

PROCES VERBAL ACP 238 JUPITER GARAGES
Assemblée Générale Ordinaire du 18/03/2024

1) Vérification des présences, des procurations et des droits de vote.

	<u>Quotités</u>		<u>Propriétaires</u>	
Total Copropriété :	84,00		44	
Présents :	14,00		9	
Procurations :	38,00		10	
Absents :	34,00		27	
Total Quorum :	52,00	61,90%	19	43,18%

L'assemblée est valablement constituée étant donné que le double quorum ne doit pas être atteint (seconde séance liée à l'absence de quorum).

Le 18 mars à 17h00, les copropriétaires de l'immeuble à se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée par le syndic à tous les copropriétaires.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

2) Nomination d'un Président et Secrétaire de l'assemblée

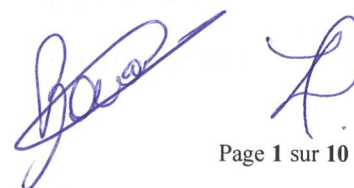
Président : Madame BOCART

Secrétaire : Le syndic IGS représenté par Laura LEQUEUX

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /



3) Rapport du conseil de copropriété sur l'exercice écoulé

Le conseil de copropriété n'a pas fait de rapport écrit sur l'exercice écoulé mais a rédigé un rapport d'activité pendant l'année. Il est constaté en séance qu'un numéro BCE a été créé pour les garages sans que le syndic ou les copropriétaires des garages en ont été informés.

Le numéro BCE initial pour les garages et l'immeuble était BE 0829.992.871.

Le numéro BCE créé on ne sait pas par l'intermédiaire de qui pour le Complexe des garages Jupiter est BE 1006.459.330

4) Comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023

a. Rapport du commissaire aux comptes

Le commissaire aux comptes a bien procédé au contrôle des comptes.

b. Approbation des comptes du 01-01-2023 au 31-12-2023 et de leurs répartitions (majorité absolue)

Approbation des comptes arrêtés au 31-12-2023 et de leurs répartitions

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
51	0	1
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : /

Abstention : Madame BOCART

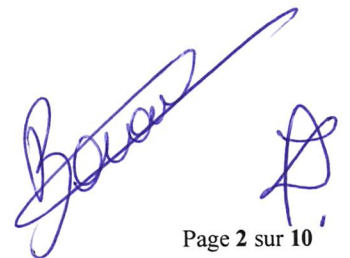
c. Approbation du bilan au 31-12-2023 (majorité absolue)

Approbation du bilan au 31-12-2023

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
51	0	1
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : / Abstention : Madame BOCART



5) Décharges pour la période du 01-01-2023 au 31-12-2023 :

a. Au conseil de copropriété (majorité absolue)

Le conseil de copropriété était composé de Monsieur Arcq et Monsieur Druart ainsi que de Monsieur PHAM.

Approbation de la décharge à Monsieur Arcq, Monsieur Druart et Monsieur PHAM pour leur mission lors de l'exercice 2023.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 % Vote contre la décision : /

b. Au commissaire aux comptes (majorité absolue)

Approbation de la décharge à Madame Arcq pour sa mission lors de l'exercice 2023

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
51	0	1
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : / Abstention : Madame BOCART

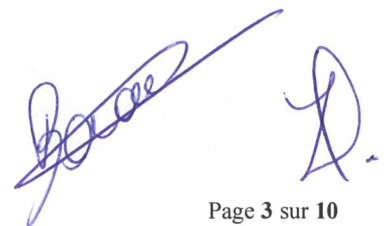
c. Au syndic (majorité absolue)

Approbation de la décharge au syndic IGS pour sa mission lors de l'exercice 2023

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
51	0	1
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

Vote contre la décision : / Abstention : Madame BOCART



6) Travaux à réaliser :

a. Bornes de recharges électriques et mise en place d'éléments de sécurité pour cette installation dans les parkings – Majorité absolue

Au niveau de la sécurité incendie Sécurité incendie

1. L'arrêté qui reprend la législation pour la recharge de véhicule électrique dans les parkings existants soumis à un permis d'environnement (tous les parkings de 10 places ou plus) : <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2022/09/29/2022033754/justel> (ou document 'Wetgeving' ci-joint).
2. L'arrêté concernant les conditions générales et spécifiques d'exploitation applicables aux parkings : https://etaamb.openjustice.be/fr/arrete-du-gouvernement-de-la-region-de-bruxellescapit_n2021040705.html (Section 2.3, Art. 18. Sans préjudice de l'article 36, un extincteur de 6 kg minimum d'unité d'extinction doit être placé à proximité immédiate des installations de recharge et entretenu annuellement).
3. Pour finir nous conseillons de prendre contact avec l'assurance afin de vérifier s'ils imposent des mesures supplémentaires.

Exigences de Sibelga

- Document technique : <https://www.sibelga.be/asset/file/e10a9658-4e23-11ee-9d39-005056970ffdSibelga>
- Il y a pas mal d'information sur leur site qui peut être utile : <https://www.sibelga.be/fr/raccordements-compteurs/recharge-electrique/recharge-dans-un-immeuble>

Au point de vue des mises en œuvre :

Nous avons su éviter ces coûts en tenant des réunions avec des facilitateurs IBGE spécialisés en bornes. Pour commencer, il faut définir la puissance nécessaire à l'ensemble de la copropriété.

Pour cela, il faut compter une moyenne de 2,7kw par emplacement de parking.

Dans le cas de la copropriété garages, on parle donc de 2,7kw x 84 parkings = 226,8 kw.

Sachant que toutes les bornes ne seront pas utilisées en même temps ni nécessairement et que les systèmes seront adaptatifs en puissance en fonction de la demande, il faut multiplier ce résultat par un coefficient de foisonnement de 0,4.

Ce qui donne un résultat de puissance nécessaire égal à 90,72 kw

Cette puissance nécessaire doit être communiquée à SIBELGA (ce que nous sommes en train de faire pour toutes nos copropriétés) afin que SIBELGA définisse comment fonctionner pour la distribution.

Nous avons rencontré également SIBELGA qui nous a indiqué que cela fonctionnera sur 2 axes principaux.

De manière générale, pour les copropriétés de moins de 50 parkings, et en fonction de la puissance de quartier disponible, ils viendraient placer un compteur classique propre aux bornes.

Derrière ce compteur, la copropriété devra réaliser une installation commune permettant à chacun d'installer une borne à refacturation privative.

Ce compteur sera à puissance adaptative en fonction du nombre de voitures branchées en même temps. Si on dépasse les 50 places de parkings, il faudra théoriquement passer par une cabine haute tension. Si la cabine existe déjà et est conforme, on passe directement à l'étape d'installation du circuit de bornes. Si la cabine existe mais n'est pas conforme, il faudra la mettre en conformité (coût approximatif de 50.000,00 euros).

Si la cabine n'existe pas, il faudra en faire placer une (coût approximatif de 100.000,00 euros).

En parallèle, suite à une norme qui va sortir prochainement, ils nous recommandent de faire établir une analyse de risque pour le respect des normes pompiers afin de s'assurer d'être dans les clous.

Il est également important de savoir que si l'AG refuse cette installation, un (ou plusieurs) privé peut procéder lui-même en prenant contact avec SIBELGA et en prenant les frais à sa charge.

Si par contre par la suite d'autres propriétaires souhaitent profiter du système pour installer une ou plusieurs bornes, ceux qui ont payé l'installation initiale seront légalement en droit de leur demander une participation à leurs coûts initiaux.

La prochaine étape est de procéder à une étude auprès de SIBELGA sur l'apport en courant nécessaire pour alimenter les 84 garages.

L'assemblée générale refuse l'installation de bornes de recharges actuellement, la législation étant trop changeante à l'heure actuelle.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
	52	0
0,00%	100,00%	

Décision : CONTRE à 100 %

b. Encombrants dans les communs

A plusieurs reprises des évacuations d'encombrants ont été mis en place pendant l'années mais il semblerait que cette situation perdure. Il est demandé de veiller à ne pas mettre d'encombrants dans les parties communes.

c. Jouissance des parkings

Les parkings ne peuvent être utilisés qu'à usage de parkings pour y stationner un véhicule. Il est strictement interdit d'y réaliser des travaux de mécanique ou de bâtiment. A plusieurs reprises, le syndic a été interpellés pour des usages qui diffèrent d'un simple stationnement de véhicule. Pour rappel,

chaque propriétaire est responsable de son locataire et doit veiller à ce que les parkings soient utilisés uniquement pour y stationner un véhicule.

- d. Demande de Mme Arcq : bornes électriques : chaque propriétaire est libre, après présentation d'un dossier impliquant toutes les mesures et contraintes, de placer une borne électrique dans son box à ses frais

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
0	52	0
0,00%	100,00%	

Décision : CONTRE à 100 %

- e. Demande de Mme Catherine Angélique c/o Mme Fournier : reconduction du syndic

Le syndic IGS est démissionnaire, l'assemblée générale doit dès lors désigner un nouveau syndic.

- f. Demande de Mme Catherine Angélique c/o Mme Fournier : élection d'un nouveau syndic

Le syndic Christophe de Bueger est élu par l'assemblée générale ; IPI 500.276 sis avenue de Saturne 27/9 à 1180 UCCLÉ. Le mandat du nouveau syndic débutera au 01/04/2024 et reprendra la comptabilité au 01/01/2024 étant donnée que la comptabilité fonctionne de manière annuelle.

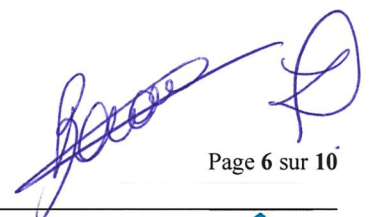
<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
49	0	3
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 % Abstention : Madame BOCART, Madame PICO et Monsieur GOHY

7) Travaux extraordinaires à prévoir dans les années à venir

Ce point sera à parcourir avec le nouveau syndic.

Il y'a lieu de veiller à bien inspecter annuellement les toitures et faire les entretiens nécessaires



Page 6 sur 10

8) Approbation du budget du 01-01-2024 au 31-12-2024 (majorité absolue)

Les charges de l'exercice 2023 se sont élevées à 20.862,35€ euros.

Sur base de cela, le syndic suggère un budget de 38.000,00€ euros en un seul appel pour l'exercice 2023 comme les années précédentes à payer pour le 20/06/2024. Le syndic a déjà envoyé cet appel de fonds début janvier.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

9) Etat et alimentation du fonds de réserve et du fonds de roulement (majorité absolue)

La copropriété n'a pas constitué de fonds de roulement pour les garages.

Le montant du fonds de réserve au 31-12-2023 s'élevait à 6.281,90 euros.

Approbation de l'alimentation au fonds de réserve général à hauteur de 2.100,00 euros par an en un seul appel jusqu'à la prochaine AGO à payer pour le 20/06/2024. Le syndic a déjà envoyé cet appel de fonds début janvier.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

10) Etat des procédures judiciaires en cours

Il n'y a pas de procédures judiciaires en cours.



11) Evaluation des contrats fournitures régulières

<u>Syndic</u>	<u>IGS</u>
<u>Assurance de l'immeuble</u>	<u>AG INSURANCE</u>
<u>Electricité</u>	<u>ENGIE</u>
<u>Portes de garage</u>	<u>PORTOMATIC</u>
<u>Syndic Immeuble</u>	<u>L3M- Monsieur de Coninck</u>

a. Mandat au conseil (majorité des 2/3)

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

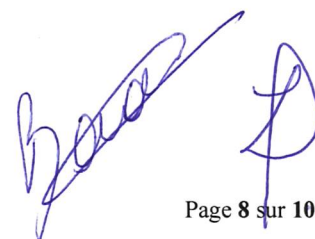
12) Nominations :

a. Du conseil de copropriété (majorité absolue)

Monsieur PHAM et Monsieur DRUART sont élus par l'assemblée générale. Un rapport doit être réalisé annuellement.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %



Page 8 sur 10

b. Du commissaire aux comptes (majorité absolue)

Madame Arcq est élue commissaire aux comptes.

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

c. Du syndic (majorité absolue)

Voir point 6.f

13) Montant maximum autorisé au syndic pour entreprendre, avec l'accord du conseil de copropriété, des dépenses relevant de l'intérêt général

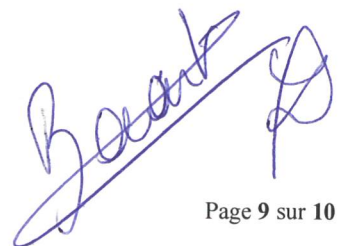
Le seuil fixé par l'assemblée générale est de 2.000,00€

<u>Pour</u>	<u>Contre</u>	<u>Abstention</u>
52	0	0
100,00%	0,00%	

Décision : POUR à 100 %

14) Montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire (art. 577-7, § 1er, 1° et art 577-8, §4, 13°) (Information)

Article 577-8, §4, 13°: Fixation du seuil à 2.000€ à partir duquel le syndic doit présenter, pour la mise en concurrence (visée à l'article 577-7, §1er, 1°, d) une pluralité de devis.



Page 9 sur 10

15) Quinzaine légale de tenue de l'assemblée générale ordinaire/date de la prochaine AGO (Information)

1ere quinzaine de mars

Pour rappel, les copropriétaires ont toute l'année pour envoyer par écrit au syndic les points qu'ils souhaitent mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ce jusqu'à maximum trois semaines avant le 1^{er} MARS chaque année. Les copropriétaires ont donc chaque année jusqu'au 7 février inclus pour transmettre leurs points. Passé ce délai, les points sont automatiquement reportés à l'assemblée générale ordinaire suivante, soit généralement un an plus tard.

16) Lecture du procès-verbal des décisions et signature de ce procès-verbal.

La séance est levée à 19h00

Président
Madame BOCART



Secrétaire
Laura Lequeux

