Association des copropriétaires de la résidence PESAGE - Assemblée générale du 24/04/2024

Noms des propriétaires qui ont voté contre (C) ou qui se sont abstenus (A)

Nom	4.2.	5.1.	5.2.	5.3.	6.1.1.	6.1.2.	6.1.3.	6.1.4.	6.1.5.	6.2.1.	6.2.2.	6.2.3.	6.3.	6.4.	6.4.1.	7.1.1.	7.1.2.	7.1.3.	7.3.1.	7.3.2.	7.3.3.	7.3.4.	7.3.5.	7.3.6.	7.3.7.	7.4.	8.1.1.	8.1.2.	8.1.3.	8.2.2.	8.2.3.	8.2.4.	8.3.	8.4.	Rés.1 50%	Rés.2 2/3
BOERRIGTER Bernadette												C				C									A	C							C			
BONTEMPS				A								C				C										C										
BUREL	C	C	C	C	C	C				C		C	C	C	C		C	C	C	C				A	C	A				C		A	C	C		
CHANTRENNE Marianne												C				C									A	C	C	C	C				C			
CHRISTIANE-GUILLAUME Diego												C				C										C							C			
CLARET Michel											C	C					A								C	C										
de SCHAETZEN Jean-Louis	A	A	A	C	C	A				A		C	C	C	A		C	C	C	C				A	C					C		A	C			
FAVART Dominique																C										A										
FROMONT Richard				A		A			A				A	C	C	C								A	C		C	C	C			C				
GODIN Hervé												C				C									A	C										
GOLDEN-DUNNE Kathryn												C				C										C							C			
GUSTIN-WARNIER Alberte	A	C	C	C	C	C	C			A	C	A	C	C	C		C	C	C	C					C		A	A		A	A	C	C	C	A	A
HERSCOVICI Anne												C				C									C	C			C				C			
HERSCOVICI Catherine et Anne				A								C				C									A	C	C	C	C				C			
HUART Michèle				A								C				C										C	C	C	C				C			
LIBERT Marc										C		C				C									C		C	C	C				C			
MOGIEL NOACH Rosa				A								C				A										A	A	A	A		A		A			
PASZKIEWICZ Helena					A	A	A				A					C										C				C	C		C			
POLVERINO Fabio								A				C															C	C	C							
RIBANT Adrien				A								C				C										C										
RONSSE Claude c/o CITYA BELGIUM											C	C				C										A										
SAPONE Anna-Maria				A								C														C	C	C	C				C			
TERWECOREN Guido																C										C			C				C			
VAN CAUWENBERGHE-VERTESSE											C	C				C										C										
VAN DEN BERGH Céline	C	C	C	C	C	A	A			A	A	C	C	C	C		C	C	C	C	C	C	C		C	C	A	A		C	A	A	A	A	A	A
VAN DEN BROECKE-BONNET Laure												C				C										C										
von TEUFENSTEIN												C				C										C	C	C	C				C			
von ZANTHIER Sabine				C								C		A	A	C	C	C	C	C					C	C				A						
WERY				A								C	A			C										C	C		C							

COPROPRIETE « Le Pesage »

Sise Avenue du Pesage, 125-127-129

1050 Bruxelles

Bruxelles, le 14 avril 2024

Rapport d'activités du Conseil de Copropriété 2023-2024

Tout d'abord, le Conseil de Copropriété (CC) souhaite présenter ses excuses pour la distribution tardive de ce rapport.

Le 18/08/23, le CC a été informé, en même temps que les propriétaires, du changement de gestionnaire pour la copropriété, à savoir le remplacement de Madame M. Charon par Madame T. Zikos en date du 31/07/23.

A cet égard, le CC ne peut que regretter les changements répétés de gestionnaire. Ce manque de continuité génère de part et d'autre des retards et des incertitudes, sans compter le temps dévolu à la ré-information de chacun, le cas échéant.

Le 21/03/24, le CC a également été informé, en même temps que les propriétaires, du départ de Monsieur M. Milcamps comme Administrateur Délégué de la société CITYA/NEXITY et de la désignation de Monsieur O. Reye à la direction de l'Agence d'Uccle.

Par ailleurs, le CC tient à exprimer ses regrets quant aux contacts trop peu fréquents avec le Syndic, malgré plusieurs sollicitations, pour le suivi des questions relatives à la gestion de l'immeuble, et notamment le suivi des décisions prises lors de l'Assemblée Générale (AG) du 18/04/2023 (les points ci-dessous sont numérotés selon le PV de l'AG 2023). Certains sujets sont également commentés dans l'ordre du jour de l'AG 2024 préparé par le Syndic.

Point 3.3. OCTA+ : suivi dossier pollution du sol

Le dossier a été plaidé lors de l'audience de la 5e chambre F de la Cour d'Appel qui a eu lieu le 15/03/24. La cour a annoncé un arrêt pour le 25/04/24.

Point 3.6 Suivi de l'unité de cogénération

Pas d'information particulière reçue quant au fonctionnement, ni aux performances de la cogénération (formule de contrat en tiers investisseurs).

On rappelle que le contrat signé avec la société COGENFIN (propriétaire de la cogen) ne prévoit pas d'indexation du loyer payé par celle-ci (voir tableau p 5/14 et commentaire p 6/14, ainsi que p 12/14 de l'ordre du jour de l'AG 2024)

A noter que des problèmes avec le chauffage et l'eau chaude sont survenus à plusieurs reprises. Comme mentionné dans le précédent rapport du CC, le contrat d'entretien de la chaufferie avait été confié à la société SIMS sur proposition du Syndic.

Point 7. Recouvrement de créances

Cette problématique sera à nouveau abordée lors de l'AG 2024.

Point 8.1.1. Rénovation complète de la toiture de l'entrée n°125

La réception provisoire des travaux ayant eu lieu le 15/03/2023, aucune autre information particulière n'a été reçue au sujet de la clôture des travaux par la société BBI (paiement du solde de 68010.74 € en 2023), ni du dossier de demande de primes.

Point 8.1.2. Rénovation complète de la façade arrière et des balcons

Conformément à la décision de l'AG 2023, l'appel d'offre a été étendu aux sociétés REBETON et VIMAR. Par contre, aucune société n'a encore été choisie pour l'exécution des travaux.

En effet, compte tenu de l'importance de l'investissement envisagé, certains propriétaires ont soulevé la question de la nécessité d'inclure (ou non) l'isolation dans le cahier des charges pour ces travaux. Une réunion entre le Syndic, l'architecte et quelques propriétaires s'est tenue le 13/11/23 dans les bureaux de CITYA/NEXITY pour un échange de vues. Au cours de cette réunion, il avait été décidé d'organiser une réunion de suivi au début de l'année 2024 (réunion qui n'a pas eu lieu). Ce dossier sera à nouveau abordé lors de l'AG 2024.

Point 8.1.3. Rénovation de la toiture-terrasse du 5e étage au n°125

Bien que le principe de faire les travaux ait été accepté lors de l'AG 2023, ceux-ci n'ont pas démarré. Entretemps, l'intervention menée sur la terrasse n'a pas permis de résoudre le problème. Les écoulements d'eau ayant été temporairement réduits dans l'appartement sous-jacent, la nécessité de réaliser rapidement ces travaux a finalement été reconfirmée. Cette rénovation sera à nouveau abordée lors de l'AG 2024.

Point 8.2. PROXIMUS – déploiement de la fibre optique

Aucune information particulière reçue du Syndic sur ce point. Toutefois, PROXIMUS annonce par courrier le déploiement prochain de la fibre dans le quartier.

Point 8.4. Rénovation du sol de la conciergerie

Aucune information reçue sur ce dossier permettant de prendre une décision quant à la solution de mise en œuvre.

Le Conseil de Copropriété tient à remercier Monsieur M. Milcamps, Administrateur Délégué sortant de LAMY BELGIUM S.A. (CITYA/NEXITY), pour son implication personnelle dans la gestion de l'immeuble au cours de ces dernières années.

Pour le Conseil de Copropriété,

Diego CHRISTIANE Dominique HOLLANDERS-FAVART Michèle HUART

Association des copropriétaires **de la résidence** **LE PESAGE** Av. du Pesage 125-129 **1050 - BRUXELLES** N° BCE : **0850.088.303**	Citya Bruxelles sa **Agence UCCLE** Rue Basse, 21/23 1180 BRUXELLES N° BCE : **0430 800 556**

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 24/04/2024
ORDRE DU JOUR

Lors de la signature de la liste de présences, chaque propriétaire ou mandataire, recevra un bulletin de vote reprenant la formulation des différents points sur lesquels il sera invité à se prononcer au cours de l'assemblée générale ; formulation qui sera complétée, le cas échéant, par les précisions issues du débat, pour former avec elles les résolutions soumises **à la décision** de l'assemblée générale.

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.

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

- ANNEXE 1-Rapport du conseil de copropriété-Indisponible à la convocation
- ANNEXE 2-Trinergy-Simulation des économies d'électricité et de gaz en 2023
- ANNEXE 3-Comparatif des charges et budget 2024
- ANNEXE 4-Comparatif des offres relatives à la rénovation de la façade arrière et de ses balcons
- ANNEXE 5-Arguments techniques et financiers en faveur de l'isolation
- ANNEXE 6-Résumé de la statégie de rénovation aux horizons 2030-2050 à Bruxelles
- ANNEXE 7-Projet d'ordonnance de Bruxelles-Capitale-Accessible via le site intranet
- ANNEXE 8-Comparatif des offres relatives à la rénovation de la terrasse-toiture du 6ème étage au 125
- ANNEXE 9-Réglementation AIRBNB
- ANNEXE 10-Fiche d'information assurance charges d'emprunt en copropriété
- ANNEXE 11-Simulation du coût de la prime Atradius
- ANNEXE 12-Echange de mails avec la société Atradius

Ce(s) document(s) constituent des annexes qui feront 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

2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue

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

3. Rapport sur l'exercice écoulé

3.1. Rapport circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission 1-Non disponible

3.2. Echéancier des contrats de fournitures régulières 2

Après analyse des contrats, il s'avère, qu'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

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 **5.685,19 €** et **57.357,63 €** respectivement pour l'électricité et le gaz, soit au total **63.042,82 €** ; en 2022, les économies étaient respectivement de **5.807,09 €** et de **101.791,63 €**, soit au total **107.598,72 €**.

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

- **Action en justice : ACP Le Pesage C/ OCTA+ - Dossier pollution du sol**
  Est reproduit ci-après le contenu du message reçu de Maître Helsen (bureau Delacroix & Parners) le 15/03/2024 :
  « Cher Monsieur Milcamps,
  Je fais suite à l'audience du 15 mars 2024 de la 5ème chambre F de la Cour d'Appel.
  Les parties étaient représentées.
  Le dossier a été longuement plaidé. Les débats ont été vifs et interactifs.
  La Cour a annoncé un arrêt le 25 avril prochain.
  Dès réception, je ne manquerai de vous l'adresserai.
  Je tenais à vous en aviser.
  Votre bien dévouée, »

  A noter également que, dans ce dossier, sans attendre l'issue judiciaire de celui-ci, le syndic a pris l'initiative d'introduire une demande d'indemnisation au fond Promaz.

SUIVI DES RECOUVREMENTS DE CREANCES		
Nom du propriétaire	**Solde**	**Commentaire**
Jeuhomme	14 795,23	Succession vacante
Ibrahimova	3 736,01	
Mogiel Noach	8 077,10	Appartement en vente
TOTAL	**26 608,34**	

A ces dossiers, qui sont tous confiés à Maître van Bogaerts, s'ajoutent les arriérés de paiements significatifs suivants :

ARRIERES DE PAIEMENTS SIGNIFICATIFS		
Nom du propriétaire	**Solde**	**Commentaire**
Burel	7 311,65	
Paszkiewicz	4 817,83	
TOTAL	**12 129,48**	

3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 3.89 § 4 16°) 3

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	111 460,00	99 774,04	-11 685,96
Frais "propriétaires" svt l'usage	39 000,00	43 231,93	4 231,93
TOTAL	**150 460,00**	**143 005,97**	**-7 454,03**
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			**-4,95%**

3.5. Frais de conservation et travaux à épingler 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
2-000-07	Sinistre 3418/200	1 268,82
2-000-07	Sinistre 4153/488	1 009,68
2-000-07	Sinistre 4572/474	1 989,60
2-000-08	Taxe 2022-2023 établis.dangereux	3 532,20
2-000-08	Honoraires avocat Octa+	3 062,82
2-000-08	Honoraires architecte travaux façade	3 327,50
2-600-00	Fourn. Et pose de 3 pompes chauffage	6 821,10
2-600-00	Placement détecteur gaz	1 396,34
	TOTAL	**22 408,06**

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
3-000-01	Acompte chasseur de primes toiture	5 701,59
3-000-01	Etat avancement n°6 travaux toiture	22 490,82
3-000-01	Solde toiture 125	42 629,14
3-000-01	Travaux jardin	2 154,95
3-000-01	Etude de stabilité des balcons	2 446,62
3-000-01	Sondages terrasse penthouse	2 925,60
3-000-08	Honoraires architecte toiture	3 885,55
3-000-08	Mise en conformité des statuts	3 830,51
3-000-08	Acompte honoraires architecte façade	33 154,00
3-600-00	Honoraires suivi chaufferie et cogénération	3 994,51
	TOTAL	**123 213,29**

Décisions non encore exécutées ou partiellement exécutées

- **Travaux rénovation de la façade arrière et balcons**
- **Travaux de rénovation de la toiture-terrasse du 6ème étage du N°125**
- **Travaux conservatoires en façade avant**
- **Rénovation sol conciergerie**
  En attente des devis de la société All Rénov

3.7. Situation du fonds de réserve

Calcul de l'apport obligatoire au fonds de réserve				
Charges ordinaires	**Contribution**	**Fonds de réserve obligatoire**	**Projection 2023**	**Réalisé 2023**
137 736,34 €	5%	6 886,82 €	**6 887 €**	**6 887 €**

	Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent	**67 620,49**	**67 620,49**
Apports	Dotation obligatoire	6 886,82	6 886,82
	Dotation complémentaire récurrente	83 113,18	83 113,18
	Dotation exeptionnelle complémentaire 2023 et 2024	231 380,00	231 380,00
	Recettes exceptionnelles		169,40
	Intérêts de retards		1 003,29
	Total dotation au fonds de réserve	**321 380,00**	**322 552,69**
(1)	Primes "espérées" sur le chantier toiture du N°125	78 000,00	Tjrs en attente
	Apport capital emprunt bancaire : voir ci-dessous	1 080 000,00	Tjrs en attente
(2)	Loyer cogénérateur	26 500,00	36 518,71
	Total des apports	**1 505 880,00**	**359 071,40**
Retraits	Frais bancaires		12,00
	Solde mise en conformité des satuts	3 320,00	3 830,51
	Solde chantier toiture du N° 125	68 010,74	65 119,96
	Solde honoraires architecte toiture N°125		3 885,55
	Honoraires du chasseur de primes	11 325,60	5 701,59
	Travaux d'aménagement du jardin	2 154,95	2 154,95
	Travaux rénovation façades arrière et balcons	1 500 000,00	0,00
	Acompte honoraires architecte façade arrière et balcons		33 154,00
	Etude de stabilité des balcons		2 446,62
	Travaux conservatoires façade avant	57 840,00	0,00
	Travaux terrasse-toiture du 6ème étage du N° 125	162 000,00	0,00
	Sondages terrasse-toiture penthouse		2 925,60
	Rénovation du sol de la conciergerie	PM	0,00
	Honoraires suivi chaufferie et cogénération		3 994,51
	Erreur d'arrondi		0,10
	Total des prélèvements	**1 804 651,29**	**123 225,39**
	Solde théorique à la clôture du nouvel exercice	**-231 150,80**	**303 466,50**

(1) Le dossier des demandes de primes est bouclé. Suivant l'avis du chasseur de primes, la prime pour la toiture du N° 125 sera un peu revue à la baisse pour les deux raisons suivantes :

- *Les m² d'échafaudage n 'étant pas indiqués sur le devis de BBI, nous avions calculé le maximum octroyé. Ne connaissant pas le chantier, je me suis référée aux photos de l'immeuble.*
  Au final, BBI a indiqué 90 m² seulement d'échafaudage, car échafaudage partiel sur la façade droite.
  Donc 2.700 € de primes au lieu de 4 767 €.

- *L'isolation et l'enduisage des petites façades du cabanon en toiture n 'a pas été repris par BBI pour le montant de primes de 2.067 €.*

Cela représente une différence de 4.192 € par rapport à la prime estimée.
La prime sera donc 74.342,29 € au lieu de 78.534,28 €.

Sachant que le montant maximum de la prime « Rénolution » s'élève à 200.000 € sur une durée de 10 ans, la différence de 4.200 € sera rattrapée sur les chantiers de la façade arrière et/ou de la terrasse-toiture du penthouse. Il en résulte que le solde des primes disponibles sur les travaux éligibles aux subsides s'élève donc à +/- 125.000 €

(2) Comme prévu dans la convention signée avec le tiers investisseur, un loyer exceptionnel de 10.834 € a été payé par Cogenfin pour financer les travaux de remise en état de la chaufferie ; travaux qui doivent encore avoir lieu.

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

« Mesdames, Messieurs,
J'ai examiné les écritures de l'année 2023 en m'entretenant avec la comptable Madame Annie Lemaire.
Je souhaite faire les remarques suivantes :

- *Veiller à une diminution de l'abonnement pour les lignes téléphoniques de l'ascenseur auprès du fournisseur Proximus (poste 200-03) : le forfait de 21.60€ est majoré chaque mois de 30-40€ de surconsommation téléphonique. Pourriez-vous prendre contact avec Proximus et demander un forfait plus adapté au besoin du téléphone ascenseur. Le forfait mensuel ne devrait pas dépasser les 25€/mois soit une économie mensuelle de +/-30€.*
- *Veiller à une diminution de la consommation des ampoules pour les communs : achat de 90 ampoules en 2022 et de 70 ampoules en 2023.*

Hormis ces observations, je n'en ai pas d'autres à formuler et recommande à l'AG d'approuver les écritures de l'exercice 2023 de ACP Pesage.
Bruxelles le 15 mars 2024
Diane von Teufenstein »

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

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

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

5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue

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. Diego Christiane - Majorité absolue

6.1.2. Dominique Favart - Majorité absolue

6.1.3. Michèle Huart - Majorité absolue

6.1.4. Prénom Nom - Majorité absolue

6.1.5. Prénom Nom - Majorité absolue

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. Madame von Teufenstein - Majorité absolue

6.2.2. Prénom Nom - Majorité absolue

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

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

Pour rappel, l'assemblée générale a fixé le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à **20.000 €**.

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

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

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

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

Rappel des décisions prises par l'AGO du 18/04/2023 :

7.1. Rénovation complète de la façade arrière et des balcons – y compris l'isolation 4-5-6-7

Pour rappel, sur base de la présentation actualisée faite en séance par l'architecte Laurent Cottenier lors de l'AGO du 18/04/2023, le montant de l'offre la moins élevée fixait le budget total, renforcement structurel des dalles de balcons compris, à 1.250.000 € HTVA.

Montant HTVA	Total TVAC 6 %	% honor. architecte (*)	Honor. HTVA	Honor. TVAC	TOTAL TVAC
1.250.000	**1.325.000**	8,0%	100.000	**121.000**	**1.446.000**

Pour rappel également, lors de l'AGO du 28/04/2022, il a été décidé de mettre en œuvre des nouvelles balustrades en aluminium, en lieu et place des murets existants.

Quant aux travaux nécessaires aux aménagements privatifs fixes déjà existants (volets, tentes solaires, épis séparatifs, luminaires, robinet d'eau, ...), partant du principe qu'ils sont la conséquence directe de l'exécution de travaux décidés par l'assemblée générale, leurs coûts sont englobés sans distinction dans les montants avancés ci-dessous, et seront répartis en charges communes générales.

Au terme de l'appel d'offres réalisé auprès de 6 entrepreneurs, voici ce que précisait le bureau d'architecture Cottenier & Partners dans son message du 19/03/2024 :

« En ce qui concerne les travaux de rénovation des façades arrière et des terrasses, veuillez noter que certains prix manquent toujours dans les offres de certains entrepreneurs (cases surlignées en jaune). Afin de permettre une comparaison optimale des montants finaux, nous avons calculé une moyenne basée sur les montants complets de VIMAR et AVFACADE pour KXCONSTRUCT et BBI (les autres entreprises soumissionnées étant nettement supérieures).

Voici les résultats de cet exercice :
BBI : € 1.215.934,26 HTVA
KX CONSTRUCT : € 1.189.655,60 HTVA

Ci-dessous les montants finaux pour les deux entreprises ayant soumis une offre complète :
VIMAR : € 1.235.965,70 HTVA
AV FACADE : € 1.192.217,55 HTVA »

Pour être complet, si on majore ces prix du coût des options et variantes prévues par chacune des entreprises, on obtient les résultats suivants :

- AV FACADE : 1.192.217,55 € + 100.632.10 € = **1.292.849,65 € HTVA**
- BBI : 1.215.934,26 € + 138.845,81 € = **1.354.780,07 € HTVA**
- KX CONSTRUCT : 1.189.655,60 € + 138.306,69 € = **1.327.962,29 € HTVA**
- VIMAR : 1.235.965,70 € + 30.832,00 € = **1.266.797,70 € HTVA**

Pour fixer le budget des travaux à financer, il est donc proposé de retenir l'offre de la société Vimar :

HTVA	TVAC 6 %	architecte	HTVA	TVAC	TVAC
1 267 000	**1 343 020**	8,0%	101 360	**122 646**	**1 465 666**
A déduire : honoraires architecte déjà payés :					**-33 154**
		Montant espéré des primes :			**-74 500**
		Solde à financer :			**1 358 012**

A la suite de la réunion « élargie » du conseil de copropriété tenue le 13/11/2023, il est apparu que certains copropriétaires s'interrogeaient sur l'opportunité de procéder à l'isolation de la façade arrière.

Le syndic a donc pris contact avec le chasseur de primes pour connaître l'impact de celle-ci sur le coût réel des travaux.

Suivant les offres reçues, les postes relatifs à l'isolation de la façade, éligibles à l'obtention de primes, sont les suivants :

Comparatif 20231020 - Rénovation terrasses et isolation façades arrière	Vimar	Rebeton	BBI	KX - Construct	AV Façade	Renotech
Protection et échafaudage	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €
Isolation thermique des façades arières	60 242,00 €	60 242,00 €	60 242,00 €	60 242,00 €	60 242,00 €	60 242,00 €
Enduits	33 615,00 €	33 615,00 €	33 615,00 €	33 615,00 €	33 615,00 €	33 615,00 €
Accessoires	34 716,00 €	34 232,00 €	34 810,00 €	26 016,00 €	24 020,00 €	33 497,00 €
Total estimé de la prime	**148 463,00 €**	**147 979,00 €**	**148 557,00 €**	**139 763,00 €**	**137 767,00 €**	**147 244,00 €**
Totaux sur les devis de l ' isolation façade arrière	**260.640,00 €**	**273.370,00 €**	**276.137,62 €**	**263.287,20 €**	**246.694,00 €**	**290.407,52 €**

Sur lesquels les montants espérés des primes pourraient être de :

Comparatif 20231020 - Rénovation terrasses et embellissement façades arrière	Vimar	Rebeton	BBI	KX - Construct	AV Façade	Renotech
Protection et échafaudage	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €
Embellissement des façades arrières	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €	19 890,00 €
Accessoires de toiture	34 716,00 €	34 232,00 €	34 810,00 €	26 016,00 €	24 020,00 €	33 497,00 €
Total estimé de la prime	**74 496,00 €**	**74 012,00 €**	**74 590,00 €**	**65 796,00 €**	**63 800,00 €**	**73 277,00 €**

Par ailleurs, à la lecture de la note rédigée par le bureau d'architecture Cottenier & Partners, relative aux arguments techniques et financiers, en faveur de l'isolation de la façade, annexé au présent ordre du jour, et reproduite intégralement ci-dessous, vous noterez que la suppression de ce poste, qui n'a pas été étudié comme « optionnel » dans l'établissement du cahier des charges, du bordereau de soumission, et donc des offres reçues, induirait une série de coût supplémentaires et ferait perdre l'éligibilité aux primes.

« Arguments techniques et financiers en faveur de l'isolation des façades par l'extérieur en même temps que la rénovation des terrasses »

➢ Dans le cadre d'une isolation des façades, la copropriété peut être éligible à une prime qui porte sur plusieurs points : - isolation
- Enduit de finition
- Échafaudage
- Honoraires architecte

➢ Lorsqu'une isolation est effectuée, la consommation énergétique globale est bien évidemment réduite.

*➢ L'enduit actuel des façades est décohésif, dégradé et fissuré, comme le montre les photos dans l'inspection visuelle. Sans l'application d'un nouvel enduit sur isolant, il sera nécessaire de réparer les enduits existants, ce qui entraînera des coûts certains **(+/-53.000 € HTVA** - hors installation de chantier etc.). En l'absence de réparation, il existe un risque d'infiltration dans les parois à moyen terme.*

*➢ De même pour les seuils de fenêtres, qui sont actuellement en béton architectonique armé. Ces seuils présentent de larges zones de dégradation qui vont immanquablement augmenter avec le temps par le phénomène immuable de carbonatation du béton qui entraine la corrosion des armatures et par conséquent l'éclatement des bétons. La réparation des seuils en béton architectonique existants entraînerait un coût d'environ 30 € par décimètre cube (dm³) soit environ 300 € par mètre courant de seuil (le métré total des seuils est de 300 mètres courants, nous estimons la réparation entre 15% et 35% soit un montant de **13.500 € HTVA à 31.500 € HTVA**). L'ensemble des seuils devra être protégé par une étanchéité pour stopper les phénomènes de dégradation par carbonatation. Nous estimons cette protection étanche à 90 €/mct HTVA*
***Dans l'hypothèse du traitement de la façade sans isolation, la réparation et protection des seuils existants devrait représenter un budget compris entre 40.500 € HTVA Et 58.500 € HTVA.** Dans l'hypothèse de la mise en œuvre d'une isolation, les seuils devront être intégralement remplacés pour correspondre à l'épaisseur du nouveau complexe "enduit sur isolant". Les seuils seront réalisés en aluminium thermolaqué, un matériau résistant à la corrosion.*

➢ La conception actuelle des façades arrière de l'immeuble est parfaitement adaptée à une isolation par l'extérieur. En effet, les murs sont pleins et ne présentent aucune coulisse, ce qui élimine tout risque de condensation à l'intérieur de la coulisse et toute perte d'efficacité de l'isolation liée à une éventuelle ventilation de cette coulisse. De plus, les murs sont réalisés en maçonnerie et isolés par l'extérieur. Cette conception offre une excellente inertie thermique qui permet une bonne régulation de la température et du degré hygroscopique (contrairement à une construction en bois, par exemple).

➢ Nouvelles exigences en termes de certification PEB pour les logements : Pour rappel, l'établissement d'un certificat PEB par logement sera obligatoire d'ici 2025 au plus tard, et les travaux recommandés dans ce dernier devront être réalisés de manière à atteindre un PEB de « C+ » d'ici 2050 au plus tard. L'amélioration du score PEB d'une copropriété ou d'un bâtiment existant/ancien passe principalement par la mise en place d'un système de chauffage optimal, le remplacement des châssis et l'isolation de l'enveloppe.

➢ L'amélioration du score PEB augmente la valeur immobilière du bien et facilite également l'application d'une indexation annuelle si l'unité d'habitation obtient un score minimum de « D ».

➢ L'isolation par l'extérieur offre un meilleur confort thermique en réduisant notamment la sensation de "parois froides". Les parois non isolées induisent une sensation d'inconfort pour les occupants qui, malgré une température d'air ambiant élevée, vont être amenés, par cette sensation d'inconfort à augmenter la température ambiante sur le thermostat ce qui ne règlera pas l'inconfort causé par les parois froides. L'isolation de la façade permettra d'éviter cette sensation d'inconfort et, par conséquent, la surconsommation de chauffage.

➢ En isolant, les déperditions sont réduites, ce qui permet de réduire la consommation énergétique

➢ Si la copropriété décide d'isoler ultérieurement, après la rénovation des terrasses, il sera nécessaire de prévoir une nouvelle installation de chantier, comprenant un nouvel échafaudage, etc.

➢ Si la copropriété décide d'isoler ultérieurement à la rénovation des terrasses, cela impliquera la modification des étanchéités entre les façades et les terrasses, ainsi que la modification des garde-corps aux endroits où ils sont raccordés aux façades.

➢ La géométrie de la façade arrière est plus simple à isoler que celle de la façade avant, qui présente des moulures et une esthétique particulière. L'isolation de la façade avant nécessiterait l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, et il est actuellement peu probable que cette demande soit acceptée pour la mise en œuvre d'un système d'isolation et de finition similaire à celui proposé pour les façades arrière. L'isolation de la façade avant sera plus couteuse au vu de la géométrie des ouvrages et des contraintes urbanistiques.

A la lumière du contenu de cet argumentaire, il ressort que le coût des travaux supplémentaires à effectuer - si l'isolation de la façade ne devait pas être réalisée - représente potentiellement une dépense qui pourrait avoisiner 111.500 € HTVA.
Par différence avec le poste isolation de façade – qui a été chiffré à +/- 260.000 € HTVA (devis VIMAR) par le chasseur de primes pour le calcul de celles-ci, la réduction du coût des travaux serait donc égale à 148.500 € HTVA (260.000 – 111.500) ou 157.410 € TVAC.

Si l'on soustrait encore les 75.000 € des primes escomptées sur le poste « isolation » de la façade, la réduction du coût des travaux ne serait alors plus que d'environ 82.000 € TVAC pour la réalisation des travaux d'isolation de la façade, soit 6% du budget des travaux (si l'on considère l'offre Vimar à 1.343.000 € TVAC).
A noter encore que la suppression du poste « isolation » engendrera également des honoraires complémentaires du bureau d'architecture Cottenier & Partners, puisque celui-ci devra refaire une partie du cahier des charges et du bordereau de soumission, en vue d'obtenir des offres de prix adaptées.

Enfin, un projet d'ordonnance du Parlement de la région de Bruxelles-Capitale « modifiant l'ordonnance du 2 mai 2013 portant le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie en vue de mettre en œuvre la stratégie de rénovation du bâti » a été déposé en session ordinaire du 20/12/2023 ; ce projet est accessible en ANNEXE 7 via le site intranet de votre copropriété.

L'ensemble du dossier technique est accessible sur le site intranet de votre copropriété dans l'onglet « Administration de votre copropriété » → Gestion → Façade arrière.

7.1.1.1. Suppression du poste « isolation » de la façade arrière – Adaptation du cahier des charges et du bordereau de soumission en vue de lancer un nouvel appel d'offres - Majorité de 2/3

7.1.2. Mandat au conseil de copropriété de sélectionner les travaux optionnels et les variantes sur base des recommandations du bureau d'architecture Cottenier & Partners, et de négocier au mieux des intérêts de la copropriété avec l'entreprise qui sera sélectionnée pour faire les travaux – Majorité de 2/3

7.1.3. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir finaliser la commande des travaux auprès de la société Vimar – Majorité de 2/3

En cas de refus de l'assemblée générale de conférer ce mandat, il lui appartiendra alors de désigner le fournisseur :

7.1.4. Choix de l'entreprise AV Façade - Majorité absolue

7.1.5. Choix de l'entreprise BBI - Majorité absolue

7.1.6. Choix de l'entreprise KX CONSTRUCT - Majorité absolue

7.1.7. Choix de l'entreprise VIMAR - Majorité absolue

7.2. Rappel des travaux conservatoires et de sécurisation de certains éléments de la façade avant

L'architecte Laurent Cottenier a insisté sur la nécessité d'entreprendre dans un avenir relativement proche des travaux d'entretien de cette façade, qui consistent à contrôler et à refaire les joints entre les parements en pierres reconstituées, ainsi qu'à, soit hydrofuger ceux-ci, soit les « peindre » avec un produit spécial anti-carbonatation afin de les protéger durablement ; ces travaux n'ont pas été budgétés.
Quant aux travaux conservatoires et de sécurisation, qui font fait l'objet du vote lors de l'AGO du 18/04/2023, il a confirmé en séance le budget avancé par le syndic, à savoir +/- 50.000 € HTVA et hors honoraires d'architecte.

Montant HTVA	Total TVAC 6 %	% honor. architecte (*)	Honor. HTVA	Honor. TVAC	TOTAL TVAC
50 000	**53 000**	8,0%	4 000	**4 840**	**57 840**

7.3. Rénovation de la toiture-terrasse du penthouse du 6ème étage de l'entrée N° 125 8

La décision ayant été valablement prise l'année dernière, elle ne doit pas faire l'objet d'un nouveau vote.
L'estimation du coût de ces travaux faite en séance par l'architecte Laurent Cottenier lors de l'AGO du 18/04/2023, portait sur un montant de 140.000 € HTVA :

Montant HTVA	Total TVAC 6 %	% honor. architecte (*)	Honor. HTVA	Honor. TVAC	TOTAL TVAC
140 000	**148 400**	8,0%	11 200	**13 552**	**161 952**

Au terme de l'appel d'offres réalisé auprès de 3 entrepreneurs sur base du cahier des charges et du bordereau de soumission établis par le bureau d'architecture Cottenier & Partners, les prix obtenus se définissent comme suit :

- BBI : 150.350,28 € + 19.842,25 € = **170.192,53 € HTVA**
- KX CONSTRUCT : 137.050,26 € + 18.332,00 € = **155.382,26 € HTVA**
- VIMAR : 168.274,50 € + 17.569,50 € = **185.844,00 € HTVA**

Pour fixer le budget des travaux à financer, en tenant compte qu'il est hautement souhaitable que cela soit la même société qui entreprennent l'ensemble des travaux, il est donc proposé de retenir l'offre de la société Vimar :

HTVA	TVAC 6 %	architecte	HTVA	TVAC	TVAC
186 000	**197 160**	8,0%	14 880	**18 005**	**215 165**
				Montant espéré des primes :	**PM**
				Solde à financer :	**215 165**

Le montant des primes espérées n'a pas encore été chiffré. Suivant les informations reprises ci-avant, un montant de l'ordre de 50.000 € reste disponible par rapport au plafond maximum de 200.000 €.

L'ensemble du dossier technique est accessible sur le site intranet de votre copropriété dans l'onglet « Administration de votre copropriété » → Gestion → Toiture-terrasse du 6ème étage.

7.3.1. Mandat au conseil de copropriété de sélectionner les travaux optionnels et les variantes sur base des recommandations du bureau d'architecture Cottenier & Partners, et de négocier au mieux des intérêts de la copropriété avec l'entreprise qui sera sélectionnée pour faire les travaux – Majorité de 2/3

7.3.2. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir finaliser la commande des travaux auprès de la société Vimar – Majorité de 2/3

En cas de refus de l'assemblée générale de conférer ce mandat, il lui appartiendra alors de désigner le fournisseur :

7.3.3. Choix de l'entreprise BBI - Majorité absolue

7.3.4. Choix de l'entreprise KX CONSTRUCT - Majorité absolue

7.3.5. Choix de l'entreprise VIMAR - Majorité absolue

7.3.6. Mandat au syndic l'autorisant à introduire une/des demandes de prime(s) éligible(s) aux projetx des travaux soumis ci-avant à l'approbation de l'AG – Acceptation des copropriétaires des obligations qui en découlent – Majorité absolue

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE13 1030 3429 6339.

31 mars 2022 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de primes à l'amélioration de l'habitat

Section 2 – Composition du dossier de demande
Art. 13. La demande est complète lorsque le formulaire de demande est accompagné des documents suivants :
3° Lorsque la demande est introduite pour des copropriétaires forcés, par le biais de leur syndic ou de leur association de copropriétaires :
a) une copie du procès-verbal de l'assemblée générale, ou à défaut une copie de l'accord de tous les copropriétaires, actant l'accord de la copropriété sur : - l'exécution des travaux faisant l'objet de la demande de prime, - la demande de primes, - les obligations qui en découlent, - le numéro de compte bancaire sur lequel doit intervenir le paiement de la prime;

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

<u>CHAPITRE VI. - Obligations incombant au demandeur/bénéficiaire de la prime</u>

Art. 17. Lorsque la demande est introduite par des copropriétaires fortuits ou volontaires, les obligations résultant de l'introduction d'une demande de primes sont souscrites par tous les copropriétaires de manière solidaire et indivisible. Lorsque la demande porte sur les parties communes d'un bien appartenant à des copropriétaires forcés, les obligations sont mises à charge de <u>tous</u> les propriétaires <u>de lots qui sont concernés par la demande.</u>

Art. 18. Le demandeur est tenu de respecter les règles applicables en matière de limitation des paiements en espèces, telle que fixées par la loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces.

Art. 19.Le demandeur doit, pendant la durée d'instruction du dossier, consentir à la visite du logement par le délégué de l'administration qui peut venir contrôler la réalité des travaux et est chargé de constater sur place si les conditions fixées par le présent arrêté sont remplies.

7.3.7. Accord de confier l'instruction du dossier de demandes de primes à un chasseur de primes – Majorité absolue

7.4. 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 9

8. Comptabilité du nouvel exercice

8.1. Modification de la périodicité de l'exercice comptable afin de disposer d'une meilleure trésorerie

8.1.1. Clôture des comptes au 31 mars de chaque année – Majorité absolue

Tout l'intérêt de déplacer la date de la clôture annuelle des comptes annuels au 31 mars réside dans le fait de pouvoir débuter le nouvel exercice comptable par les mois de l'année où les charges mensuelles sont les moins élevées, ceci de manière à disposer de la trésorerie nécessaire (différence entre provisions versées et factures payées) pour faire face aux mois au cours desquels les factures à payer sont supérieures aux provisions versées (d'octobre à mars). Nonobstant les éventuels problèmes de recouvrement de créances, ou encore de « dérapage » budgétaire en cours d'exercice à la suite d'un incident technique imprévisible, cette solution est la seule qui permet de disposer réellement du « cash » correspondant au solde du fonds de réserve pour autant, bien entendu, que les copropriétaires s'acquittent de leurs provisions.

8.1.2. A titre transitoire, proposition de fixer le prochain exercice comptable à 15 mois – Majorité absolue

8.1.3. En corrélation avec la date de la clôture annuelle des comptes, proposition de déplacer la période annuelle de quinze jours pour la tenue de la réunion ordinaire de l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise à l'approbation de l'AG : proposition de fixer l'assemblée générale ordinaire à la seconde quinzaine du mois de septembre ou à la première quinzaine du mois d'octobre.

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

8.2.1. 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 :**
143 005,97 €	5%	7 150,30 €	**7 150 €**

	Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent	**303 466,50**
Apports	Dotation obligatoire	7 150,00
	Dotation complémentaire récurrente	82 850,00
	Dotation exeptionnelle complémentaire (sur 2 ans) : par an	231 380,00
	Total dotation au fonds de réserve	**321 380,00**
	Primes "espérées" sur le chantier toiture du N°125	74 342,29
	Primes "espérées" sur le chantier façade et balcons	74 500,00
	Primes "espérées" sur le chantier terrasse-toiture	51 157,71
	Apport capital emprunt bancaire : voir ci-dessous	
	Loyer cogénérateur	22 860,00
	Total des apports	**493 082,29**
Prélèvements	Travaux de remise en état de la chaufferie	10 834,00
	Travaux rénovation façades arrière et balcons	1 357 500,00
	Travaux conservatoires façade avant	57 840,00
	Travaux terrasse-toiture du 6ème étage du N° 125	215 165,00
	Rénovation du sol de la conciergerie	PM
	Prime d'assurance charge d'emprunt	41 000,00
	Remboursement capital et emprunt bancaire	PM
	Total des prélèvements	**1 682 339,00**
	Solde théorique à la clôture du nouvel exercice	**-885 790,21**

Pour rappel :
Lors de l'AGO du 18/04/2023, il a été décidé de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 321.380 € pour les exercices comptables 2023 et 2024 : c'est donc ce même montant qui est soumis à l'approbation de la présente assemblée générale.

Sur base du résultat du tableau reprenant la projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable, figurant ci-avant, la copropriété pourrait décider de limiter le montant de l'emprunt bancaire, fixé l'an dernier à 1.080.000 €, à 900.000 €.

Eu égard à la trésorerie dont dispose la copropriété, et au calendrier des travaux qui sera fixé, elle pourra payer les acomptes nécessaires de manière telle que le remboursement de l'emprunt bancaire ne commencera qu'à courir en 2025.

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

Comme préciser ci-avant, la proposition est de confirmer la décision prise par l'assemblée générale l'année dernière, à savoir fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à **321.380 €.**

Afin de ne pas interrompre les appels de fonds à la césure de l'exercice comptable, ceux-ci se poursuivront à hauteur de **90.000 €** par an (7.500 € par mois) jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale ordinaire.

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

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

8.2.4. Financement par recours à un emprunt bancaire - Majorité absolue

Recours à la souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

Suivant les explications relatives au financement des travaux qui figurent ci-avant, proposition de recourir à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 900.000 € :

MONTANT A EMPRUNTER	**900 000,00**
TAUX D'INTERET (*)	**4,03%**
DUREE EN ANNEES	**10**
TAUX MENSUEL	0,34%
DUREE EN MOIS	120
MENSUALITES	10 950,29
ANNUITE	**131 403,48**

(*) Taux communiqué à titre d'information et susceptible de révision

Simulation du coût mensuel dans le remboursement de l'emprunt bancaire :

Répartition de :		**131 403,48 €**		entre les appartements :		**1 000**	
Q-P	**Montant**	**Q-P**	**Montant**	**Q-P**	**Montant**	**Q-P**	**Montant**
4	44	**17**	197	**24**	263	38	416
13	142	**18**	230	**25**	274	49	537
14	153	**21**	241	**27**	296		
15	164	**22**	252	**28**	307		
16	175	**23**	263	**31**	339		

A noter que le mécanisme appliqué sur les emprunts bancaires est le suivant :

- paiement d'intérêts sur les sommes prélevées partiellement
- paiement d'un taux de réservation sur la partie du capital non prélevée
- obligation de prélever la totalité du capital dans un délai défini à compter de la signature de la lettre de crédit

De sorte qu'il se pourrait que le coût de l'emprunt simulé ci-avant soit majoré de l'application du taux de réservation sur le capital prélevé de manière différé.

Il y a lieu de rappeler que l'article 3.86 § 4 stipule que :

« Sans préjudice de l'article 3.92, § 6, l'exécution des décisions condamnant l'association des copropriétaires peut être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote conformément à l'article 3.87, § 6, soit dans son alinéa 1er, soit dans son alinéa 2, selon le cas. »

Outre le fait qu'en raison du montant important emprunté, la banque pourrait exiger la souscription d'une assurance « charge d'emprunt », cette solution permet de déroger à la règle de la solidarité qui prévaut entre les copropriétaires en cas de défaillance de paiement de l'un d'entre eux.

8.3. Souscription de l'assurance « charge d'emprunt » proposée par la société Atradius – Prime unique de 41.000 € - Majorité absolue 10-11-12

8.4. 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 3

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

8.4.1. Projection des appels de provisions périodiques

Suivant le budget présenté, les montants des appels mensuels 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	111 460	128 930	**12**	10 744	15,67%
Frais "propriétaires" svt l'usage	39 000	35 250	**12**	2 937,50	-9,62%
Total des dépenses "ordinaires"	**150 460**	**164 180**		**13 681,67**	**9,12%**
Apport fonds de réserve	**321 380**	**321 380**	**12**	**26 781,67**	**0,00%**
TOTAL	**471 840**	**485 560**		**40 463,33**	**2,91%**

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.

Etabli le 08/04/2024

Zikos Cillany

Gestionnaire Citya

Le syndic

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 2ème quinzaine du mois d'avril 2025
Tout copropriétaire peut demander à l'assemblée générale de délibérer sur la proposition que celui-ci détermine. Toutefois, pour permettre l'inscription de ce point à l'ordre du jour en respectant les délais de convocation, la demande doit être formulée, par écrit, au syndic, au moins trois semaines avant le premier jour de la quinzaine définie ci-avant.

Citya Belgium - Electricité						Conditions du contrat-cadre Citya Belgium chez Luminus Formule Fixe - Jusqu'au 01/01/2024					Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Janvier 2024 Simulé sur la moyenne Belpex des 12 derniers mois				
Site	EAN	Conso totale [MWh]	Conso Mono [MWh]	Conso HP [MWh]	Conso HC [MWh]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]	Fixe [€/an]	Mono [€/MWh]	HP [€/MWh]	HC [€/MWh]	Budget/an [€]
ACP Pesage	541448920703947232	17,60	17,60	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	842,67 €	53,35	283,71	0,00	0,00	5.047,54 €
ACP Pesage	541448920703947249	3,70	3,70	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	177,14 €	53,35	283,71	0,00	0,00	1.103,21 €
ACP Pesage	541448920703947812	2,12	2,12	0,00	0,00	0,00	47,87	0,00	0,00	101,67 €	53,35	283,71	0,00	0,00	655,92 €
	Total annuel	23,43	23,43	0,00	0,00				Total annuel	1.121,48 €				Total annuel	6.806,67 €
									Prix moyen [€/MWh]	47,87 €				Prix moyen [€/MWh]	290,54 €
														Economie annuelle [€/an]	-5.685,19 €

Citya Belgium - Gaz			Conditions du contrat-cadre Citya Belgium chez Luminus Formule fixe - Jusqu'au 01/01/2024			Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionelle du mois de Janvier 2024 Simulé sur la moyenne TTF101 des 12 derniers mois		
Site	EAN	Volume [MWh]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel (€)
ACP Pesage	541448965000280637	685,23	0,00	19,96	13.677,11 €	38,50	103,61	71.034,74 €
	Total annuel	615		Total annuel	13.677,11 €		Total annuel	71.034,74 €
				Prix [€/MWh]	22,24 €		Prix[€/MWh]	115,50 €
							Economie annuelle [€/an]	-57.357,63 €

Les frais de réseau et de distribution ainsi que les taxes sont à ajouter à ces tarifs. En effet, nous ne les incluons pas dans nos analyses car ceux-ci sont invariables d'un fournisseur à l'autre. Nous prenons volontairement le parti de les exclure pour mettre en évidence la part négociable de la facture finale du client