le rappelais plus haut, le conseil de copropriété, à la majorité, estimait que cette réunion devait être annulée et reportée.

En conséquence, je ne peux évidemment vous confirmer que la réunion du 24 juin doit être considérée comme une AG bis. Ce n'est pas le cas »

En ce qui concerne le sinistre incendie :

Nous sommes votre syndic depuis 2018 ;

- Nous avons obtenu de la part du promoteur : une prise en charge des consommations communes jusque fin 2020 ainsi que des parties privatives au travers d'un accord de plusieurs dizaines de pages.
- Nous avons exigé une excavation (avoisnant les 650.000 euros) à charge du promoteur suite à des infiltrations dans les sous-sols et cela a été réalisé ;
- Nous avons conditionné la réception définitive des parties communes à la réception des parties privatives afin de permettre aux propriétaires d'en bénéficier et celle-ci n'est donc toujours pas signée.
- Depuis 2018 , il y a déjà 5 interlocuteurs différents pour le service après-vente du promoteur Matexi
- Juillet 2022 , arrive le sinistre incendie : CD expertise (l'expert de la compagnie d'assurance) après avoir accepté au préalable un accord sur la manière de fonctionner, décide par le biais d'Elitis au bout de 4 mois d'aller en expertise judiciaire.
- Entre temps , nous avons exigé et obtenu de la part d'Elitis une avance de 100.000 euros ; ceci a permis d'effectuer plusieurs avances à certains des sinistrés .
- Plusieurs réunions en présence de 36 personnes (avocats, architectes, promoteur, entrepreneurs) ont eu lieu sur convocation de l'expert judiciaire [REDACTED].
- S'en est suivi des rapports évolutifs sur la conformité incendie selon les normes de 2012 , rapport confidentiel puisqu'au départ il y avait des points non-conformes pour arriver en finalité à la conformité des terrasses et façades impactées.
- L'ensemble des sinistrés depuis 2022 ont été informés de la situation en respectant l'aspect confidentiel des rapports d'expertise .
- Nous avons mandaté le bureau Galtier afin d'assister CD expertise pour l'état des pertes des parties privatives et après moult discussions, cet état a de pertes a été ratifié par l'expert.
- Nous avons envoyé à plusieurs reprises via les avocats conseil de la copropriété des mises en demeure à [REDACTED] (ocat D'Elitis) pour obtenir enfin en mars 2024 les indemnités pour les parties privatives.
- J'ai donc signé la quittance pour obtenir ce montant sous réserve via les avocats de la copropriété afin de protéger les propriétaires malgré tout.
- A l'heure actuelle, reste encore la remise en état des terrasses et des éléments de façade indispensable pour pouvoir en même temps remplacer les châssis privatifs ;
A ce titre, j'ai mandaté l'architecte Laurent Serste car [REDACTED] étant l'architecte conseil de la copropriété, il fallait que ce dernier garde son rôle.
L'expert judiciaire a donc demandé d'établir un cahier des charges ainsi qu'un appel d'offres qui devrait être exposés dans les semaines à venir à l'expert judiciaire.
Cependant, lors de la réalisation de ce cahier des charges, plusieurs éléments viennent contredire le respect des normes incendie.
Le sujet porte sur la définition des éléments structuraux ou non structuraux.
Suite à ces nouveaux éléments , une vidéo conférence a eu lieu avec l'ensemble des sinistrés, les avocats, [REDACTED] et les architectes afin d'informer au mieux de la situation.
Ceci toujours afin de préserver la copropriété car s'il s'avère que c'est non-conforme, le promoteur pourrait devoir refaire l'ensemble des terrasses.
Le syndic , si l'assemblée générale accepter sa reconduction, entamera les démarches nécessaires avec les avocats conseils , les architectes, pour organiser une réunion avec la compagnie d'assurances.



3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

1

3.2. Echancier des contrats de fournitures régulières

2 et 3

Après analyse des contrats, il s'avère qu'un tour du marché au niveau de l'assurance de l'immeuble est en cours suite au sinistre incendie.

En date du **14/11/2023**, voici comment les marchés ont évolué pour la partie « négociable » du prix, à savoir celle relative au coût de la fourniture de l'énergie (électricité/gaz), qui ne représente qu'une partie de la facture totale :

Gaz : dans les immeubles disposant de chaufferie collective alimentée au gaz, le coût de celui-ci constitue une part importante du budget de fonctionnement de la copropriété.

Le contrat négocié par le syndic a été signé 24/03/2020, au moment où le marché du gros en gaz était de **12,29 €/MWh** contre **48,81 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **297 %**.

Electricité : le contrat négocié par le syndic a également été signé le 24/03/2020, au moment où le marché du gros de l'électricité était de **35,07 €/MWh** contre **115,04 €/MWh** aujourd'hui (prix de l'énergie) - soit une augmentation d'environ **228 %**.

Suivant les tableaux simulant les économies projetées sur la dernière période comptable clôturée, en comparant les prix des marchés aux prix payés actuellement par la copropriété, cela représente des économies de **25.917,38 €** et **92.368,86 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **118.286,24 €**.

Les contrats fixes négociés en plein Covid (mars 2020) ont débuté le 01/01/2022 pour se terminer le 31/12/2023. Pour rappel voici les conditions fixes de ce contrat :

Type d'énergie	Redevance fixe	Prix fixe négocié	Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes HTVA
Gaz	0	19,96 €/MWh	20 €/MWh	39,96 €/MWh
Electricité	0	47,87 €/MWh*	100 €/MWh	147,87 €/MWh

*Moyenne heures pleines, heures creuses & mono.

Pendant la durée de ce contrat, le marché a fortement changé et une grande volatilité s'est installée à partir de l'automne 2021. Grâce au fait que les tarifs aient été sécurisés anticipativement pour une période de 2 ans, la crise énergétique n'a pas eu d'impact sur les budgets des immeubles qui en ont bénéficiés. Mieux, ceci a permis d'économiser environ 3 fois le budget « énergie » de manière annuelle sur la période 2022-2023.

Depuis le début de l'année 2023, les marchés du gaz et de l'électricité sont en baisse, et actuellement, les prix sont assez stables. Même si nous revenons à des niveaux de marché plus abordables, les valeurs connues durant la crise COVID (avant le printemps 2020) sont encore loin d'être atteintes.

Le nouveau contrat-cadre de fourniture d'énergie

Pour la période contractuelle suivante (2024-2025-2026), nous avons lancé un appel d'offres avec pour objectif l'obtention d'un contrat de type « variable » avec des possibilités de fixation de prix (contrat de type « clic ») afin de pouvoir profiter des tendances baissières des prix du marché qui se présenteraient.

Le fournisseur Luminus a proposé la meilleure offre globale comprenant le meilleur avantage en termes de tarifs, conditions de clic et flexibilité de la consommation. En conséquence, nous avons retenu cette offre.

Ces contrats nous ont donné la possibilité de sécuriser une partie du prix dès maintenant pour les trois années à venir et de se prémunir des potentielles envolées de marchés futures en optant pour une stratégie de fixation prudente et précise telle que développée ci-après.

Stratégie de clics

La stratégie sur les trois prochaines années a été établie comme ceci :

2024 : Fixation de 75 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 25 % restant conserveront un tarif variable pour profiter d'une éventuelle baisse dans les mois qui viennent.

2025 : Fixation de 50 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 50 % restant seront divisés en deux. 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable comme en 2024.

2026 : Fixation de 25 % du volume annuel du parc Citya dès maintenant – Les 75 % restant seront divisés en trois. 2 fois 25 % à fixer plus tard, dès qu'une opportunité se dégage et 25 % resteront en variable.

Estimation du prix de l'énergie en 2024-2025-2026

Nous vous communiquons déjà une simulation estimative pour établir les budgets 2024 sur base du prix déjà fixé et la partie restant en variable. Il s'agit de prix comprenant le coût de l'énergie, les coûts liés aux gestionnaires de réseaux et les taxes régionales et fédérales.

	Type d'énergie	Coût de l'énergie - Partie fixe	*Coût de l'énergie - Partie variable	Estimation du coût de l'énergie - Prix moyen	**Estimation des coûts de distribution et taxes	Simulation de prix énergie + distribution + taxes hTVA	Augmentation par rapport au prix fixe précédent
2024	Gaz	54,13 €/MWh (75% du prix final)	48,95 €/MWh (25% du prix final)	52,84 €/MWh	20 €/MWh	72,84 €/MWh	+ 82 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	121,61 €/MWh		100 €/MWh	221,61 €/MWh	+ 50 %
2025	Gaz	52,58 €/MWh (50% du prix final)	48,26 €/MWh (50% du prix final)	50,42 €/MWh	20 €/MWh	70,42 €/MWh	+ 76 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	118,89 €/MWh		100 €/MWh	218,89 €/MWh	+ 48 %
2026	Gaz	46,36 €/MWh (25% du prix final)	43,26 €/MWh (75% du prix final)	44,04 €/MWh	20 €/MWh	64,04 €/MWh	+ 60 %
	Electricité	Pas de clic pour l'électricité	114,91 €/MWh		100 €/MWh	214,91 €/MWh	+ 45 %

*La partie variable a été simulée sur le Cal24,25 et 26 du 07/12/2023

**Les coûts de distribution et taxes peuvent varier. Le prix indiqué est basé sur la moyenne des prix appliqués les 12 derniers mois.

Les marges de bénéfice fournisseur sont incluses dans le coût de l'énergie.

Sur base de cette estimation budgétaire, les charges liées au budget énergie seront adaptées et revues en conséquence.

Pour rappel, il s'agit de la situation à ce jour ; laquelle est susceptible d'évoluer dans le temps en fonction des coûts variables de l'énergie.

3.3. Action(s) en justice – Contentieux en cours – Recouvrement de créances

Il n'y a pas d'action en justice en cours. Toutefois, les dossiers contentieux suivant sont ouverts :

- **Dossier** [REDACTED] Nous sommes intervenus dans le cadre du litige qui oppose l'ACP [REDACTED] concernant la réception provisoire des parties communes et plus particulièrement des parties communes en sous-sols et abords. Pour rappel, conformément à la convention du 17 novembre 2020, et plus particulièrement son avenant du 16 mars 2021, les parties ont fait appel à l'aide d'un expert, Monsieur [REDACTED] désigné amiablement par les deux parties pour aboutir à la réception provisoire des parties communes laquelle a eu lieu le 17 janvier 2023.

Conformément à l'article 4 de la transaction,

"La réception définitive du « sous-sol et des abords », ne pourra avoir lieu avant l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la levée de la dernière remarque reprise sur le PV de réception provisoire « sous-sols et abords ».

Ceci étant, comme indiqué dans notre précédent résumé des affaires en cours, reste, le cas échéant, à examiner et éventuellement à formuler les demandes d'indemnisation que pourrait réclamer l'ACP en raison du dommage causé par le retard et la mauvaise exécution des travaux par [REDACTED]. Nous pensions plus particulièrement au trouble de jouissance ou éventuelles moins-values occasionnés par les manquements de [REDACTED]. Aucune demande n'a été formulée par l'ACP (ou un propriétaire/occupant) à ce jour.

- **Dossier incendie:** pour rappel à la demande de la compagnie d'assurance de l'ACP, un expert judiciaire a été désigné par le Tribunal de l'Entreprise, statuant au référé. L'expert désigné, Monsieur [REDACTED], a rendu plusieurs rapports préliminaires dont le dernier (qui reprend l'ensemble des investigations et réunions tenues depuis sa désignation) est joint à l'ordre du jour. Il conclut définitivement que l'origine de l'incendie est inconnue mais qu'elle ne peut être trouvée dans le bâtiment lui-même. L'expert s'est également prononcé sur la question de savoir si les matériaux utilisés pour la réfection de l'immeuble ont facilité (ou pas) la propagation de l'incendie en y répondant par la négative.

Vous trouverez l'avis provisoire en annexe 13 de la présente. J'ai repris uniquement ces conclusions car le rapport complet fait 122 pages, disponible sur simple demande.

L'expert invite en conséquence l'ACP et son assurance à déterminer les dommages causés à l'immeuble. Le conseiller technique de l'ACP ainsi que Monsieur [REDACTED] (architecte) sont en train de finaliser leur rapport sur base des instructions données par l'Expert concernant la réfection de la façade. L'expert, dans le complément de rapport qu'il a rédigé suite à une réunion technique qui s'est tenue le 24 mai 2023, s'est par ailleurs déjà prononcé sur certains dommages qui avaient été estimés par le bureau GALTIER, désigné par l'ACP, concernant les appartements. Sur base de ce rapport et après moult écrits et mises en demeure, la compagnie d'assurance a finalement libéré les fonds tels que relevés dans le rapport de l'Expert sous déduction des 100.000 € versés en début de dossier et avec une réduction de 20% prévue dans le contrat d'assurance. Ce solde de 20% ainsi que la TVA devrait être versé à l'ACP lorsque les montants tels que repris dans les préliminaires de l'Expert deviendront définitifs.

- **Dossier c/ [REDACTED]** pour rappel, le bailleur de [REDACTED] a introduit une procédure à l'encontre de son locataire en paiement des arriérés de loyers. L'ACP n'a toujours pas encore été mise à la cause et ne le sera sans doute pas. Il n'est pas impossible toutefois, même si cela est peu probable, que le locataire ou le bailleur se retourne ensuite, par le biais d'une autre procédure, contre l'ACP et/ou M. [REDACTED]

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
[REDACTED]	9.801,11	
[REDACTED]	2.169,49	
[REDACTED]	1.375,53	
TOTAL	13.346,13	

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

4

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
Frais "locataires" svt l'usage	278 830,00	303 108,62	24 278,62
Frais "propriétaires" svt l'usage	64 700,00	80 247,00	15 547,00
TOTAL	343 530,00	383 355,62	39 825,62
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			11,59%

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient essentiellement du/des poste(s) suivant(s) :

Frais ascenseurs	4 500,00	15 855,14	11 355,14
Loyer et charges conciergerie	0,00	10 093,92	10 093,92
Indemnité rupture contrat conc.	0,00	4 778,01	4 778,01

3.5. Frais de conservation et travaux à épingle hors décision(s) de l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses significatives ou particulières, qui méritent d'être épinglées, sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
2-000-01	chargeur batterie autolaveuse	1 130,67
2-000-01	Remise en état porte commune caves	1 250,80
2-200-00	Rempl. 17 cartes étages défectueuses	5 360,00
	Remplacement indicateur position cabine	2 040,35
	Remplacement câbles ascenseur F	8 454,79
2-700-00	Remplacement bouteille résine adoucisseur	4 778,90
TOTAL		23 015,51

Pour le détail des rubriques, il y a lieu de se référer au décompte des charges de l'exercice clôturé.

3.6. Suivi de l'exécution des décisions prises par l'assemblée générale

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

Rubrique	Commentaire	TVAC
3-000-00	Secureasy 60 % sécurisation accès	33 185,21
TOTAL		33 185,21

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Sécurisation accès suite : ce chantier a pris énormément de retard. Le syndic précise qu'il ne connaît pas cet entrepreneur .**
- **Placement panneaux interdits placés mais non-comptabilisés dans l'exercice 2023**
- **Choix photos hall d'entrée : pas encore défini**
- **Signalétique étage : effectué**
- **Placement de gabions sur les pieds des luminaires extérieurs.**

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	156 207,33
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	74 998,82
Indemnités emm/démén.	1 400,00
Intérêts bancaires	967,96
Intérêts retard propriétaire	213,16
Total des apports	77 579,94
Prélèvements sur l'exercice	
60 % sécurisation accès	33 185,21
amortissement tracteur et autolaveuse	3 365,25
Total des prélèvements sur l'exercice	36 550,46
Solde à la clôture de l'exercice	197 236,81

3.8. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur,

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance

- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :
Le permis est valable jusqu'au 2 mars 2033.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 31/12/2023 (période du 01/01/2023 au 31/12/2023)

4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes

5

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Ruben Van Hove, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission. En conséquence, il recommande l'approbation des comptes.

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

5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

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 [REDACTED] - Majorité absolue **REFUSE**

6.1.2. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **REFUSE**

6.1.3. Monsieur [REDACTED] - Majorité absolue **REFUSE**

6.1.4. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **REFUSE**

6.1.5. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.6. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.7. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.8. Madame de [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.9. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.10. Madame S. [REDACTED] - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.11. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.1.12. Monsieur [REDACTED] Majorité absolue **REFUSE**

Le conseil de copropriété selon l'acte de base se compose de 7 membres.

Aussi, les candidatures éventuelles sont les bienvenues.

Si au terme du premier tour :

- il y a plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de poste à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu ;

- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second de

vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

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 [redacted] - Majorité absolue **ACCEPTÉ**

6.2.2. Madame ou Monsieur - Majorité absolue **SANS OBJET**

6.2.3. 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 **REFUSE**

6.3. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges nécessaires pour entreprendre des travaux dont le montant atteint celui des marchés décidé par l'assemblée générale, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **25.000 €**.

6.4. Mandat du syndic : la SA Citya Bruxelles / Agence d'Uccle – Majorité absolue **SANS OBJET**

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire. **Le syndic donne sa démission et en accord avec le syndic reprenneur, son mandat prendra fin au 1^{er} août 2024.**

A la demande de M. [redacted]

6.4.1. Nomination d'un nouveau syndic à savoir BVH Immo– Majorité absolue

ACCEPTÉ

6.4.2. Nomination d'un nouveau syndic à savoir Victor H– Majorité absolue

REFUSE

6.4.3. Nomination d'un nouveau syndic à savoir Pole concept– Majorité absolue

REFUSE

Cette proposition émane de Monsieur [redacted].

6.4.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir représenter l'association des copropriétaires à la signature du contrat avec le syndic – Majorité de 2/3 **ACCEPTÉ**

6.4.5. 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 **ACCEPTÉ**

6.4.6. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € 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 **ACCEPTÉ**

7. Action(s) en justice intentée(s) ou à intenter par ou contre l'association des copropriétaires – Ratification

7.1. Action éventuelle requise contre le promoteur et si nécessaire ses sous-traitants concernant la non-conformité potentielle des terrasses – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

7.2. Action à l'encontre du promoteur pour troubles de jouissance ou éventuelles moins-value suite aux manquements de ces derniers – Majorité absolue **ACCEPTÉ**

Développement du point

8. Projet(s), proposition(s) ou ratification(s) soumis à l'approbation de l'assemblée générale

Bornes de recharge :

8.1. Accord de confier l'étude pour les bornes de recharge au bureau Deplasse pour un montant de 3.850 € – Majorité absolue **REFUSE**

Mandat avait été donné au syndic de passer commande auprès d'un bureau d'étude mais suite à un désaccord d'un membre du conseil, cette étude n'a pu être commandée.

En sachant, que le résultat de cette étude afin de proposer des solutions, fera ensuite l'objet d'une assemblée générale extraordinaire afin pouvoir décider du choix ainsi que du financement suite au point de votre repris ci-dessous.

8.1.1. Accord de confier au bureau Deplasse la réalisation d'un avant-projet, du cahier des charges ainsi l'appel d'offres pour le placement des bornes de recharge pour un montant de 25.000 € à 10% près – Majorité de 2/3 **REFUSE**

Portes d'entrée de l'immeuble (points 8.2 au 8.3.2) voir ANNEXE 9

Ces points devront probablement en cas d'acceptation faire l'objet d'une demande au niveau de l'urbanisme.

D'autre part, le syndic précise que le placement de ces portes coulissantes seront moins sécurisantes.

8.2. Accord pour le remplacement des portes principales donnant accès à l'immeuble à l'avant à et à l'arrière par des portes coulissantes pour un montant unitaire de 19.646,87 € ttc soit 4 portes pour un montant total de 78.587,085 € ttc – Majorité 4/5 **REFUSE**

8.2.1. Accord pour uniquement le remplacement d'une porte à l'avant et une porte à l'arrière pour un montant de 39.293,54 € ttc – Majorité 4/5 **REFUSE**

8.3. Remplacement des portes d'accès extérieures au local vélo pour un montant de 39.293,54 € ttc – Majorité 4/5 **REFUSE**

8.3.1. Remplacement d'une seule porte d'accès extérieure au local vélo pour un montant de 19.646,77 € ttc – Majorité 4/5 **REFUSE**

Le syndic tient à préciser que pour les points de vote 8.2 au point 8.3.1, ceux-ci devront probablement en cas d'acceptation faire l'objet d'une demande au niveau de l'urbanisme.

D'autre part, le syndic précise que le placement de ces portes coulissantes seront moins sécurisantes que les portes actuelles. Il me semble important de la préciser.

8.3.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur en cas d'acceptation au vu du montant des marchés qui nécessitent une pluralité de devis – Majorité 2/3 **SANS OBJET**

8.4. Accord pour la remise en peinture des SAS entrées avant -arrière, SAS rez-de-chaussée, SAS ascenseurs -1, -2 -, -3 pour un montant de 8.162 € ttc via de le devis d'ALL renov – Majorité 2/3 **REFUSE**

8.5. Accord pour l'augmentation du prix des photos de Monsieur [nom] accepté lors de la dernière assemblée générale au prix de 1.300 € ttc – Majorité absolue **REFUSE**

Cela concerne la décoration du hall d'entrée principal de l'immeuble.

8.6. Accord pour le placement d'un caillebotis dans la descente du garage ainsi que des casses vitesse pour éviter l'accumulation d'eau dans le parking lors des fortes pluies – Majorité 2/3 **REFUSE**

8.7. Autorisation à donner par l'assemblée générale concernant les hébergements touristiques chez l'habitant (AIRBNB) et les chambres d'hôtes qui sont soumis, depuis le 24 avril 2016, à des conditions beaucoup plus strictes (ordonnance du 8 mai 2014 et arrêté du 24 mars 2014) – Majorité de 2/3 REFUSE

**8.8. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3
ACCEPTÉ**

Lorsque le contrat d'assurance prévoit l'application d'une franchise en cas de sinistre, celle-ci sera toujours supportée par l'association des copropriétaires, à titre de charge commune. L'association des copropriétaires pourra toutefois en réclamer le remboursement au(x) propriétaire(s) concerné(s) :

- lorsque la responsabilité de celui-ci ou de ceux-ci aura pu être établie, notamment par défaut d'entretien ou manque de vigilance ;
- lorsque la cause du sinistre relève d'un élément privatif tel que défini par l'acte de base.

Dans ce cas cependant, seul le montant de la franchise établie par la loi, dûment indexé, pourra être réclaté ; toute augmentation de la franchise résultant de la mauvaise statistique de l'immeuble restera totalement à charge de l'association des copropriétaires.

Cette règle ayant pour conséquence que lorsque le montant de la franchise « contractuelle » est supérieur à celui de la franchise « légale », la copropriété devient son propre assureur à concurrence :

- de la totalité de ce montant lorsqu'il s'agit d'une cause « commune » ;
- de la différence entre ce montant et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...) ;
- de la différence entre le montant du dommage, lorsque celui-ci est inférieur à la franchise « contractuelle » (cas du sinistre non couvert), et celui de la franchise « légale » lorsqu'il est établi que la cause est « privative » (canalisation de chauffage, d'eau, bris de vitre, ...).

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

**9.1. Accord pour le partage d'énergie dans une communauté formée par les occupants du bâtiment – Majorité absolue
ACCEPTÉ**

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED] :

L'intérêt est double voire triple :

- La copropriété peut revendre aux occupants participants l'électricité, produite par ses panneaux solaires et qui est non autoconsommé par les communs, à un prix supérieur à celui que les fournisseurs d'électricité proposent. Par exemple, on peut imaginer un prix de 7c€/kWh, qui est supérieur au prix qu'on obtient en injectant sur le réseau, et inférieur pour le consommateur final.

- Les occupants peuvent (mais ne doivent pas) rentrer dans la communauté et consommer le surplus d'électricité produit par les panneaux solaires en la rachetant à la copropriété à un prix inférieur à celui du marché. Le 2ème gain pour les occupants viennent de frais de distribution fortement réduits. Le prix d'achat d'électricité (frais de distribution inclus) sera donc sensiblement plus faible que le prix actuel du marché (autour de 25c€/kWh).

**9.2. Accord pour le passage d'un expert afin d'examiner en détail la problématique de la VMC – Majorité absolue
REFUSE**

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

**9.3. Action en justice contre le promoteur ou/et Dauvister pour les nuisances olfactives pouvant être attribuées à une erreur d'installation – Majorité absolue
ACCEPTÉ**

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

**9.4. Intérêt pour le placement d'une borne de recharge dans le parking – Majorité absolue
ACCEPTÉ**

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED] l'objectif étant de savoir combien de propriétaires marquent un intérêt.

**9.5. Placement de tirant en inox pour les portes d'entrées (sur le bas et le long de la porte) qui mènent aux ascenseurs– Majorité 2/3
REFUSE**

Ce point est demandé par Madame [REDACTED]

**9.6. Une nouvelle couche de peinture sur les portes et dans le hall des ascenseurs– Majorité 2/3
REFUSE**

Ce point est demandé par Madame [REDACTED]

**9.7. Accord pour le placement de bordures en béton comme exprimé ci-dessous– Majorité 2/3
ACCEPTÉ**

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

En lieu et place de piquets de sécurisation pour les plantes sur l'esplanade (côté rue de Genève). Éventuellement on pourrait placer des bordures en béton comme celles qui délimitent l'emplacement des poubelles, et ce de chaque côté de l'escalier principal afin d'éviter que les voitures roulent dans les deux parterres

9.8. Accord pour le rajout de racks supplémentaires dans le local vélo – Majorité absolue ACCEPTE

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

9.9. Accord pour le rajout de racks supplémentaires dans le local vélo – Majorité absolue SANS OBJET

Ce point est demandé par Madame de [REDACTED]

Achat de nouveaux supports pour vélos à mettre le long d'un ou des deux murs libres du local du rez-de-chaussée. En effet, les places libres et accessibles se font rares et de nombreux vélos ne bougent jamais, monopolisant des emplacements faciles d'accès. Voici deux offres de prix pour des produits similaires permettant d'accrocher facilement les vélos à leurs cadres.

[Support vélo TRUST: à cheviller | kaiserkraft](#)

2*253 pour 3= 506€

[Arceau de vélo | TRAFFIC-shop](#)

6*94.73= 568.38€

2*295.96 pour 3= 591.92€

9.10.

Panneaux terrasse privative : souhait d'une intervention biannuelle de nettoyage par une société spécialisée – Majorité 4/5

REFUSE

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

Voici un rappel de ce qui est prévu dans l'acte de base :

13. Fenêtres :

Les fenêtres et portes-fenêtres avec leurs châssis, les vitres, les panneaux coulissants, les volets et persiennes, sont des parties privatives, à l'exception des fenêtres et portes-fenêtres des parties communes qui sont communes.

9.11.

Mandat au conseil de copropriété d'envisager un contrat cadre pour l'entretien des VMC – Majorité 2/3

ACCEPTE

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

Le syndic rappelle qu'il s'agit d'une partie privative.

9.12.

Accord pour le placement de tableaux aux murs des communs du 13 ième étage côté gauche en sortant des ascenseurs ABCD afin d'embellir les lieux – Majorité 4/5

REFUSE

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

9.13.

Accord d'installer les stores approuvés en alimentation câblée – Majorité absolue

REFUSE

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

Le modèle de stores décidé lors de la dernière AG est alimenté par des mini panneaux solaires (cela pour éviter de devoir forer dans les châssis ou panneaux de façade). Mais il se fait que certains appartements disposent de prises électriques sur leurs terrasses (installées par [REDACTED]). Je demande donc qu'on permette aux propriétaires concernés de faire installer leurs stores (le même modèle) en alimentation câblée (donc sans les panneaux solaires). Cela n'aura aucune incidence sur l'aspect extérieur.

9.14.

Accord pour un travail en faveur des communs sous le régime d'une activité complémentaire rémunérée sous forme d'1/4 temps – Majorité absolue

SANS OBJET

Ce point est demandé par Monsieur [REDACTED]

- Comme par exemple un simple coup de balais autour des colonnes dans le parking car les crasses sont éjectées vers ceux-ci lors du passage des voitures.
- Faire le tour du bâtiment pour ramasser, balayer les papiers, les feuilles, les mégots etc...
- La remise en peinture de certaines parties communes à concurrence de la moitié du prix d'un devis existant ou à venir.

10. Demande(s) ou observation(s) relative(s) aux parties communes formulée(s) par toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale

10.1. Informations panneaux photovoltaïques

Développement du point : l'ensemble des panneaux sont réinjectés dans le tableau RGBT , donc dans la consommation commune.

10.2. Proposition de Monsieur [REDACTED]

- Proposition que les copropriétaires se retrouvent avant toute assemblée générale autour d'un verre pour faire connaissance
- Monsieur Vanbelle souhaite également savoir si d'autres appartements subissent des nuisances sonores
- Il souhaiterait recevoir l'aide de la communauté pour prévoir des médiations en cas de litige entre propriétaires.
- Il souhaiterait « partager une adresse mail par propriétaire en plus d'une adresse postale ».

10.3. Information de Monsieur [REDACTED]

- Suite au refus de Luminus d'intervenir pour l'entretien des VMC à l'avenir, la société [REDACTED] e contactée par Monsieur [REDACTED] précise ceci :
- La [REDACTED] est plus produite depuis quelques années. Elle est remplacée par la Air Pro et la Compact.

Monsieur [REDACTED] souhaite attirer votre attention sur ceci :

Je pense que nous avons un problème sérieux dans l'immeuble. Ils ont installé des VMC dont personne ne veut assurer l'entretien et la réparation (trop vieux et plus nécessaire).

C'est du moins la conclusion à laquelle je suis arrivé. Pourrions-nous maintenant en discuter avec le comité de gérance de l'immeuble et la syndic du bâtiment pour savoir comment procéder ?

Il y a 205 VMC qui devraient être remplacés dans un avenir proche.

10.4. Précision demandée par Madame [REDACTED]

Lors de l'entretien de la VMC au studio 2.09, le technicien a constaté une inversion entre la pulsion et l'extraction de l'air. Il apparaît que le problème ne serait pas limité à mon bien. La voisine, Mme [REDACTED] des réparations en cours pour le même problème et [REDACTED] seraient au courant. Je vais également contacter Matexi pour me renseigner quant à une garantie possible pour couvrir les réparations.

Par ailleurs, j'ai également appris que certains occupants n'utilisent pas la VMC et auraient installé des plombs interrupteurs pour la couper. Je ne pense pas qu'il soit approprié de couper cette VMC dans un immeuble à basse énergie.

10.5. Précisions demandées par Monsieur [REDACTED]

Aux termes de l'article 39.1 des conditions générales le contrat d'assurance incendie avec son avenant n° 4 a été tacitement reconduit pour un an sous les mêmes conditions abusives et hors proportions.

En effet nous sommes toujours soumises à une franchise de 100.000€ en cas d'incendie, ce qui signifie que aucun copropriétaire n'est plus assuré convenablement (la franchise en 2022 était de 250,22€). En plus depuis le 1/1/2023 les dommages aux caves sont exclus tant que la réception définitive n'est pas acquise. Quel était le motif justifiant cette ajout ?

L'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 25.000€. La prime pour 2023 s'élevait à 43.214,38 €. Est-ce que le syndic a demandé une ou plusieurs offres concurrentielles à soumettre au conseil des copropriétaires ?

Réponse du syndic :

Cela concerne donc une mise en concurrence dans le cadre de l'élaboration d'un cahier de charges pour des travaux.

Ici nous parlons de la prime d'assurance.

Ce sont donc des éléments différents.

D'autre part , il va de soi qu'en cas d'expertise judiciaire, aucune compagnie d'assurance n'aurait remis d'offre. Cependant, le courtier effectue le tour du marché mais nous devons tenir compte du recommandé reçu le 20 mars dernier .

Je vous rappelle qu'au départ une franchise de 100.000 euros était prévue par Elitis.

Dans l'annexe 12 , vous constaterez que cela a évolué vers une exclusion des façades, balcons, terrasses, ciels de terrasse, descentes d'eau pluviale, bardages ou toutes autres parties externes de l'immeuble.

[Handwritten signatures and initials]

9.4. Fixation du montant à partir duquel une pluralité de devis doit être recueillie sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré – Majorité absolue

Article 577-7 § 1er 1° d) : L'assemblée générale décide à la majorité des trois quarts des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°.

Article 577-8 § 4 13° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d'une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Résolution soumise au vote de l'AG : le montant des marchés proposé au vote des copropriétaires est de 25.000 €.

11. Ordre intérieur :

11.1. Ordre intérieur (Rappel)

- Il a été remarqué que les nombreux problèmes d'incivilités et de propreté dans l'immeuble et ses abords proviennent du fait que les locataires ne sont généralement pas en possession du règlement d'ordre intérieur (ROI) ou n'en ont pas pris connaissance.
- Il est instamment demandé aux propriétaires louant leurs biens (ou l'agence les représentant) de s'assurer que leurs locataires sont en possession du ROI.
- Aussi une procédure sera mise en place pour que chaque nouvel arrivant contacte le syndic afin de :
- Prendre connaissance des modalités d'emménagement (lift extérieur, mise en place des bâches de protection des monte-charges...)
- Prendre connaissance des commodités de l'immeuble (poubelles, interdiction dépôt de verres et d'encombrants, occupation des terrasses communes,...)
- Compléter le bon de commande de la plaquette signalétique de la boîte aux lettres.
- Le conseil de copropriété a demandé au syndic de sanctionner dorénavant les contrevenants conformément aux termes du ROI .
- Rappelons que le but du règlement d'ordre intérieur est indispensable afin de maintenir la propreté et de permettre une vie harmonieuse entre les résidents de l'immeuble.

11.2. Entretien des terrasses privatives

- L'entretien incombe aux occupants conformément à l'acte de base.

11.3. Utilisation des ascenseurs

Il est rappelé qu'il est demandé de ne pas appeler les ascenseurs en même temps car non seulement ces derniers s'usent plus vite mais provoque également des incommodités d'utilisation pour les occupants.

12. Comptabilité du nouvel exercice

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

Échéance - 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 interpeller 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 privés.

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.

12.2. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privés pour compte des copropriétaires, il n'en reste pas moins vrai que, dans certains cas, la chose est, soit inévitable (commande de plaquettes – dépannage parlophone – problème de chauffage), soit conservatoire (fuite d'eau par exemple), soit encore consécutive à des situations générées par des occupants, propriétaires ou locataires de parties privatives de l'immeuble (emménagement – déménagement – travaux privés – etc ...). L'inscription de ce point a pour objet de rappeler, à tous les copropriétaires, leur responsabilité envers la copropriété, qu'ils occupent ou non les parties privatives qu'ils possèdent dans l'immeuble.

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

12.2.1. 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 :
303 108,62 €	5%	15 155,43 €	15 155 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			197 236,21
Apports	Dotation obligatoire	15 155,30	(*)
	Dotation complémentaire	59 844,70	(*)
	Total des apports	75 000,00	
Prélèvements	Décision 1 solde sécurisation accès non fact.2023	22 123,47	
	Décision 2 panneaux interdits non facturé en 2023	3 149,92	
	étude bornes de recharge	3 850,00	(*)
	Cahier des charges appel d'offres bornes Deplasse	27 500,00	(*)
	rempl. portes d'entrée par des portes coulissantes	117 881,22	(*)
	Peinture Esselen	1 300,00	(*)
	Mise en peinture SAS All renov	8 162,00	(*)
	Placement gabions décidé mais non effectué	2 500,00	
Total des prélèvements			186 466,61
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			85 769,60

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

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

ACCEPTÉ

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 75.000 €.

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).

En cas de refus de l'assemblée générale, conformément à l'article 3.89 § 3 du Code civil, la dotation annuelle sera limitée à l'obligation de constituer un fonds de réserve égal à 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice comptable précédent (voir ci-avant).

Toutefois, si plus de 4/5^{ème} des voix devait voter contre la dotation au fonds de réserve, quel qu'en soit le montant, alors même la dotation obligatoire ne serait pas appelée.

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

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.

12.3. 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 ACCEPTE

Voir le contenu de la colonne située à l'extrême droite du tableau comparatif des dépenses.

12.3.1. Projection des appels de provisions périodiques

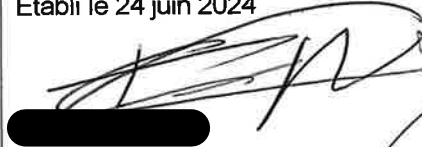


Suivant le budget présenté, les montants des appels trimestriels de provisions se définissent comme suit :

Nature de la provision	Budget annuel		Nbre	Montant provision	Différence en %
	Exercice clôturé	Exercice en cours			
Frais "locataires" svt l'usage	303 109	340 880	4	85 220	12,46%
Frais "propriétaires" svt l'usage	80 247	78 000	4	19 500,00	-2,80%
Total des dépenses "ordinaires"	383 356	418 880		104 720,00	9,27%
Apport fonds de réserve	75 000	75 000	4	18 750,00	0,00%
TOTAL	458 356	493 880		123 470,00	7,75%

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront suivant les échéances comptables jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23h52

Etabli le 24 juin 2024

Le syndic
 Le secrétaire de séance
 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 2^{ème} quinzaine du mois d'avril 2024

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.

