

Association des copropriétaires
de la résidence
ACP WINSTON CHURCHILL
232-236 Avenue Winston Churchill
1180 - BRUXELLES
N° BCE : **850.088.994**

C/O Citya Bruxelles sa
Agence UCCLE
Rue Basse, 21/23
1180 BRUXELLES

N° BCE : **0430 800 556**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 25 MARS 2025
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.

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 : LVANVOOREN@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. Etude pour les bornes de recharge par le Bureau Deplasse
7. Proposition extension Terrasse Mme Devillez

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 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'actuellement, ceux-ci ne justifient pas d'étude de marché pour l'instant.

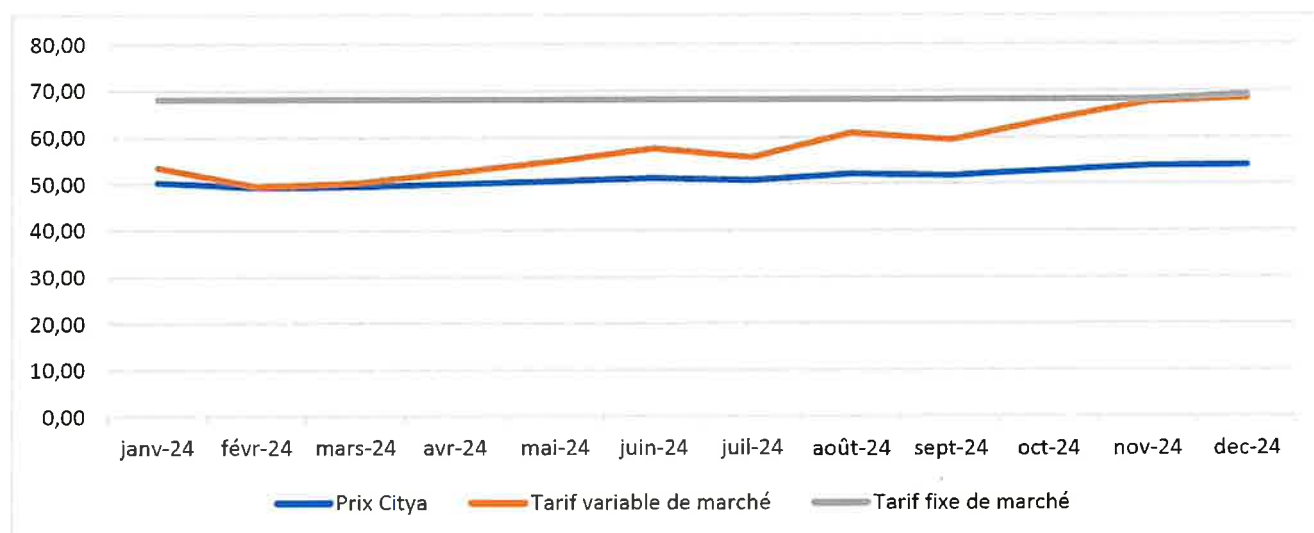
Le contrat-cadre de fourniture d'énergie (gaz)

Jusque fin 2023, les prix de l'ACP ont été sécurisés sur base d'une négociation de prix fixe ayant eu lieu lors de la crise du COVID.

A l'automne 2023, nous avons relancé une négociation de prix dans un contexte de marché complètement différent. En analysant les comportements des marchés de l'énergie en automne 2023, il a été convenu de suivre une stratégie de clics partiels progressive. Fin novembre, la première phase de clics a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 2025 et 2026.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix	25% du prix
2025	50 % du prix	50% du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2024)
2026	25% du prix	75 % du prix (stratégie de cliquer encore 50% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois accomplis comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 pour les clients professionnels



Les prix de Citya sont actuellement équivalents aux prix obtenus avec les formules variables actuelles. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour cet hiver. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en variable est donc toujours performant et offre un bon compromis entre sécurité et suivi de marché. Attention de bien noter que les prix affichés dans le graphique ci-dessus comprennent les marges des fournisseurs (pas les taxes et frais de distribution qui ne sont pas négociables). Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 44,95 €/MWh.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours mais il reste néanmoins des retards de paiement essentiellement suite aux appels en fonds propres pour les travaux.

Le syndic attire l'attention sur le fait que l'emprunt ne pourra prendre cours qu'après l'utilisation de 100 % des fonds propres. La copropriété pourrait donc être mise à mal si ces paiements ne sont pas effectués.

SUIVI DES DOSSIERS CONTENTIEUX		
Nom du propriétaire	Solde	Commentaire
Czirok	19 572,53	
Bliki	17 568,71	
Kaminga	16 240,60	
Regenberg	11 534,03	
Van Bladel	11 513,25	
Pierson	10 665,99	
TOTAL	87 095,11	

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	278 350,00	336 809,04	58 459,04
Frais "propriétaires" svt l'usage	67 500,00	140 165,28	72 665,28
TOTAL	345 850,00	476 974,32	131 124,32
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			37,91%

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

Chauffage & eau	82 000,00	124 409,74	42 409,74
Mise en conformité asc.	0,00	55 073,10	55 073,10

En 2023, L'ACP avait consommé 135937 m3 de Gaz à 0,325 le m3

Pour rappel, la copropriété bénéficiait d'un contrat cadre exceptionnel valable jusqu'au 31 décembre 2023.

La copropriété en a donc bénéficié largement.

En 2024, l'ACP a consommé 143467m3 de Gaz à 0,66 le m3 ; ceci est donc une augmentation significative.

D'autre part, est venu se rajouter les travaux liés à la nouvelle analyse de risque des ascenseurs et des travaux qui s'en sont suivi que nous ne pouvions prévoir.

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
2-000-01	Travaux élagage	3 206,50
	Installation prise industrielle	620,03
	Intervention conciergerie	1 717,78
2-000-08	Honoraires architecte acompte 1	4 377,78
	Etude mobilité électrique	1 397,55
	Solde étude et contrat architecte	13 915,00
	Mise à jour inventaire amiante	598,95
	Alarme travaux	1 210,00
	Compta énergétique	798,60
2-200-00	Analyse de risque 15 ans	2 755,73
	Travaux mise en conformité	52 317,37
2-600-00	Remplacement ventilateur gauche	1 666,32
TOTAL		84 581,61

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	VIMAR	262 976,87
	Désamiantage couloir cave	27 522,90
	Sinistre inférieur ou proche de la franchise	16 467,01
3-000-08	Solde étude bornes de recharge	3 260,95
	Hon.coord.sécurité trav. Toitures	4 840,00
	Assurance Atradius	25 494,51
TOTAL		340 562,24

3.7. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	361 332,41
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	97 001,18
Apport 1 fonds propres : 500.000	500 000,00
Apport loyer cogénération	33 823,98
Intérêts annuels du livret	3 216,54
Intérêts de retard	589,97
Recettes exceptionnelles	494,98
Frais bancaires	-964,96
Annulation emm/dém	-37,18
Total des apports	634 124,51
Prélèvements sur l'exercice	
15 % acompte VIMAR	226 589,44
Etat d'avancement 1 VIMAR	36 387,43
Désamiantage couloir cave	27 522,90
Assurance Atradius	24 936,91
Hon.coord.sécurité	4 840,00
Sinistre sous franchise	17 813,99
Assurance Atradius suite	557,60
Hon. Add souscription emprunt	210,53
Solde étude borne de recharge	3 260,95
Pertes indirectes sinistre	-88,18
Total des prélèvements sur l'exercice	342 031,57
Solde à la clôture de l'exercice	653 425,35

3.8. Situation du fonds ascenseur(s)

Solde de réouverture de l'exercice	4 837,49
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	0,00
Apport premier trimestre	0,00
Apport second trimestre	0,00
Apport troisième trimestre	0,00
Apport quatrième trimestre	0,00
Total des apports	0,00
Prélèvements sur l'exercice	
Néant	0,00
Total des prélèvements sur l'exercice	0,00
Solde à la clôture de l'exercice	4 837,49

3.9. 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 renouvellement est en cours puisque nous venons de recevoir les rapports Nox et CO de la cogénération.

4. Comptabilité de l'exercice clôturé le 30/11/2024 (période du 01/12/23 au 30/11/2024)

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

5

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. Madame Valtille - Majorité absolue

6.1.2. Monsieur Allar - Majorité absolue

6.1.3. Monsieur Nguyen - Majorité absolue

6.1.4. Monsieur Longo - Majorité absolue

6.1.5. Monsieur Stuyck - Majorité absolue

6.1.6. Madame Dirix - 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 Nguyen - Majorité absolue

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 **15.000 €**.

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. 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

6.4.2. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 6.000 € 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

7.1. Modification des quotes-parts pour la répartition des charges à savoir passer de 10.000 quotités à 10.040 ième quotités entraînant un acte de base modificatif effectué par le notaire Deschamps– Majorité de 4/5

Cette problématique existant depuis plus de 50 ans, l'idée est de recevoir un nouvel acte modificatif des statuts, reprenant et remplaçant intégralement l'acte du 08/09/2023, en modifiant non pas les quotes-parts de copropriété mais plutôt la répartition des charges de copropriété (en 10.040èmes, avec +40 pour ledit appartement 9T6)

Cela nécessiterait de faire voter cette modification à la majorité des 4/5. Il faudra également prendre soin d'attendre l'expiration d'un délai de 4 mois après l'assemblée pour s'assurer qu'il n'y ait aucun recours.

Les frais d'un tel acte s'élèveraient à 1.924,10 € TVAC, payables anticipativement.

Cela concerne l'appartement 9T6 qui possède actuellement 112 quotités et qui devrait passer à 152 quotités si ce point de vote est accordé au niveau de la répartition des charges

7.2. Accord pour la construction d'un local poubelle sur un des deux emplacements utilisés par les concierges– Majorité de 4/5

7.2.1. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur - Majorité 2/3

7.3. Accord pour pouvoir commander auprès du Bureau Deplasse le cahier des charges ainsi que l'appel d'offres pour un montant de 8.228 € ttc concernant le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques – Majorité absolue

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

8.1. Accord pour la mise en peinture des portes d'ascenseurs – Majorité 2/3

Cette demande émane de Madame Dirix

8.2. Demande d'autorisation d'extension de terrasse – Majorité 4/5

Cette demande émane de Madame Ricciardi : cela entraînerait le déplacement des garde-corps actuels.

Il va de soi que cela devrait se faire en accord avec l'architecte Medori et Vimar ; tout supplément serait bien entendu comptabilisé de manière privative. Cela concerne donc le lot 8T8

8.3. Demande d'autorisation d'extension de terrasse – Majorité 4/5

Cette demande émane de Madame Devillez : Nous parlons ici d'une extension de 64 m2.

Il va de soi que cela devrait se faire en accord avec l'architecte Medori et Vimar ; tout supplément serait bien entendu comptabilisé de manière privative. Cela concerne donc le lot 9D1 au 234 B .

8.4. Autorisation de pouvoir utiliser les cheminées respectives pour un feu ouvert – Majorité 2/3

Cette demande émane de Monsieur Misson

9. Ordre intérieur : rappel non-soumis au vote

9.1. Aboiements chiens

Il a été constaté à plusieurs reprises des aboiements intempestifs ainsi que des souillures dans les parties communes. Il est rappelé que les animaux sont autorisés au titre de simple tolérance. Nous demandons donc aux propriétaires et/ou occupants concernés de bien vouloir y être attentifs.

9.2. Tri des déchets et sortie poubelles

Il est demandé aux propriétaires occupants ainsi qu'aux locataires de bien vouloir respecter le tri des déchets ainsi que le jour de sortie des poubelles. De même, le syndic rappelle qu'il vous est possible sur simple demande à Bruxelles propreté de faire évacuer vos encombrants.

9.3. Rappel Box: contenu

Le syndic tient à rappeler qu'il est formellement interdit d'entreposer des matières inflammables dans vos garages.

9.4. Entrée du garage

Il est rappelé que l'entrée du garage doit rester libre en permanence.

10. Comptabilité du nouvel exercice

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

Jusqu'à présent, pour assurer la publicité des clauses et des sanctions relatives au non-paiement des charges, nous faisons ratifier chaque année par l'assemblée générale la « Procédure de recouvrement forcé » que nous avons mise au point.

La modification apportée à l'article 3.85 § 1^{er} 2° oblige maintenant de faire figurer cette procédure dans le règlement de copropriété.

A cet égard, certains Juges de paix ont déjà refusé l'application de procédure non-transcrite dans le règlement de copropriété : **l'urgence est donc de mise.**

Aussi, puisque qu'il s'agit de transcrire ce document, nous avons également demandé à Maître Eric Riquier de rédiger une nouvelle clause parfaitement adaptée à l'objectif de recouvrement poursuivi.

Cette clause est reproduite ci-après :

Paiement des charges

Échéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelle que 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 interpellier 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 privatifs.

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	19,74 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	39,48 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	65,80 €
Ouverture d'un dossier contentieux : forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	217,19 €
Prestations dans le cadre du recouvrement des charges dues sur un propriété grevée d'un droit d'usufruit	selon tarif horaire

Les différents montants mentionnés sont liés à l'index à la consommation du mois de décembre 2024, soit 230,56.

En cas de vote positif sur ce point, ces clauses et sanctions seront immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assurée par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Suivant une offre de prix reçue du Notaire Regis Dechamps, le coût de la transcription d'un tel acte modificatif reviendrait à **900 € TVAC** (Honoraires : 350 € - Frais de dossier : 100 € - Droit d'enregistrement : 50 € - Droit d'écriture : 50 € - Enregistrement : 12,40 € - Transcription : 230 € - TVA : 107,60 €).

Quant aux honoraires et frais facturés par le syndic, ils s'établiront comme suit :

Représentation de la copropriété à l'acte authentique	Forfait de : 210,53 €
Frais de copies et de diffusion des textes (projet et définitif)	Suivant tarif en vigueur

10.2. Frais privatifs engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires

Bien que la règle générale consiste à ne pas engager de frais privatifs 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 privatifs – 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.

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

10.3.1. 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 :
332 041,40 €	5%	16 602,07 €	16 602 €
Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable			
Solde suivant bilan à la clôture de l'exercice précédent			653 425,35
Apports	Dotation obligatoire	16 602,07	(*)
	Dotation complémentaire	43 397,93	(*)
	Loyer cogénérateur	40 000,00	
	Total des apports	100 000,00	
Prélèvements	Construction local poubelle	15 000,00	(*)
	Etude bornes de recharge véhicules électriques	8 228,00	(*)
	Capital et intérêts remboursement emprunt	54 658,80	(*)
	Total des prélèvements	77 886,80	
Solde théorique à la clôture du nouvel exercice			675 538,55

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

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

Proposition de fixer la dotation annuelle au fonds de réserve à 60.000 €.

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.

10.3.3. 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.

10.4. 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

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

10.4.1. 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	278.350	345.550	12	28.796	24,14%
Frais "propriétaires" svt l'usage	67.500	79.000	12	6.583,33	17,04%
Total des dépenses "ordinaires"	345.850	424.550		35.379,17	22,76%
Apport fonds de réserve	97.000	60.000	12	5.000,00	-38,14%
TOTAL	442.850	484.550		40.379,17	9,42%

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.

Pour les prélèvements mensuels de provisions, nous vous rappelons que ceux-ci ne font pas l'objet d'un envoi de factures mensuelles, mais résultent du recours aux formulaires d'ordre permanent communiqués par le syndic.

A défaut de recourir à ce système de prélèvements automatiques, il appartient aux copropriétaires de programmer ce(s) versement(s) à l'échéance mensuelle prévue.

Etabli le 5 mars 2025



Le syndic

Toute remarque relative au procès-verbal doit être faite conformément à la loi (cfr. article 3.92 § 2)

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra :

durant la 2ème quinzaine du mois de mars 2026

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.

Sécurité : information sur la possibilité de faire tester l'étanchéité des conduites de gaz

Il est possible de faire contrôler l'étanchéité des conduites de gaz auprès d'un organisme de contrôle agréé qui délivre, en cas de résultat positif, une attestation en bonne et due forme. Une autre solution, simple et économique, consiste à procéder au relevé de son compteur de gaz avant et après une période de vacances (pour autant que le chauffage soit coupé en cas de chauffage individuel) de manière à pouvoir comparer les index ; en cas de différence, une investigation plus poussée s'imposera.

Les propriétaires qui disposent encore de taque de cuisson au gaz, doivent vérifier si leur flexible est conforme. Si cela n'est pas le cas, les propriétaires concernés devront le remplacer.

Information sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 février 2011 relatif au certificat PEB, publié au Moniteur belge du 1er mars 2011

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m² - qui souhaite le vendre (à partir du 1^{er} mai 2011) ou le louer (à partir du 1^{er} novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Energétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

Information sur l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

Pour rappel, cet arrêté, entré en vigueur au 1^{er} juillet 2005, impose aux propriétaires qui mettent un logement en location de placer des détecteurs de fumée. Il est conseillé de faire mention de la présence de ce(s) détecteur(s) dans le contrat de bail.

Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements à partir du **1er janvier 2025**.

Qu'est-ce qui change au 1er janvier 2025 ?

- Les détecteurs de fumée deviennent obligatoires dans **TOUS** les logements, et plus seulement dans les logements mis en location.
- La batterie des détecteurs doit être intégrée et avoir une durée de vie de 10 ans.
- Si quatre détecteurs de fumée autonomes ou plus sont requis dans le logement, l'installation de détecteurs couplés ou d'un système de détection centralisé devient obligatoire*.

Vereniging van mede-eigenaars
van de residentie
VME WINSTON CHURCHILL
Winston Churchilllaan 232-236
1180 - BRUSSEL
KBO NR. : **850.088.994**

C/O Citya Brussel nv
Agentschap UKKEL
Diepestraat 21/23
1180 BRUSSEL

KBO NR. : **0430 800 556**

GEWONE ALGEMENE VERGADERING BIJEENGEROEPEN OP 25 MAART 2025 DAGORDE

Bij de ondertekening van de aanwezigheidslijst, zal elke eigenaar of mandataris een stembiljet ontvangen met de formulering van de verschillende punten waarover hij uitgenodigd werd zich uit te spreken tijdens de vergadering; formulering die desgevallend zal worden aangevuld met de verduidelijkingen die uit de besprekingen zullen voortvloeien, om samen het besluit te vormen die **ter beslissingname** aan de algemene vergadering zal worden voorgelegd.

Enkel de genummerde punten die vermeld staan in witte letters op zwarte achtergrond zullen ter stemming van de algemene vergadering worden voorgelegd en te dien titel worden vermeld in het op te stellen proces-verbaal der beslissingen. De andere punten worden ter informatieve titel gegeven en zullen niet noodzakelijkerwijze in het proces-verbaal worden opgenomen.

Wij herhalen dat wij de mede-eigenaars standaard bij aangetekend schrijven dienen op te roepen voor de algemene vergadering (uittreksel van de Wet op de mede-eigendom) : « *De bijeenroeping geschiedt bij een aangetekende zending, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping voor de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.* »

De mede-eigenaars die voortaan hun bijeenroeping via e-mail of bij gewone post wensen te ontvangen, kunnen hierom verzoeken op het hiernavolgend e-mailadres : LVANVOOREN@citya-belgium.be (graag vermelding van de referentie van het betrokken kavel).

NR. BIJLAGE(N) GEVOEGD AAN DE DAGORDE

1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak
2. Vervaldagen van de lopende contracten
3. Tabel met een simulatie van de gedane energiebesparingen dankzij de kadercontracten van de syndicus ten aanzien van de huidige marktprijzen
4. Vergelijkende tabel van de afgesloten lasten en voorziene budget van de lopende lasten van het nieuwe boekjaar
5. Verslag over de rekeningen van het afgesloten boekjaar
6. Studie m.b.t. de laadpalen door het Bureau Deplasse
7. Voorstel uitbreiding terras Mevr. Devillez

Deze documenten zijn bijlagen welke integraal deel zullen uitmaken van het proces-verbaal van beslissingen waarnaar moet worden verwezen voor de voorstelling van de overeenkomstige punten.

1. Benoeming van de Voorzitter van de algemene vergadering – Absolute meerderheid

2. Benoeming van de secretaris – Absolute meerderheid

De secretaris heeft als taak de aanwezigheden en volmachten na te gaan evenals over te gaan tot controle van de stemmingen.

Overeenkomstig het Burgerlijk wetboek, verzekert de syndicus de opmaak van het proces-verbaal.

3. Verslag over het afgelopen boekjaar

3.1. Omstandig jaarverslag van de raad van mede-eigendom over de uitoefening van zijn taak

1

3.2. Vervaldagen van de regelmatige leveringscontracten

2 en 3

Een analyse van de contracten wijst uit dat er thans geen marktstudie gerechtvaardigd is.

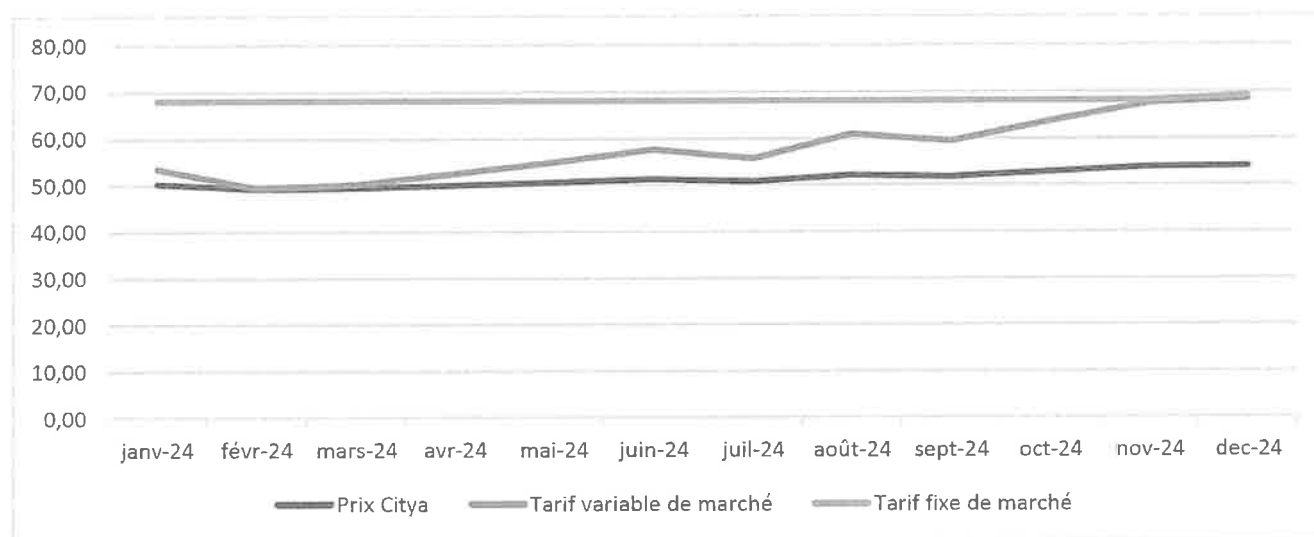
Het kadercontract voor de levering van energie (gas)

De prijzen van de VME werden tot eind 2023 gevrijwaard op basis van een vaste prijsonderhandeling die plaatsvond tijdens de COVID-crisis.

In het najaar van 2023 hebben wij opnieuw de prijzen onderhandeld in een compleet verschillende marktcontext. Door het analyseren van het gedrag van de energiemarkten in het najaar van 2023 werd overeengekomen om een geleidelijke gedeeltelijke klikstrategie te volgen. De eerste fase hiervan werd eind november uitgevoerd om de levering van 2024 en een gedeelte van de levering 25 en 26 veilig te stellen.

	Fase 1 – Vaststelling van een deel van het volume (gerealiseerd eind november 2023)	Residueel volume in variabel tarief
2024	75 % van de prijs	25% van de prijs
2025	50 % van de prijs	50% van de prijs (tegen eind 2024 kliksysteem nog toe te passen voor 25%)
2026	25% van de prijs	75 % van de prijs (tegen eind 2025 kliksysteem nog toe te passen voor 50%)

Hierna volgt een grafiek over de afgelopen twaalf maanden met een vergelijking van het Citya-tarief, een variabel markttarief en een vast markttarief beschikbaar in januari 2024 voor zakelijke klanten



De huidige prijzen van Citya zijn gelijkwaardig aan deze verkregen met de huidige variabele formules. Bovendien kan men zich hiermee blijven wapenen tegen een eventuele prijsverhoging op de markt deze winter. De strategie van Citya met 75% geklikte prijs en 25% variabel blijft derhalve een efficiënte strategie die een mooi compromis biedt tussen veiligheid en toezicht op de markt. Let wel dat de marges van de leveranciers (niet de taken en distributiekosten die niet onderhandelbaar zijn) in bovenstaande prijzen vervat zijn.

De toekomstige marktprijzen (groothandelsmarkt buiten leveranciers) liggen thans rond 44,95 €/MWh.

3.3. Gerechtelijke procedure(s) – Lopende geschillen – Schuldeninvordering

Er zijn geen lopende gerechtelijke procedures, noch geschillendossiers. Er blijven niettemin betalingsachterstallen die voornamelijk te wijten zijn aan de opvragingen in eigen fondsen voor de werken.

De syndicus vestigt de aandacht op het feit dat de lening slechts zal beginnen lopen na aanwending van 100% van de eigen fondsen. De mede-eigendom zou dus in problemen kunnen komen indien deze betalingen niet worden verricht.

OPVOLGING VAN DE GESCHILLENDOSSIERS		
Naam eigenaar	Saldo	Commentaar
Czirok	19 572,53	
Bliki	17 568,71	
Kambinga	16 240,60	
Regenberg	11 534,03	
Van Bladel	11 513,25	
Pierson	10 665,99	
TOTAAL	87 095,11	

3.4. Samenvatting van de vergelijkende tabel van de gewone uitgaven (art. 3.89 § 4 16°)

4

Voor de voorstelling van dit punt wordt verwezen naar de inhoud van de bijlage waarvan melding op de eerste pagina van onderhavig document.

RUBRIEK	Budget	Verwezenlijkt	Verschil
Kosten "huurders" volgens gebruik	278 350,00	332 041,50	53 691,50
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	67 500,00	140 165,28	72 665,28
TOTAAL	345 850,00	472 206,78	126 356,78
Hetzij een verschil in percentage van:			36,54%

De studie van de vergelijkende tabel toont dat dit verschil vnl.

te wijten is aan de volgende rubriek(en) :

Verwarming & water	82 000,00	124 409,74	42 409,74
Aanpassing lift	0,00	55 073,10	55 073,10

In 2023 bedroeg het verbruikte gasvolume van de VME 135937 m3 aan 0,325 €/m3.

Ter herinnering : de mede-eigendom genoot van een uitzonderlijk kadercontract geldig tot 31 december 2023.

De mede-eigendom heeft hiervan dus ruimschoots gebruik kunnen van maken.

In 2024 heeft de VME 143467m3 gas verbruikt aan 0,66 €/m3, wat een aanzienlijke stijging vertegenwoordigt.

Hier kwamen anderzijds bovenop de werken verband houdend met de nieuwe risicoanalyse m.b.t. de liften en de hieruit voortvloeiende werken die wij niet konden voorzien.

3.5. Te noteren bewaringskosten en werken buiten beslissing(en) van de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de hiernavolgende bijzondere uitgaven worden genoteerd :

Rubriek	Commentaar	Incl. btw
2-000-01	Snoeiwerken	3 206,50
	Plaatsing industriële stekkerdoos	620,03
	Interventie huisbewaring	1 717,78
2-000-08	Erelonen architect voorschot 1	4 377,78
	Studie elektrische mobiliteit	1 397,55
	Saldo studie en contract architect	13 915,00
	Actualisering asbestinventaris	598,95
	Alarm werken	1 210,00
	Energieboekhouding	798,60
2-200-00	Risicoanalyse 15 jaar	2 755,73
	Aanpassingswerken	52 317,37
2-600-00	Vervanging linker ventilator	1 666,32
TOTAAL		84 581,61

3.6. Opvolging van de uitvoering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering

Volgens de lastenafrekening moeten de volgende uitgaven worden genoteerd in uitvoering van de beslissingen van de algemene vergadering :

Rubriek	Commentaar	Incl. btw
3-000-01	VIMAR	262 976,87
	Asbestverwijdering keldergang	27 522,90
	Schadegeval lager of aanleunend bij vrijstelling	16 467,01
3-000-08	Saldo studie laadpalen	3 260,95
	Erelonen veiligheidscoörd. dakwerken	4 840,00
	Verzekering Atradius	25 494,51
TOTAAL		340 562,24

3.7. Situatie van het reservefonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	361 332,41
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	97 001,18
Inbreng 1 eigen fondsen : 500.000 €	500 000,00
Inbreng huur warmtekraftkoppeling	33 823,98
Jaarlijkse intresten van het spaarboekje	3 216,54
Verwijlintresten	589,97
Uitzonderlijke opbrengsten	494,98
Bankkosten	-964,96
Annulering intrek/verhuis	-37,18
Totaal inbreng	634 124,51
Afnames tijdens het boekjaar	
15 % voorschot VIMAR	226 589,44
Vorderingsstaat 1 VIMAR	36 387,43
Asbestverwijdering keldergang	27 522,90
Verzekering Atradius	24 936,91
Erelonen veiligheidscoördinator	4 840,00
Schadegeval met vrijstelling	17 813,99
Verzekering Atradius (vervolg)	557,60
Bijkomende erelonen lening	210,53
Saldo studie laadpaal	3 260,95
Indirecte verliezen schadegeval	-88,18
Totaal afnames tijdens het boekjaar	342 031,57
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	653 425,35

3.8. Situatie van het liftenfonds

Saldo bij heropening van het boekjaar	4 837,49
Inbreng tijdens het boekjaar	
Jaarlijkse inbreng	0,00
Inbreng eerste kwartaal	0,00
Inbreng tweede kwartaal	0,00
Inbreng derde kwartaal	0,00
Inbreng vierde kwartaal	0,00
Totaal inbreng	0,00
Afnames tijdens het boekjaar	
Nihil	0,00
Totaal afnames tijdens het boekjaar	0,00
Saldo bij afsluiting van het boekjaar	4 837,49

3.9. Informatie aangaande het dossier « milieuvergunning » dat thans onderzocht wordt

Bevoegd organisme : B.I.M. (Brussels Instituut voor Milieubeheer)

Toepassingsgebied : bepaalde uitrustingen aanwezig in een gebouw moeten het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning of een verklaring. Elk gebouw, ongeacht zijn bestemming, uitgerust met één of meerdere van deze geklasseerde installaties moet het voorwerp uitmaken van een milieuvergunning.

Installaties die het voorwerp kunnen uitmaken van klassement : centrale verwarming, binnengarage,.....

Vervaltermijn van de milieuvergunning : de vergunningen hebben een beperkte duur. Voor wat betreft de vergunningen daterende van vóór 1994, hun duurtijd bedroeg 30 jaar (commodo/incommodo), sindsdien werd deze termijn bepaald op 10 jaar, en vervolgens op 15 jaar. Een « oude » vergunning moet hernieuwd worden, m.a.w. een volledig nieuwe aanvraag moet bij de gemeente worden ingediend.

Termijnen :

- Vergunning klasse 2 : hernieuwing 6 maanden vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1B : hernieuwing 1 jaar vóór de vervaldag
- Vergunning klasse 1A : nieuwe volledige aanvraag 1,5 jaar vóór de vervaldag

Stand van zaken van het dossier ten aanzien van de verschillende punten vermeld in de vergunning :

De hernieuwing is lopende vermits wij in het bezit werden gesteld van de verslagen Nox en CO m.b.t. de warmtekrachtkoppeling.

4.	Boekhouding van het boekjaar afgesloten op 30/11/2024 (periode van 01/12/23 tot 30/11/2024)	
4.1.	Verslag van de rekencommissaris of van het college van rekencommissarissen	5
4.2.	Goedkeuring van de rekeningen en van de balans van het afgesloten boekjaar hun spreiding in de individuele afrekeningen – Absolute meerderheid	
5.	Kwijting van de rekeningen en van het beheer van het boekjaar	
5.1.	Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid	
5.2.	Kwijting aan de rekencommissaris – Absolute meerderheid	
5.3.	Kwijting aan de syndicus – Absolute meerderheid	
6.	Verkiezingen & mandaten	
6.1.	Mandaten van de leden van de raad van mede-eigendom – Absolute meerderheid	
	De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :	
6.1.1.	Mevrouw Valtille - Absolute meerderheid	
6.1.2.	Mijnheer Allar - Absolute meerderheid	
6.1.3.	Mijnheer Nguyen - Absolute meerderheid	
6.1.4.	Mijnheer Longo - Absolute meerderheid	
6.1.5.	Mijnheer Stuyck - Absolute meerderheid	
6.1.6.	Mevrouw Dirix - Absolute meerderheid	
6.2.	Benoeming van de rekencommissaris waarvan het schriftelijk verslag verwacht wordt vóór het verstrijken van de oproepingstermijn – Absolute meerderheid	
	De hiernavolgende personen hebben zich aangemeld. Andere personen zouden zich kunnen kandidaat stellen naar aanleiding van de bijeenroeping van onderhavige vergadering :	
6.2.1.	Mevrouw Nguyen - Absolute meerderheid	

6.3. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de keuze van de deskundigen voor de opmaak van de lastenboeken m.b.t. het uitvoeren van werken waarvan het bedrag deze van de opdrachten bereikt die beslist werden door de algemene vergadering, vanaf hetwelke een oproep tot mededinging wordt opgelegd - 2/3 meerderheid

Er zij aan herinnerd dat de algemene vergadering het bedrag van de opdrachten en contracten op basis van dewelke een mededinging wordt opgelegd heeft vastgesteld op **15.000 €**.

6.4. Mandaat van de syndicus : de NV Citya Brussel / Agentschap Ukkel – Absolute meerderheid

De stemming heeft betrekking op de hernieuwing van het mandaat van de syndicus tot aan de volgende gewone algemene vergadering.

6.4.1. Mandaat aan de syndicus om, bijgestaan door de raad van mede-eigendom, alle terugkerende contracten onderschreven door de mede-eigendom te kunnen onderschrijven, opzeggen of vervangen – Absolute meerderheid

6.4.2. Hernieuwing van een budgettaire enveloppe van 6.000 € ter beschikking gesteld van de syndicus, met de instemming van de raad van mede-eigendom, om terloops het boekjaar niet-bewarende uitgaven te kunnen ondernemen in het algemeen belang van de vereniging van mede-eigenaars - 2/3 meerderheid

7. Project(en), voorstel(len) of bekrachtiging(en) ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd

7.1. Wijziging van de aandelen voor de spreiding van de lasten : van 10.000 kwotiteiten naar 10.040sten kwotiteiten, leidend tot een wijzigende basisakte opgemaakt door notaris Deschamps – 4/5 meerderheid

Dit probleem bestaat sinds meer dan 50 jaar. Het is de bedoeling om een nieuwe akte van statutenwijziging op te stellen. Deze zou de tekst van de akte van 08/09/2023 opnemen en wijzigen, waarbij niet de aandelen van de mede-eigendom zouden worden gewijzigd maar wel de spreiding van de lasten van de mede-eigendom (10.040sten, met +40 voor het appartement 9T6).

Over deze wijziging zou moeten worden gestemd bij 4/5 meerderheid. Na de vergadering zal er ook een wachttermijn van 4 maanden in acht moeten worden genomen met het oog op eventueel verhaal.

De kosten van een dergelijke akte zouden 1.924,10 € incl. btw bedragen, vooraf betaalbaar.

Dit betreft het appartement 9T6 waaraan thans 112 kwotiteiten zijn toebedeeld. Dit zou gaan naar 152 kwotiteiten indien dit stempunt toegestaan wordt voor wat betreft de lastenspreiding.

7.2. Akkoord voor de bouw van een vuilnislokaal op één van de twee staanplaatsen die door de huisbewaarders worden gebruikt – 4/5 meerderheid

7.2.1. Mandaat aan de raad van mede-eigendom voor de leverancierkeuze - 2/3 meerderheid

7.3. Akkoord om bij Bureau Deplasse het lastenboek te bestellen, evenals een offerteaanvraag voor een bedrag van 8.228 € alle taksen inbegr., betreffende de plaatsing van laadpalen voor elektrische voertuigen – Absolute meerderheid

8. Beraadslaging aangaande het(de) voorstel(len) uitgaande van één of meerdere mede-eigenaars

8.1. Akkoord voor het schilderen van de liftdeuren – 2/3 meerderheid

Verzoek uitgaande van Mevrouw Dirix.

8.2. Aanvraag tot toelating om een terras uit te breiden – 4/5 meerderheid

Dit verzoek uitgaande van Mevrouw Ricciardi zou de verplaatsing van de huidige borstweringen met zich meebrengen.

Deze werken zouden uiteraard in overleg met architect Medori en Vimar moeten gebeuren. Elk supplement zou privaat aangerekend worden. Dit heeft betrekking op kavel 8T8.

8.3. Verzoek tot uitbreiding van een terras – 4/5 meerderheid

Dit verzoek uitgaande van Mevrouw Devillez slaat op een uitbreiding van 64 m².

Deze werken zouden uiteraard in overleg met architect Medori en Vimar moeten gebeuren. Elk supplement zou privaat aangerekend worden. Dit heeft betrekking op kavel 9D1 op nr. 234 B.

8.4. Toelating om de respectievelijke schoorstenen te mogen gebruiken voor een open haard – 2/3 meerderheid

Verzoek uitgaande van Mijnheer Misson.

9. Interne orde : rappel niet ter stemming voorgelegd

9.1. Hondengeblaf

Meermaals werd er ontijdig geblaf en vervuiling in de gemeenschappelijke delen vastgesteld. Er wordt herhaald dat er voor huisdieren enkel een gedogenheidsmaatregel geldt. Wij vragen derhalve aan de betrokken eigenaars en/of bewoners hier aandachtig voor te zijn.

9.2. Afvalsortering en buitenzetten van de vuilbakken

Er wordt aan de eigenaars/bewoners evenals aan de huurders gevraagd om de afvalsortering en de voorziene dagen voor het buitenzetten van de vuilbakken na te leven. De syndicus herinnert eraan dat men bij Net Brussel een aanvraag kan indienen om het grofvuil af te voeren.

9.3. Rappel m.b.t. de inhoud van de garagebox

De syndicus herhaalt dat het strikt verboden is om ontvlambare stoffen in uw garages op te slaan.

9.4. Ingang van de garage

Er wordt aan herinnerd dat de ingang van de garage ten allen tijde vrij moet blijven.

10. Boekhouding van het nieuwe boekjaar

10.1. Herhaling van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten waarover voorheen door de AV werd gestemd, maar die nog niet werden overgeschreven in een wijzigende basisakte

Om de bekendmaking van de bedingen en sancties m.b.t. de niet-betaling van de lasten te verzekeren, lieten wij tot dusver elk jaar de door ons uitgewerkte « Procedure van gedwongen invordering » door de algemene vergadering bekrachtigen.

De wijziging aangebracht aan artikel 3.85 § 1, 2° voorziet thans de verplichte opname van deze procedure in het reglement van mede-eigendom.

In dit verband hebben sommige Vrederechters reeds hun weigering geuit voor wat betreft de toepassing van de niet-overgeschreven procedure in het reglement van mede-eigendom : **er moet dus met hoogdringendheid worden gehandeld.**

Vermits het gaat om de overschrijving van dit document, hebben wij Meester Eric Riquier tevens gelast met de opmaak van een nieuw beding perfect afgestemd op de beoogde invordering.

Deze clausule wordt hieronder weergegeven :

Betaling van de lasten

Vervaldag - Rapports

Alle aan de mede-eigendom verschuldigde sommen, van welke aard ook, dienen op hun vervaldag te worden betaald.

De mede-eigenaar die de periodieke documenten m.b.t. de lasten (provisies of afrekening) niet ontvangt, dient de syndicus hierover aan te spreken.

Het niet ontvangen van een betalingsuitnodiging kan in geen geval worden aangehaald als een omstandigheid welke de niet-betaling van de verschuldigde sommen rechtvaardigt wanneer blijkt dat de in gebreke blijvende mede-eigenaar de syndicus niet heeft aangesproken om hem het(de) ontbrekend(e) periodiek(e) document(en) opnieuw te laten verzenden.

Bij gebreke aan betaling binnen de gestelde termijn, zal een eerste herinnering per gewone post aan de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de wanbetaling meer dan 15 dagen aanhoudt, zal een tweede herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de tweede herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, zal een derde herinnering per aangetekend schrijven naar de in gebreke blijvende mede-eigenaar worden gezonden.

Indien de derde herinnering meer dan 10 dagen zonder reactie blijft, kan de in gebreke blijvende mede-eigenaar in rechte worden gedagvaard door toedoen van de syndicus.

Indien gerechtvaardigd, kan de dagvaarding tussenkomen na de eerste zonder gevolg gebleven herinnering.

De rappelkosten en, meer in het algemeen, de kosten en erelonen die de syndicus aan de mede-eigendom mag aanrekenen voor het beheer van de wanbetalingen krachtens de contractuele bepalingen, zijn privatieve kosten.

Sancties

Elke betalingsachterstal brengt, van rechtswege en zonder ingebrekestelling, door het louter verstrijken van de vervalttermijn, een vergoeding met zich mee gelijk aan 15% van de onbetaalde sommen, bovenop een verwijlntrest berekend aan 7% 's jaars op de onbetaalde sommen, verhoogd met de vergoeding, en dit tot algehele betaling.

Beheerskosten gefactureerd door de syndicus (identiek aan onze voorgaande procedure)

Er zij aan herinnerd dat, of voor het geval dat het om een oud uitstaande syndicuscontract gaat, het beheer van een invorderingsdossier ten laste van de in gebreke blijvende partij de toepassing van de volgende kosten en erelonen met zich mee brengt :

Eerste betalingsherinnering per gewone post	19,74 €
Latere herinnering per aangetekend schrijven	39,48 €
Ingebrekestelling (via onze juridische dienst)	65,80 €
Opening van een geschillendossier : forfait voor het 1 ^e aangevat jaar en per daaropvolgend jaar	217,19 €
Prestaties in het kader van de invordering van de lasten verschuldigd op een eigendom bezwaard met een vruchtgebruik	volgens uurtarief

De aangegeven bedragen zijn verbonden aan de index der consumptieprijzen van de maand december 2024, zijnde 230,56.

In geval van positieve stemming over dit punt, zullen deze bedingen en sancties onmiddellijk van toepassing zijn, zonder hun overschrijving vóór notaris af te wachten ; de bekendmaking wordt verzekerd door het op te maken proces-verbaal van de algemene vergadering.

Volgens prijs offerte uitgaande van Notaris Regis Dechamps, zou de kostprijs voor de overschrijving van een dergelijke wijzigende akte neerkomen op **900 € BTW inbegrepen** (Erelonen : 350 € - Dossierkosten : 100 € - Registratierecht : 50 € - Recht van geschrift : 50 € - Registratie : 12,40 € - Overschrijving : 230 € - BTW : 107,60 €).

De door de syndicus gefactureerde erelonen en kosten zullen als volgt vastgesteld zijn :

- Vertegenwoordiging van de mede-eigendom bij de authentieke akte: Forfait : **210.53 €**
Kosten voor het kopiëren en verspreiden van de teksten (ontwerp en definitieve tekst). **Volgens geldend tarief**

10.2. Privatieve kosten blootgesteld door de mede-eigendom voor rekening van de mede-eigenaars

Hoewel als algemene regel geldt dat er geen privatieve kosten voor rekening van de mede-eigenaars worden aangegaan, is dit in bepaalde gevallen onvermijdelijk (bestelling van plaatjes – herstelling parlofoon – verwarmingsprobleem), hetzij ten bewarende titel (bv. waterlek), hetzij ingevolge situaties veroorzaakt door bewoners, eigenaars of huurders van privatieve gedeelten van het gebouw (intrek – verhuis – privatieve werken, enz.). De inschrijving van dit punt op de dagorde heeft als doelstelling alle mede-eigenaars te herinneren aan hun verantwoordelijkheid ten aanzien van de mede-eigendom, ongeacht of zij de privatieve delen die zij in het gebouw bezitten al of niet bewonen.

10.3. Reservefonds – Financieringswijze van de uitgaven beslist door de algemene vergadering**10.3.1. Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar**

Berekening van de verplichte inbreng in het reservefonds			
Gewone lasten	Bijdrage	Verplicht reservefonds	Afgerond op:
332 041,40 €	5%	16 602,07 €	16 602 €
Projectie van het reservefonds voor het nieuwe boekjaar			
Saldo volgens balans bij afsluiting van het voorgaande boekjaar			653 425,35
Inbreng	Verplichte inbreng	16 602,07	(*)
	Bijkomende inbreng	43 397,93	
	Huur warmtekrachtkoppeling	40 000,00	(*)
	Totaal inbreng	100 000,00	
Afnames	Bouw vuilnislokaal	15 000,00	(*)
	Studie laadpalen elektrische voertuigen	8 228,00	(*)
	Kapitaal en intresten terugbetaling lening	54 658,80	(*)
	Totaal afnames	77 886,80	
Theoretisch saldo bij afsluiting van het nieuwe boekjaar			675 538,55

(*) : onder voorbehoud van akkoord van de algemene vergadering

10.3.2. Vaststelling van de inbreng in het reservefonds voor het lopende boekjaar – Absolute meerderheid

Voorstel om de jaarlijkse inbreng in het reservefonds vast te stellen op 60.000 €.

Dit voorstel kan ter zitting worden herzien zonder lager te kunnen zijn dan het bedrag van het « verplichte » reservefonds » (zie hiervoor).

In geval van weigering door de algemene vergadering zal de jaarlijkse inbreng, overeenkomstig artikel 3.89 § 3 van het Burgerlijk wetboek, beperkt worden tot de verplichting om een reservefonds samen te stellen gelijk aan 5 % van de totaliteit van de gewone gemeenschappelijke lasten van voorgaand boekjaar (zie hiervoor).

Indien evenwel meer dan 4/5e tegen de inbreng in het reservefonds zou stemmen, ongeacht het bedrag, zou er geen oproep tot kapitaal inbreng voor de verplichte inbreng gebeuren.

10.3.3. Financiering van de beslissingen genomen door de algemene vergadering door afname van het reservefonds - Absolute meerderheid

In de hypothese waarin niet zou worden gestemd over de inbrengen in het reservefonds of waarin deze inbrengen ontoereikend zou zijn, kunnen de door de algemene vergadering besliste uitgaven geheel of gedeeltelijk verdeeld worden over de lasten of het voorwerp uitmaken van een bijzondere opvraging in functie van de beschikbare liquiditeiten van het reservefonds.

10.4. Goedkeuring van het voorziene budget voor de courante onderhoudsuitgaven, de werkingskosten en de kosten van beheer van de gemeenschappelijke delen en uitrustingen van het gebouw – Absolute meerderheid

Zie de inhoud van de kolom uiterst rechts in de vergelijkende uitgaventabel.

10.4.1. Projectie van de periodieke oproepen tot provisie

Volgens het voorgelegd budget, worden de bedragen van de maandelijkse provisieoproepen als volgt bepaald :

Aard van de provisie	Jaarlijks budget		Aant.	Bedrag provisie	Verschil in %
	Afgesloten boekjaar	Lopend boekjaar			
Kosten "huurders" volgens gebruik	278 350	345 550	12	28 796	24,14%
Kosten "eigenaars" volgens gebruik	67 500	79 000	12	6 583,33	17,04%
Totaal van de "gewone" uitgaven	345 850	424 550		35 379,17	22,76%
Inbreng reservefonds	97 000	60 000	12	5 000,00	-38,14%
TOTAAL	442 850	484 550		40 379,17	9,42%

Teneinde de opvragingen niet te onderbreken bij de cut off van het boekjaar, zullen deze worden verdergezet volgens de boekhoudkundige vervaldagen tot de volgende gewone algemene vergadering.

Voor wat betreft de maandelijkse provisieafnames, herhalen wij dat hiervoor geen maandelijkse facturen worden gezonden. Voor deze provisie bezorgt de syndicus een formulier voor een bestendige opdracht.

Bij gebreke gebruik te maken van dit systeem van automatische afnames, behoort het aan de mede-eigenaars om deze stortingen op de voorziene maandelijkse vervaldag te programmeren.

Opgesteld op 5 maart 2025



De syndic

Elke opmerking met betrekking tot onderhavig proces-verbaal moet geformuleerd worden overeenkomstig de wet (cfr. artikel 3.92 § 3).

De volgende gewone algemene vergadering zal plaatsvinden **tijdens de 2^e helft van de maand maart 2026**

Elke mede-eigenaar kan de algemene vergadering verzoeken om te beraadslagen over het door hem bepaalde voorstel.

Teneinde evenwel dit punt op de dagorde te kunnen noteren mits inachtnaam van de oproepingstermijnen, moet de aanvraag schriftelijk aan de syndic worden gericht, minstens drie weken vóór de eerste dag van de hierboven vermelde tweewekelijkse periode.

Veiligheid : informatie aangaande de mogelijkheid om de dichtheid van de gasleidingen te testen

Het is mogelijk de dichtheid van de gasleidingen te laten testen door een erkend controle-organisme dat, in geval van positief resultaat, hiervan een attest aflevert. Een andere eenvoudige en goedkope oplossing bestaat erin de gastellers op te nemen vóór en na een vakantieperiode (voor zover de verwarming wordt uitgeschakeld in geval van individuele verwarming) teneinde de meterstand te kunnen vergelijken ; in geval van afwijking moet een nader onderzoek worden verricht.

Eigenaars die nog beschikken over gaskookplaten dienen na te gaan of de soepele slang nog voldoet aan de normen. Indien dit niet het geval is zullen zij deze dienen te vervangen.

Informatie aangaande het Besluit van de Regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest van 17 februari 2011 met betrekking tot het EPC, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 1 maart 2011

Alle eigenaars van een onroerend goed gelegen in het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest – of het gaat om een woning (ongeacht de oppervlakte) of een kantoor van meer dan 500 m² - die dit goed wensen te verkopen (vanaf 1 mei 2011) of te verhuren (vanaf 1 november 2011) zijn ertoe gehouden voor de bekendmaking van deze transactie/verhuur een Energie Prestatiecertificaat te laten opstellen.

Informatie aangaande het Besluit van de regering van het Brussels-Hoofdstedelijk Gewest ter bepaling van de bijkomende vereisten inzake brandpreventie in verhuurde woningen

Ter herinnering : dit besluit, in werking getreden op 1 juli 2005, legt aan de eigenaars die een woning verhuren de verplichting op rookdetectoren te plaatsen. Het is verkieslijk melding te maken in de huurovereenkomst van de aanwezigheid van deze detector(en).

Rookmelders worden verplicht in **ALLE** woningen **vanaf 1 januari 2025**.

Wat verandert er op 1 januari 2025 ?

- Rookmelders worden verplicht in **ALLE** woningen, niet langer alleen in huurwoningen.
- De batterijen van de rookmelders moeten ingebouwd zijn en een levensduur van 10 jaar hebben.
- Zijn er 4 of meer autonome rookmelders in de woning nodig, dan wordt het verplicht om gekoppelde rookmelders of een gecentraliseerd detectiesysteem te plaatsen*.

Annexe 1

ACP WINSTON CHURCHILL

RAPPORT ANNUEL D'ACTIVITES DU CONSEIL DE COPROPRIETE – 2024/2025

Pour rappel, la mission du Conseil de Copropriété (CC) est d'assister, conseiller et contrôler le syndic. Le CC n'a aucun pouvoir de décision.

Le conseil de copropriété est constitué de 6 membres qui ont été élus pour une année par l'Assemblée Générale du 20 mars 2024

Les contacts par mail et par téléphone entre le syndic et les membres du CC ont été très réguliers pour assurer le suivi de la copropriété.

La dernière réunion du conseil date du 5 mars 2025.

Voici les points qui ont été abordés et/ou décidés :

1. La cogénération continue à bien fonctionner tout en générant un revenu appréciable pour la copropriété.
2. Le parc: suivi de l'entretien, taille douce d'arbres et de haies, suivi des plantations récentes.
3. Suivi des travaux (votés lors de la dernière AG) en cours au niveau des toitures, terrasses-toitures et façades latérales.
4. Suivi de la réalisation des travaux de mise aux normes des ascenseurs.
5. Bonnes de recharge électrique: le CC a mandaté un expert dans le but de déterminer la meilleure approche en vue de l'installation de bornes de recharge lente dans le garage. Le résultat des travaux de l'expert sera présenté lors de la prochaine AG.
6. Chaudières et travaux privatifs sur le système de chauffage: des travaux réguliers sur l'installation ont entraîné quelques coupures de chauffage ou d'eau chaude. A chaque fois, nous avons insisté pour que les horaires de coupure ne soient pas trop gênant pour la vie quotidienne des habitants.

Rappels importants

7. les garde-corps sont privatifs, chaque copropriétaire est tenu de les entretenir (peinture et points d'ancrage). Certains garde-corps présentent un état préoccupant et des rappels ciblés seront peut-être nécessaires.
8. Merci d'entretenir régulièrement vos évacuations douches et éviers ; de trop nombreux bouchons se forment et entraînent des frais conséquents.
9. La vitesse dans les garages est limitée à 10km/h. Nous ne souhaitons pas pour l'instant installer des limiteurs de vitesse, qui pourraient gêner les garages à proximité, il en va donc du bon sens de chacun.
10. Les caméras qui ont été installées ont permis de limiter les intrusions. Nous rappelons néanmoins de rester attentifs et de ne pas ouvrir aux personnes que vous ne connaissez pas (attention aux appels interphones et entrées garage)

Le conseil de copropriété
6 mars 2025

ACP WINSTON CHURCHILL

Liste des contrats (Echéancier)

ANNEXE 2

WINSTON CHURCHILL

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contra Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
854	ACCES GLS - ALL ACCESS	INSTALLATION 1/13/3873/3 - PORTAIL	95244	01/12/2014	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-06-09 ANNUELLE	362,30
601	ACCES VIPER ENGINEERING	4 VISITES ENTRETIEN PORTE DE GARAG 0669	30/09/2003	30/09/2003	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-01 ANNUELLE	635,62
598	ASCENSEUR OTIS	ENTRETIEN OMNIUM DE 8 ASCENSEURS A0483 À A0490	31/12/1987	31/12/1987	5 ANS TRIMESTRIELLE	2025-01-20 6 MOIS	27 969,36
321	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ACCIDENT DU TRAVAIL COUPLE CONCIE 97272204	01/01/2022	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	522,82
103	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	ASSURANCE INCENDIE et RC CC	201.170.018	07/03/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-26 ANNUELLE	39 615,20
2070	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNICS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFAGE	01/10/2009	01/10/2009	12 ANS TRIMESTRIELLE	2024-10-23 ANNUELLE	6 483,99
364	CONTRÔLE VINCOTTE	CONTROLES PERIODOQUES DES 8 ASC	100094145/10864	01/01/1980	MENSUELLE	2025-01-27 6 MOIS	3 255,48
540	CURAGE CURNET	CURAGE EGOUTS	01/04/2016	01/04/2016	MENSUELLE	2025-02-03 ANNUELLE	1 314,40
1048	HYGIENE DICLO LABORATOIRES SERVICE	DÉRATISATION 3X/AN	2201 CA	01/07/2006	ANNUELLE MENSUELLE	2024-12-06 4 MOIS	982,17
529	JARDIN NOLF JEAN	ENTRETIEN JARDIN	Mail du 02/03/2011	01/04/2001	ANNUELLE MENSUELLE	2025-02-03 MENSUELLE	13 317,88
2438	PREVENTION SECURITY 4 ALL	MAINTENANCE CAMERAS DE SURVEILL	2019121201	01/12/2019	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-03-21 ANNUELLE	238,50
354	PREVENTION SICLI	ENTR.- LOCATION : 10 FURY 6A	N° 92432	01/01/2006	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-02-16 ANNUELLE	1 678,00
559	TELEPHONIE INTRATONE GROUP COGELEC	ABONNEMENT PARLOPHONIE 2 BATIME		01/06/2016	MENSUELLE	2025-01-06 ANNUELLE	1 730,78
1732	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	190 E CH	IMM 35310	01/01/1980	MENSUELLE	2024-05-16 ANNUELLE	2 167,11
577	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	592 CALORIMETRES	CL-35310	10/05/2000	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-12-18 ANNUELLE	4 767,64
778	TRAITEMENT EAU EURODYNAMICS	ADOUCISSEUR ET DYNASOFT DACS		10/04/2005	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-09-20 6 MOIS	600,76



Citya Belgium - Electricité			Conditions du contrat-cadre Citya Belgium chez Luminus Formule variable - Jusqu'au 01/01/2027 Simulé sur Belpex Y+1						Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Février 2025 Simulé sur Belpex Y+1							
EAN	Site	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 [€]	
541448920706985057	ACP Winston Churchill 232-234-236	3.89	3.69	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	443,10 €	62.00	160.87	0.00	0.00	695,16 €	
541448920706985064	ACP Winston Churchill 232-234-236	2.82	2.82	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	338,91 €	62.00	160.87	0.00	0.00	515,88 €	
541448920706984180	ACP Winston Churchill 232-234-236	5.87	5.87	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	705,99 €	62.00	160.87	0.00	0.00	1.006,93 €	
541448920706984197	ACP Winston Churchill 232-234-236	1.73	1.73	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	207,89 €	62.00	160.87	0.00	0.00	340,29 €	
541448920706984203	ACP Winston Churchill 232-234-236	8.77	8.77	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	1.053,53 €	62.00	160.87	0.00	0.00	1.472,30 €	
541448920706984227	ACP Winston Churchill 232-234-236	0.03	0.03	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	3,43 €	62.00	160.87	0.00	0.00	66,59 €	
541448920706985392	ACP Winston Churchill 232-234-236	10.69	10.69	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	1.284,94 €	62.00	160.87	0.00	0.00	1.782,08 €	
541448920706985408	ACP Winston Churchill 232-234-236	1.68	1.68	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	201,52 €	62.00	160.87	0.00	0.00	331,77 €	
541448920706985415	ACP Winston Churchill 232-234-236	0.86	0.86	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	103,86 €	62.00	160.87	0.00	0.00	201,03 €	
541448920706985422	ACP Winston Churchill 232-234-236	4.39	4.39	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	527,27 €	62.00	160.87	0.00	0.00	787,83 €	
541448920706984456	ACP Winston Churchill 232-234-236	1.50	1.50	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	180,56 €	62.00	160.87	0.00	0.00	303,70 €	
541448920706984722	ACP Winston Churchill 232-234-236	3.31	3.31	0.00	0.00	0.00	120.17	0.00	0.00	397,18 €	62.00	160.87	0.00	0.00	593,68 €	
Total annuel		45,34	46,34	0,00	0,00	Total annuel Prix moyen [€/MWh] Economie annuelle [€/an]					Total annuel Prix moyen [€/MWh] Economie annuelle [€/an]					
							5.448,07 € 120,17 €					8.037,04 € 177,28 € -2.588,96 €				

Citya Belgium -Gaz		Conditions du contrat-cadre Citya Belgium chez Luminus Formule variable - Jusqu'au 01/01/2027 Simulé sur TTF Y+1					Conditions de marché actuelles Fiche tarifaire variable professionnelle du mois de Février 2025 Simulé sur TTF Y+1				
EAN	Site	Volume [MWh]	Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel [€]						
						Redevance [€/an]	Prix [€/MWh]	Budget annuel [€]			
541448950000657627	ACP Winston Churchill 232-234-236	1674.35	0,00	53,12	86.285,72 €	47,00	61,86	100.529,58 €			
Total annuel		1.624	Total annuel Prix [€/MWh]		86.285,72 €	Total annuel Prix[€/MWh]		100.529,58 €			
						Economie annuelle [€/an] -14.243,86 €					

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

ACP WINSTON CHURCHILL 232,234, 234B et 236

Cptes	Rubriques de répartition	Dépenses	Dépenses	Dépenses	Budget	Dépenses	Budget
		2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2023/2024	2024/2025
1000	Concierges	73 853,67	83 563,90	86 905,02	90 000,00	98 215,69	95 000,00
1100	Dépenses courantes	23 417,44	19 005,82	17 486,63	22 000,00	22 868,05	23 000,00
1110	Frais chambres de bonnes	822,19	424,46	488,21	850,00	103,65	250,00
1200	Frais ascenseurs	25 931,06	27 699,15	32 294,49	29 000,00	35 222,64	33 000,00
1300	Frais de gestion	30 527,71	32 137,48	35 345,39	37 000,00	36 067,05	37 000,00
1400	Frais de garage	3 368,64	564,17	957,00	2 500,00	1 777,80	1 800,00
1500	Frais de jardin	13 544,84	13 317,84	13 438,84	15 000,00	16 376,78	15 500,00
1600	Frais de chauffage svf consommation	94 682,92	80 746,92	79 634,58	82 000,00	126 177,38	140 000,00
1. TOTAL CONSOMMATIONS ET SERVICES		266 148,47	257 459,74	266 550,16	278 350,00	336 809,04	345 550,00
2001	Travaux divers	22 014,77	1 733,38	13 665,39	14 000,00	6 777,22	8 000,00
2003	Frais & intérêts bancaires	77,76	178,34	451,16		450,11	
2004	Fournitures & stocks divers	55,60	248,23	943,77		1 146,92	
2005	Travaux au parc	3 159,30	15 489,07	-	2 500,00	-	2 000,00
2007	Assurance Police & Franchise	28 813,93	31 510,43	36 665,20	37 000,00	46 383,11	42 000,00
2008	Honoraires experts, avocats et divers	2 701,16	3 611,33	9 197,97	5 000,00	27 318,74	21 000,00
2009	Sinistres	1 585,85	2 759,52	807,18	2 500,00	598,75	1 500,00
2200	Travaux ascenseurs	1 511,78	3 794,80	-		55 073,10	
2400	Frais propriétaires garages	115,56		-			
2600	Travaux chauffage	15 066,05	10 172,88	4 336,12	6 500,00	2 417,33	4 500,00
2. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES ORDINAIRES		75 101,76	69 001,52	64 179,25	67 500,00	140 165,28	79 000,00
TOTAL DES DEPENSES COURANTES		341 250,23	326 461,26	330 729,41	345 850,00	476 974,32	424 550,00
3 000 00	Travaux svf décisions assemblées générales	58 437,71	23 513,43	18 519,13	SVT AGO	308 225,58	SVT AGO
3 900 02	Capital & intérêts emprunt bancaire				SVT AGO	33 805,99	SVT AGO
3 000 08	Honoraires bureaux d'étude		3 521,65		SVT AGO		SVT AGO
3 200 00	Travaux ascenseurs svf AG				SVT AGO		SVT AGO
3 600 00	Travaux chauffage svf AG	12 046,25			SVT AGO		SVT AGO
3. TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES		70 483,96	27 035,08	18 519,13	-	342 031,57	-
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		411 734,19	353 496,34	349 248,54	345 850,00	819 005,89	424 550,00

Annexe 5

Rapport des vérificateurs aux comptes sur l'exercice clôturé le 30/11/2024 présenté à l'Assemblée Générale de la Copropriété Winston Churchill

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions réglementaires et aux décisions de l'Assemblée Générale du 20/03/2024 nous avons l'honneur de vous faire rapport sur l'exécution de la mission qui nous a été confiée.

Nous avons procédé à la révision des valeurs actives et passives de la Copropriété arrêtée au 30/11/2024 ainsi que les comptes recettes et dépenses clôturés à la même date.

L'inventaire des valeurs actives dont le total du bilan s'élève à EUR 776.394,30, ainsi que le relevé des recettes et dépenses qui se solde par un résultat positif d'EUR 292.092,94, ont été établis sous la responsabilité de Citya.

ATTESTATION SANS RESERVE DE L'INVENTAIRE DES VALEURS ACTIVES ET PASSIVES ET DU RELEVÉ DES RECETTES ET DES DEPENSES.

Notre révision est organisée et exécutée de manière à obtenir une assurance raisonnable que l'inventaire des valeurs actives et passives et le relevé des recettes et des dépenses ne comportent pas d'inexactitudes significatives.

Nous avons tenu compte de l'organisation administrative et comptable de Citya. Les responsables de Citya ont répondu avec clarté à nos demandes d'explication.

Nous estimons que ces travaux fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis l'inventaire des valeurs actives et passives et le relevé des recettes et des dépenses donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, des recettes et des dépenses de la Copropriété Winston Churchill pour l'exercice écoulé.

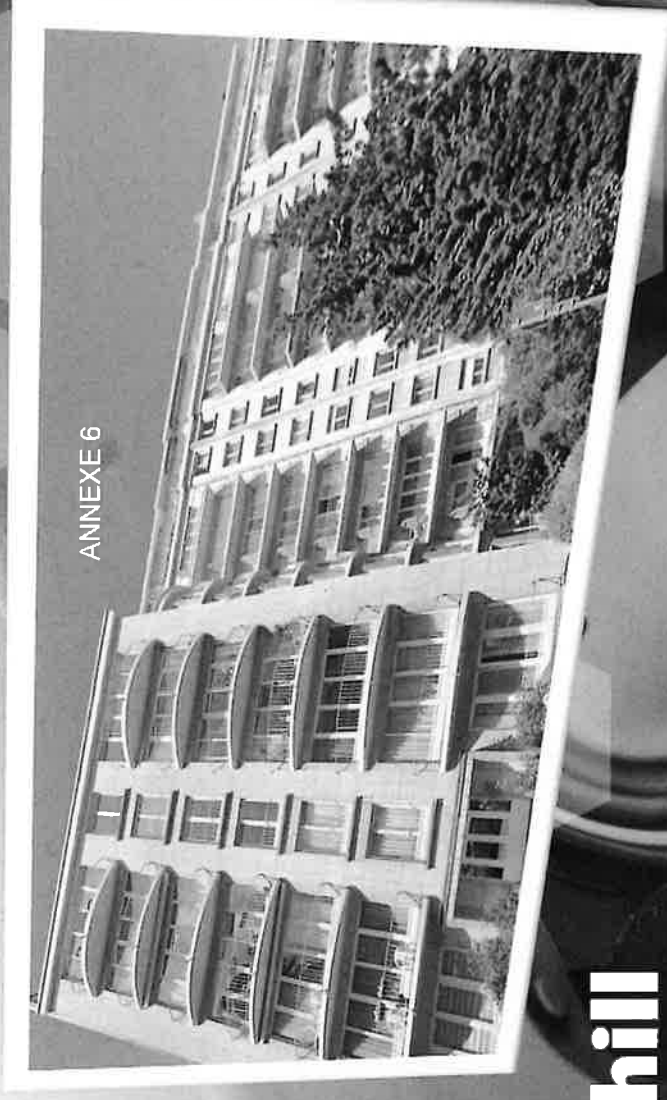


Ho HOANG

16/02/2025



DEPLASSE & ASSOCIES
BUILDING ENGINEERING & ENERGY



ANNEXE 6

ACP Winston Churchill 232-236

Avenue Winston Churchill 232-236, 1180 Uccle

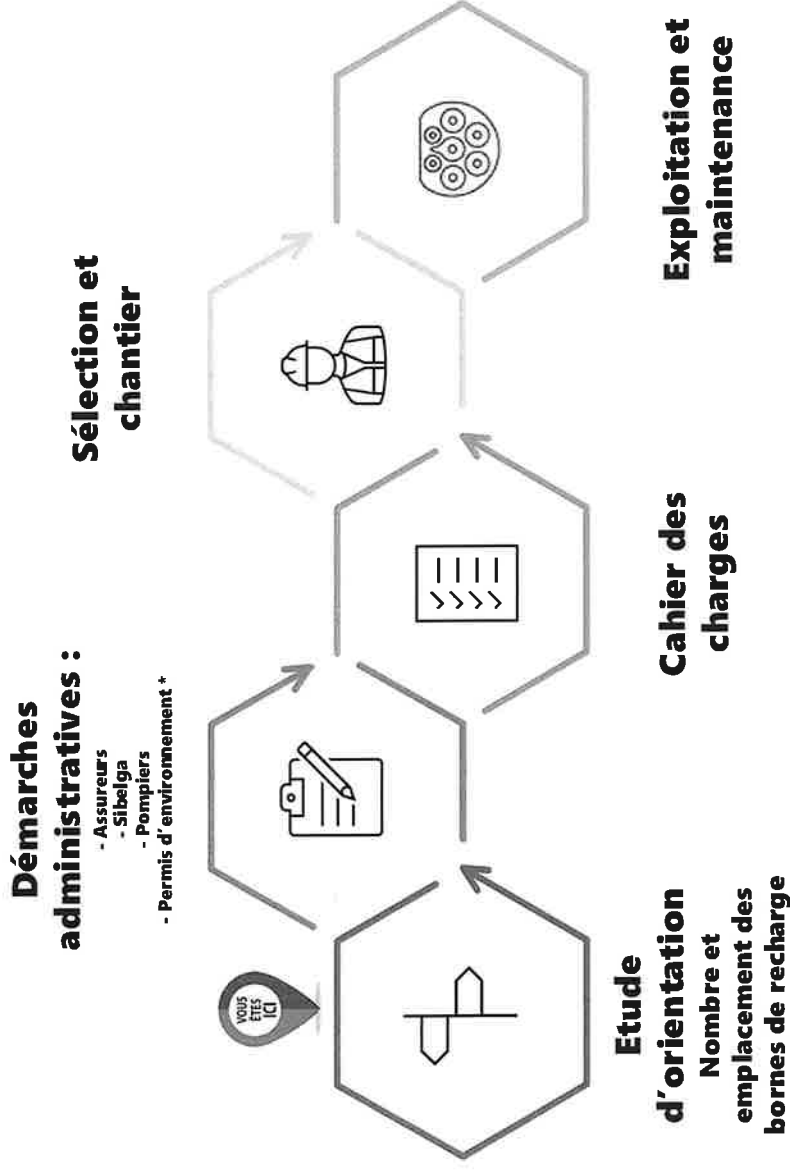
CITYA BRUXELLES S.A - Agence d'Uccle

Lamy Belgium-Agence Uccle
Luc Vandenplas

||| Etude d'orientation mobilité électrique
D24-076

Rédaction : Nicolas Pire, le 12/06/24
Relecture : Mathieu Herman

Les étapes d'un tel projet



* si changement d'affectation de places de parking par exemple.

Draft

Notre Mission – Réunion Kick-off

Draft

Réaliser une étude d'orientation pour l'installation de bornes de recharges pour véhicules électriques de manière à proposer une infrastructure permettant aux habitants d'installer une borne de recharge sur leur emplacement.

Cette étude a pour but de valider les choix techniques à réaliser pour une mission d'engineering classique (rédaction des clauses techniques, appel d'offre et suivi de chantier, jusqu'à réception provisoire)



DEPLASSE & ASSOCIÉS
BUILDING ENGINEERING & ENERGY

Draft

Contexte réglementaire

Zone de basses émissions à Bruxelles

Draft



Progressivement, les véhicules thermiques vont disparaître du territoire bruxellois.

Norme d'émissions	Voiture (M1)
Euro 1	01/07/1992 - 31/12/1996
Euro 2	01/01/1997 - 31/12/2000
Euro 3	01/01/2001 - 31/12/2005
Euro 4	01/01/2006 - 31/12/2010
Euro 5	01/01/2011 - 31/08/2015
Euro 6	01/09/2015 - 31/08/2019
Euro 6d-TEMP	01/09/2019 - 31/12/2020
Euro 6d	01/01/2021 - ...

Diesel/hybride	Essence/hybride/LPG/CNG															
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Norme	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 5d	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 6d-TEMP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 6b c	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sans norme Euro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

Essence/hybride/LPG/CNG	Diesel/hybride															
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Norme	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 6d	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 6d-TEMP	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 6b c	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 5	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 4	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 3	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 2	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Euro 1	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Sans norme Euro	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

*Source : <https://lez.brussels/>

Bruxelles mobilité : Dates importantes

Draft

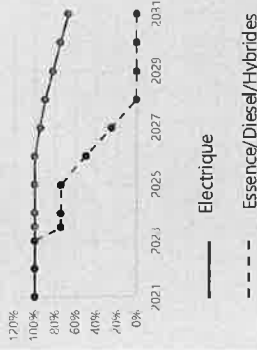
2023

Nouvelles voitures de société :

Janvier : Diminution de la déductibilité des frais d'essence afin de favoriser la recharge des véhicules hybrides.

Juillet : Déductibilité dégressive pour les voitures thermiques et hybrides (TCO Hybride > TCO Electrique)

Evolution de la déductibilité des voitures de société



2025

Parking de logement:

Au 1er janvier 2025 Un point de recharge sera situé à l'endroit où l'habitant stationne son véhicule électrique. *

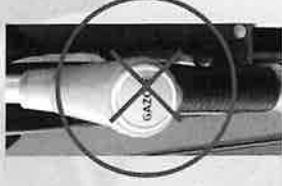
2026

Nouvelles voitures de société:

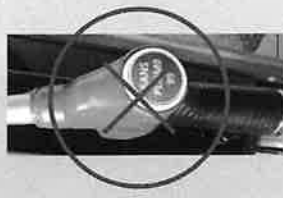
Seuls les véhicules 100% électriques seront déductibles à partir du 1er janvier 2026.



2030



Véhicules Diesel/Hybride plus autorisés



Véhicules Essence/Hybride plus autorisés

* voir Arrêté 29/09/22 en slide Back-up

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (29 Septembre 2022)

Ratio minimum de points de recharge en fonction du type de bâtiment:



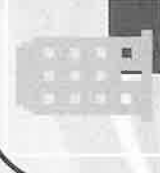
Parking de bureau

- 1^{er} janvier 2025 : 10% avec un minimum de 2 points de recharge
- 1^{er} janvier 2030 : 20%
- 1^{er} janvier 2035 : 30%



Parking public

- 1^{er} janvier 2025 : 5% avec un minimum de 2 points de recharge
- 1^{er} janvier 2030 : 10% avec un minimum de 2 points de recharge
- 1^{er} janvier 2035 : 20%



Parking de logement

- A compter du 1^{er} janvier 2025, installation d'un point de recharge dans un délai raisonnable après la notification d'un habitant qu'il dispose d'un véhicule électrique et d'un accès audit parking



En cas d'affectation mixte du parking, le décompte des points de recharge est effectué au pro rata



DEPLASSE & ASSOCIES

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (29 Septembre 2022)

Draft

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une **surface incombustible ou ignifuge** ;
- **La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet** ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens **du RGIE** ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une **protection physique ou être placés à une hauteur suffisante** pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Basics

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une **puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un **bouton d'arrêt d'urgence** doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être **automatiquement coupée en cas de détection incendie** ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un **renouvellement de l'air** dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un **plan lisible**, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.



Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m² et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

Basics



- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-1&2 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.

Source: Arrêté Ratios de points de recharges - RBC



DEPLASSE & ASSOCIES

Draft

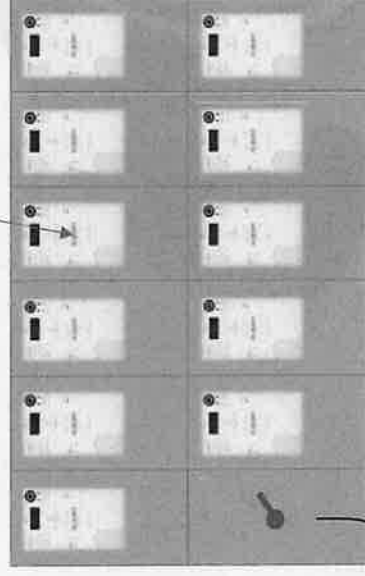
Explications générales sur l'alimentation du bâtiment

Alimentation d'un bâtiment

Draft

Exemple:

11 compteurs 40A (230V mono) (en théorie 100kVA)



En pratique 37 kVA*

Alimentation Sibelga (3x400 V + N)

De manière générale, un bâtiment n'est pas prévu pour que tous les locataires utilisent toute leur puissance en même temps *.

* facteur de simultanéité de 0,36. Basé sur des statistiques. Information généralement non connue. Nécessite une étude de la part de Sibelga.

Prescriptions techniques spécifiques pour le raccordement des points de recharge

- ☐ Les bornes placées derrière les compteurs individuels des installations privées ou domestiques ne sont pas autorisées pour les bâtiments résidentiels de plus de 3 logements
 - ☐ Dès que l'installation de recharge dépasse 25 kVA, le Demandeur introduit une demande de travaux sur le site internet de Sibelga,
-
- ☐ Si la puissance totale des bornes installés est supérieure ou égale à la puissance de raccordement, le load balancing est obligatoire (Dynamique ou statique)
 - ☐ Une notification à Sibelga pour tout point de recharge de mode 2, 3 ou 4 est obligatoire. Le mode 4 nécessite une cabine HT client.
 - ☐ Bornes raccordées sur une installation BT :
 - L'utilisation de point de recharge 7,4 kW (32A monophasé) est interdite sur réseau 400 Vac, que l'URD soit alimenté en monophasé 230 Vac (phase + Neutre) ou en triphasé 400 Vac (3 phases + Neutre).
 - L'utilisation de point de recharge 22 kW (32A triphasé) est interdite.
 - L'utilisation de point de recharge rapide (> 22 kW) est interdite.
 - ☐ La puissance de l'installation de recharge d'un groupe de voitures peut être jusqu'à quatre fois inférieure à la somme de toutes les puissances de recharge individuelles disponibles par véhicule.



Sibelga

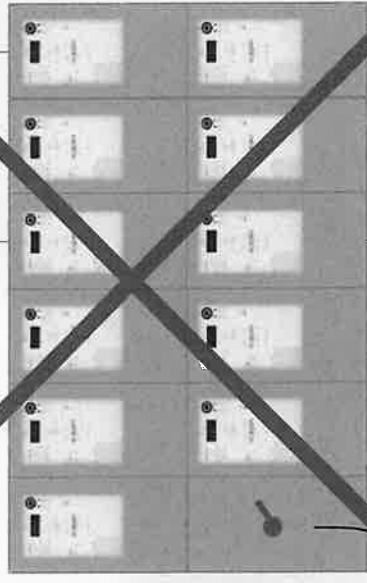
Source : [Prescriptions technique de Sibelga](#) *

Exemple avec 4 bornes : 2 approches

Draft

Scénario 1

7,4 kVA 7,4 kVA



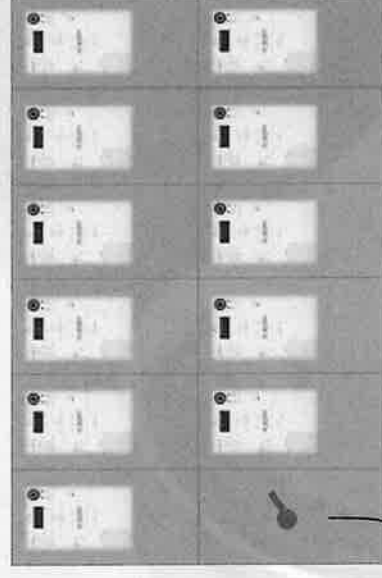
37 kVA

7,4 kVA 7,4 kVA

Réserve pour l'immeuble = **7 kVA** (37kVA - 30 kVA)

→ Plus possible d'ajouter une nouvelle borne et risque de coupure du bâtiment si pas anticipé par Sibelga.

22 kVA



4x11 kVA (pilotable)

37 kVA

Load
Balancing

→ Possible d'ajouter d'autres bornes sans risque pour le bâtiment mais avec **impact sur la vitesse de recharge.**

Vidéo explicative:

<http://alfen.com/fr>

Load Balancing



Permet d'équilibrer en toute sécurité l'utilisation de l'énergie entre vos bornes de recharge et les autres équipements (climatisation, pompes à chaleur,...) de votre bâtiment mais également en tenant compte des limites de votre installation, de sorte que les voitures chargent de la manière la plus efficace. La gestion de la charge peut être statique ou dynamique. Cela permet des gains :

→ sur l'infrastructure*

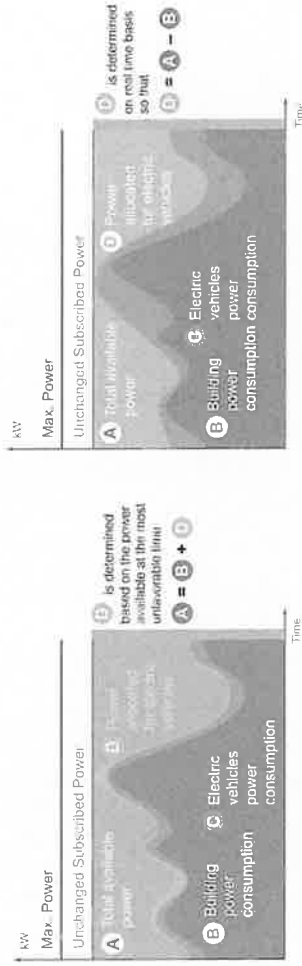
→ sur la puissance souscrite**

Static energy management

Dynamic energy management

Hypothèse d'une armoire de 12 points de recharge *				
	Prise mono 230V 16A	Borne triphasée 400V-16A	Borne triphasée 400V-16A	
Load-Balancing	Sans	Sans	Avec	
Puissance de la recharge max.	3,7kW	11kW	11kW	
Temps de recharge pour 100km	<6h	<2h	<4h	
Puissance nécessaire	45kW	132kW	88kW	
Courant nécessaire	64 A	192 A	125 A	
Coût de l'infrastructure	€	€€€	€€	€€

→ Besoin d'une étude afin de trouver le bon équilibre en fonction des besoins du client.



Setpoint "D" is fixed. The power is distributed between all connected vehicles.

Setpoint "D" is adjusted in real time according to the consumption of the rest of loads in it a building, to maximize the power allocated to charging electric vehicles.

* Inspiré formation Vinçotte

** Extrait documentation Schneider Electric



Vitesse de recharge souhaitée

Draft



Puissance et vitesse de recharge	 Prise ⁽¹⁾ monophasée – 10A	Borne monophasée – 16A	Borne monophasée – 32A	Borne triphasée – 16A
	2,3 kW max. 10 km/h	3,7 kW max. 15 km/h	7,4 kW max. 30 km/h	11 kW max. 50 km/h
	Applicable pour un raccordement domestique 9,2 kW			Raccordement triphasé avec éventuellement un renforcement.

⁽¹⁾ via un câble de recharge qui limite à 10 A - 2,3 kW pour la sécurité

Vitesse de recharge et coût

Draft

Draft

Places équipées		11kW 50km/h		Min 2,3kW/3,7kW Une nuit pour recharge complète	
	BT/HT	Estimation cout de raccordement	BT/HT	Estimation cout de raccordement	
4-5	BT - 22 kVA	3k€	BT 22 kVA	Environ 3k€	Recommandation
5-10	BT - 55kVA	10k€			
10-15	Etude Sibelga BT ou HT**	> 100k€			
15-20					
20-25	HT				
>25			55kVA	Max 10k€	
			Etude Sibelga**		De 3 k€ à > 120k€
Estimation	4000 € de plus par point de recharge*		2000 € de plus par point de recharge*		

Recommandation



→ Nous recommandons de définir en AG le nombre de bornes souhaitées et la vitesse de recharge attendue pour celles-ci pour les 10 prochaines années afin de prévoir la bonne infrastructure et de communiquer cela à Sibelga.

* Un point de recharge simple (pas en copropriété) + infrastructure coute environ 3000 euros en moyenne

** Une étude coute entre 800 et 7000 euros en fonction de la puissance à installer.

Nouveau raccordement - Sibelga

Draft



Adresse des travaux
avenue Winston Churchill 232
1180 Uccle

Offre n° 7000078454

Date : 06/05/2022

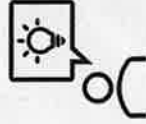
Offre valable jusqu'au : 06/09/2022

Votre référence :

DOSSIER N° 01330460

Désignation article	TVA	Qté	Unité	Prix Unitaire	Prix Total
Mise à disposition puissance basse tension 56-250kVA	21,00%	173,30	kVA	€0,00	€0,00
Placement d'un branchement électrique P>56kVA	21,00%	1,00	Prest.	€1.524,00	€1.524,00
Frais d'étude 56kVA < ΔP ≤ 250 kVA	21,00%	1,00	Prest.	€693,00	€693,00
Placement d'un compteur électrique basse tension sur TI P>=100kVA pour borne Tetra 250 A 400	21,00%	1,00	Prest.	€404,00	€404,00
Total hors TVA				€2.621,00	€2.621,00
TVA (21%)				€550,41	
TVA					€550,41
Total à payer					€3.171,41

- Selon l'étude de Sibelga, la puissance proposée est de 173 kVA. Cette puissance permet de raccorder 39 **bornes** avec un système de **Load Balancing**.
- L'installation d'une cabine HT sera nécessaire pour alimenter plus de 39 bornes (+/- 120k€ HTVA).
- La copropriété peut dans un premier temps choisir une alimentation basse tension et envisager ensuite l'installation de la cabine HT lorsqu'elle a atteint le nombre maximum de bornes que la puissance BT permet. Dans ce cas, seul l'investissement du nouveau compteur BT serait perdu, le reste de l'infrastructure est compatible pour un raccordement HT.
- La copropriété a l'obligation de communiquer annuellement à Sibelga le nombre de bornes installées derrière le compteur bornes.



Draft

Protection incendie



Les assureurs

Il est important d'avertir son assureur car certains font référence au code de bonne pratique du FireForum

CBP Fireforum 6 10 2023 -

<https://www.fireforum.be/fr/reglementation>) ».

« Le tableau du point 3.3.1 de l'annexe 7 de l' "AR normes de base incendie 2022" constitue le texte de référence pour déterminer le type de protection qui doit être mis en œuvre à chaque niveau de parking. Néanmoins pour des raisons financières, techniques et juridiques explicitées précédemment (voir 9), seule l'imposition d'un niveau de sécurité minimum indispensable est admise pour les parkings existants.

Dès lors, dans les parkings existants pour lesquels la demande de construction a été introduite avant le 1er juillet 2022, l'un de ces types de protection doit être mis en œuvre à chaque niveau de parking, tel qu'indiqué au tableau ci-dessous : »



DEPLASSE & ASSOCIES

Draft

PARKINGS EXISTANTS (demande de construction introduite avant le 1 ^{er} juillet 2022)									
Nombre total de voiture du parking V									
V ≤ 25 25 ≤ V ≤ 100	25 ≤ V ≤ 100	100 ≤ V ≤ 2 400							
		Nombre de voiture du plus grand sous-compartiment V _{sc}							
Niveau hors-sol	Niv. -1 OU Niv. -2	V _{sc} ≤ 100	100 < V _{sc} ≤ 200	200 < V _{sc} ≤ 400	400 < V _{sc} ≤ 2 400	V _{sc} ≤ 100	100 < V _{sc} ≤ 200	200 < V _{sc} ≤ 400	V _{sc} > 2 400
Niveau sous-sol	Niv. -3 OU Niv. -4 OU Niv. -5 OU Niv. -6 OU Niv. -7 OU Inférieur	/	/	/	/	EFC ^{1,2,3} OU Sprinklage ^{1,2} OU Base de ventilation OU Ouvert	EFC ^{1,2} OU Sprinklage ¹ OU Ouvert	EFC ¹ OU Sprinklage ¹ OU Ouvert	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹ OU Ouvert

EFC^{1,2,3} = EFC de type #
Sprinklage^{1,2} = Sprinklage de type #



➔ Le CBP met en évidence l'analyse de risque et l'évaluation des besoins en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion auxquelles les parkings doivent satisfaire pour le stationnement des véhicules électriques.

Code de bonne pratique du Fireforum

Draft



Projet AR EV - Exigences fonctionnelles

Chaque bâtiment doit être construit, aménagé, équipé, entretenu et exploité de façon à ce que:

- Le parking soit compartimenté des autres parties du bâtiment et offre une stabilité suffisante en cas d'incendie;
- L'atmosphère ne puisse jamais devenir explosive;
- Tout départ de feu ou début de situation dangereuse soit communiqué aussi vite que possible à tous les occupants et au services de secours;
- La chaleur et les fumées issue d'un incendie ne représentent pas un danger pour les occupants durant un temps suffisant pour atteindre un lieu sûr;
- La chaleur et les fumées issue d'un incendie n'empêche pas l'intervention des pompiers en sécurité;
- Après l'extinction de l'incendie, l'évacuation et suivi du véhicule soit réalisable sans mobiliser excessivement les pompiers en temps et en moyen.

Basique,
simple,
simple,
basique.



Draft

Vos parkings

Parking

Bâtiment : ACP Winston Churchill
232-236

Affectation : Résidentiel

Superficie : +/- 2025 m²

Acteurs

Client : Lamy Belgium-Agence Ucdle

Bureau d'études : Deplasse & Associés

Mission

Etude d'orientation pour le placement de bornes de recharge pour des véhicules électriques.

Situation du parking

Draft

Niveau -1 = 81 places

	Nombre de places de parking	Il y a au total 81 places dont 79 boxes.
	Alimentation du bâtiment	Alimentation basse tension.
	Réserve	Sibelga propose un compteur de 173 kVA 3X400V +N.
	Potentiel	Cette puissance permet d'alimenter jusqu'à 39 bornes en 11 kW avec un load balancing.
	Situation détection incendie	Absence de détection incendie, de détecteur CO, sprinklage et d'EFC. Présence de dévidoirs, d'extincteur et d'une ventilation naturelle.
		Même situation dans les boxes.

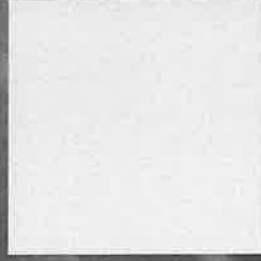
Format classique (spaghetti):



1 câble d'alimentation par borne à partir du TD

Format Canalis:

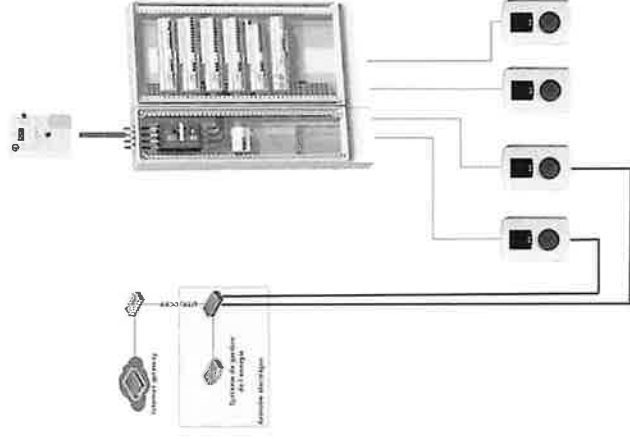
<https://www.electroelectric.com/distrib-cvz/bornes/le-line-malchuskar>



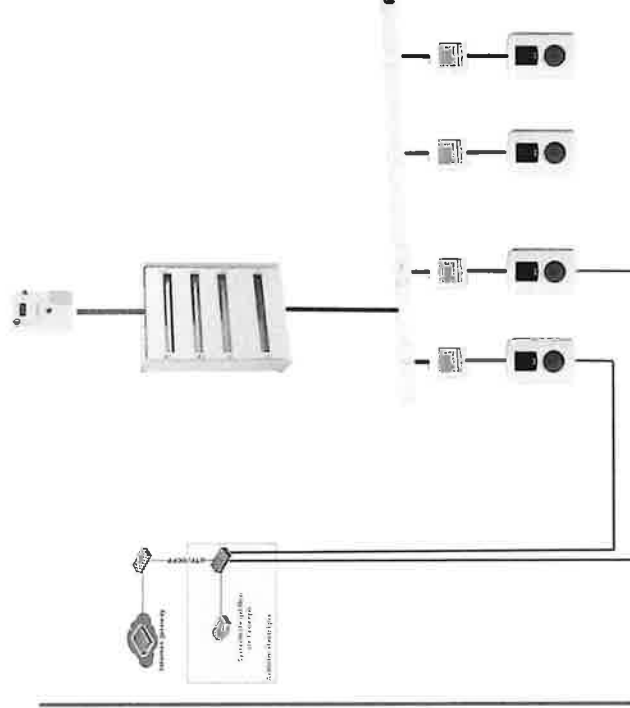
1 câble d'alimentation par Canalis à partir du TD. Le Canalis peut lui-même alimenter plusieurs dizaines de bornes.

Choix techniques

Format classique (câble):



Format Canalis:



- Nécessite du passage de câbles en cas de modification de l'installation (et rebouchage RF)

- Départs de bornes installés dans le tableau électrique (prévoir remplacement en cas de sous dimensionnement)

- Le coût d'installation de la borne varie en fonction de la distance entre le TD et la borne

- Gain de place dans le Tableau de bornes

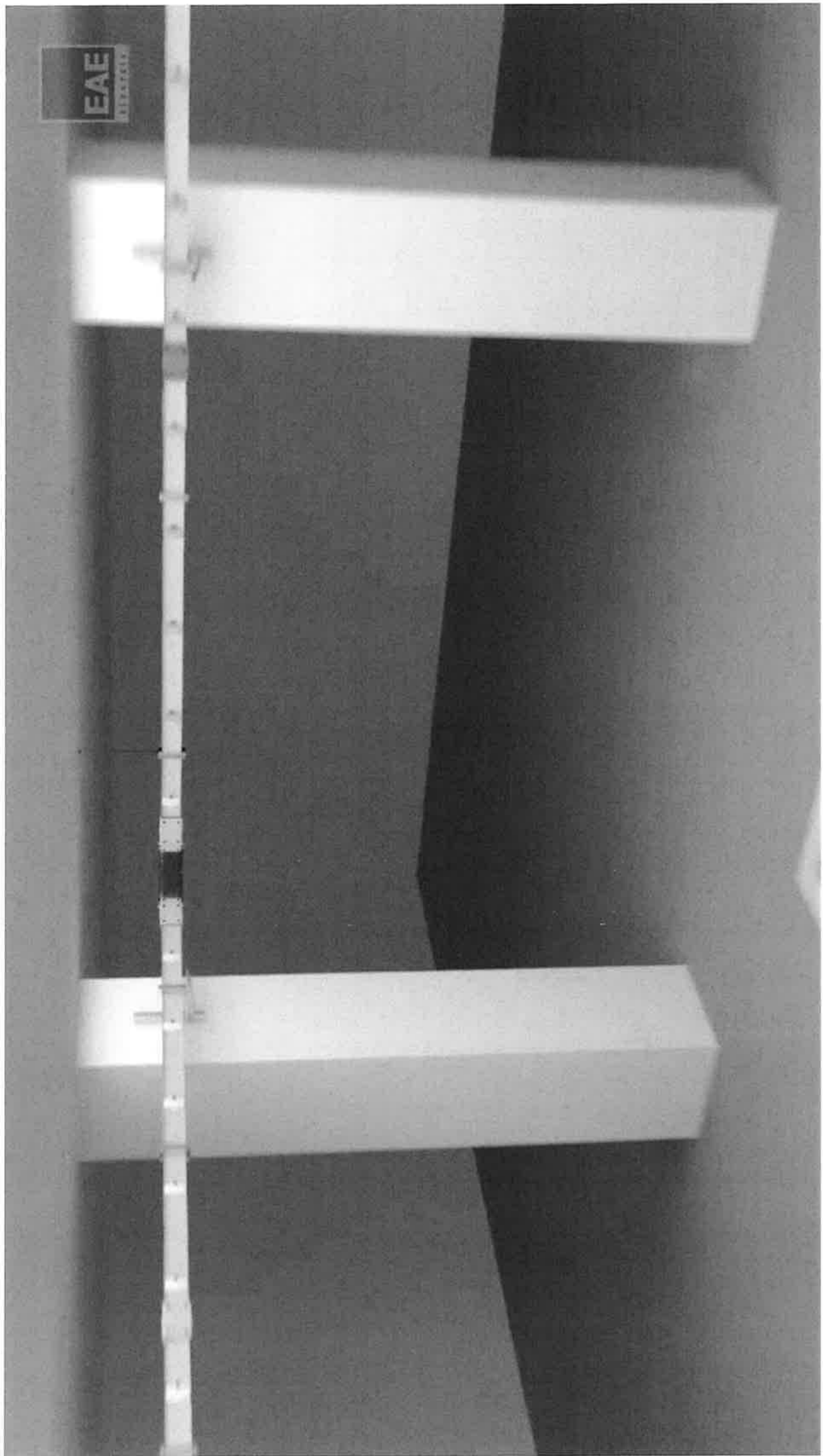
- Protections proches des bornes de recharges

- Permet de faciliter l'installation de bornes en plusieurs phases

- Répartition équitable des coûts entre les propriétaires

- Durée de vie : 50 ans

Draft



81 places

Compteur bornes

Borne de recharge

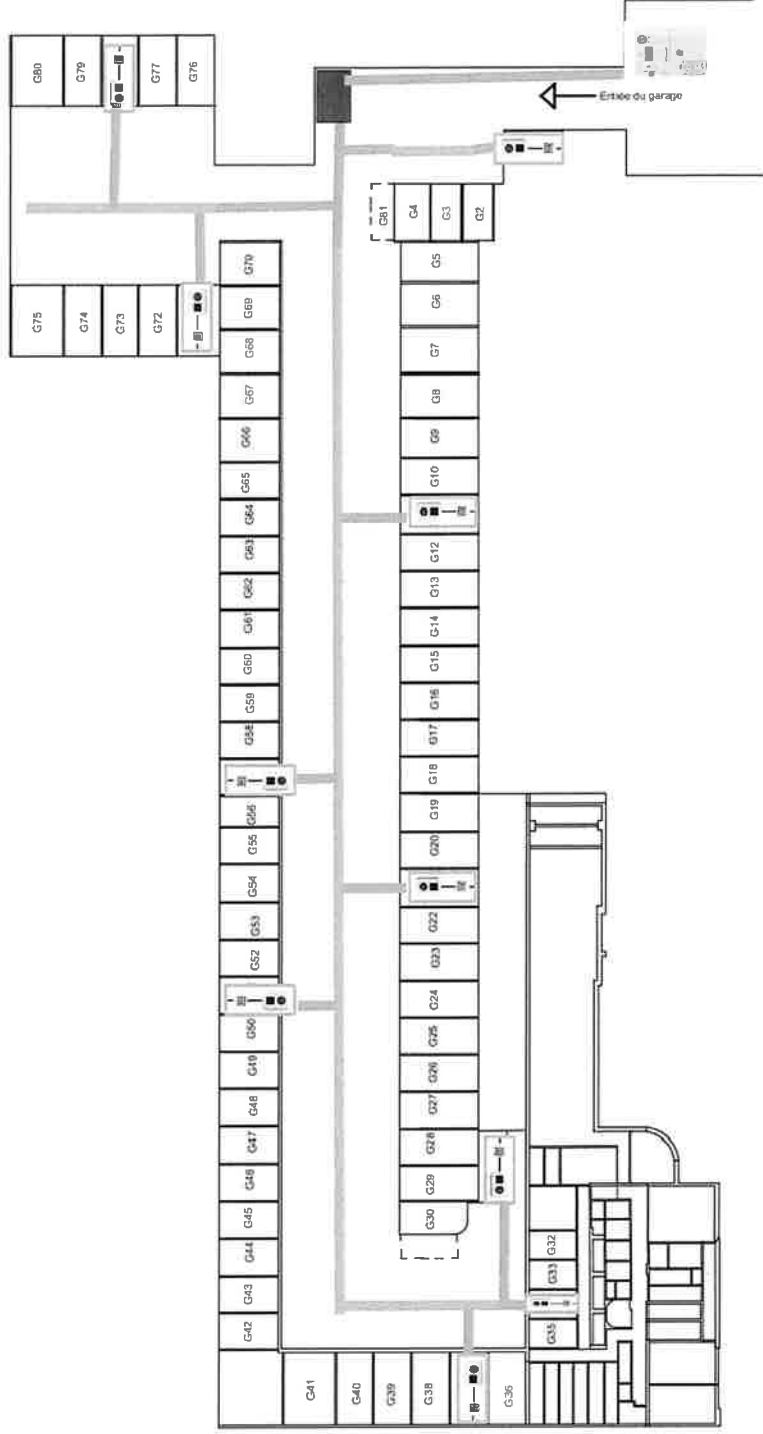
Câblage

Canalis

Nouveau Tableau

Scénario 1 : Installation de l'infrastructure pour tous les emplacements et de 10 bornes de recharges

Draft



Estimation budgétaire

Installation de l'infrastructure pour tous les emplacements et de 10 bornes de recharges

Draft



	Poste	Commentaire	Scénario 1
Sibelga	Prix du nouveau raccordement	Selon l'étude de Sibelga	2621 € (BT)
	Prix infrastructure Canalis + RGIE (Bouton arrêt...) et Load Balancing	<u>Maximum</u> 2800€/emplacements	227 k€
	Analyse des risques incendie	Peut générer des coûts de ventilation/détection incendie	2200 €
	Détection incendie	Accompagnement Deplasse possible A installer pour le 01/01/25 et répartir entre les propriétaires d'emplacement de parking	20 k€
TOTAL INFRASTRUCTURE			251,8 k€
	Prix des bornes de recharge	<u>Maximum</u> 3200€ par bornes	32 k€
Total			283,8 k€
			Soit +/- 6320€ par emplacement équipé

- Prix affichés HTVA selon les dernières offres analysées.
- Les bornes sont facturables individuellement au locataire/propriétaire/employeur/indépendant). Elles peuvent être installées après l'infrastructure.
- Nous recommandons d'installer quelques bornes en même temps que l'infrastructure de manière à réaliser des économies d'échelles.
- Possibilité de passer de passer en haute tension. Un supplément de +/- 120 k€.

Détail honoraires – Engineering Bornes de recharges

Mission		Montant du chantier: 283,8 k€	Descriptif
	Avant-projet	1450 €	• Rédaction de plan de principe d'exécution et d'implantation • Validation (par le client) et adaptation du plan (maximum 2 cycles) • Rédaction et validation d'un "Basis of design" (validation par le client)
	Cahier des Charges	5350 €	• l'établissement d'un cahier des charges pour appel d'offres auprès des installateurs ; • l'établissement et le dimensionnement des équipements nécessaires ; • la description des travaux (poste par poste) ; • l'étude des points divers en relation directe avec les travaux considérés.
	Appel d'offre	1450 €	Phase 2 • Le lancement de l'appel d'offres auprès de maximum 5 soumissionnaires définis par le Client; • Une (1) visite commune avec l'ensemble des soumissionnaires ; • Les réponses aux questions des soumissionnaires depuis nos bureaux ; • La réception et l'analyse des offres avec établissement d'un comparatif unique avec recommandation de l'opérateur économique représentant le meilleur choix au regard des critères d'attribution convenu avec le client
	Suivi de Chantier	4350 €	• Cette mission comprend les visites sur site et suivi technique depuis nos bureaux. Le rythme des visites sur place est défini par le consultant technique pendant la mission en fonction des nécessités du chantier et des souhaits du client.
	Réception Technique	1850 €	Phase 3 • 1 à 2 visites de réception des installations en fin de chantier en présence de tous les intervenants ; • Le contrôle des documents As-Built • L'établissement d'un rapport de réception provisoire des travaux et sa transmission à chaque intervenant ;
Total		14.450 €	

€

Draft

Gestion financière

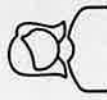


Draft

Fonctionnement de la refacturation (exemple)

Fournisseur
d'énergie

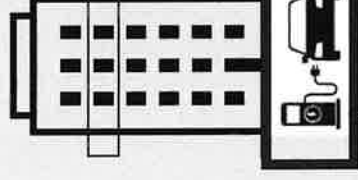
Facture



Propriétaire



Remboursement



Locataire

Employé

Carte MSP

X €/kWh = A définir
avec le propriétaire

Facture du MSP
vers employeur

MSP

Mobility
Service

Accord

CPO

Opérateur
des bornes

Draft

Nos recommandations

Nous recommandons :

Draft

Démarches administratives

- ☐ D'obtenir l'avis de votre assureur
- ☐ D'introduire une demande de travaux auprès de Sibelga afin d'obtenir une offre pour un nouveau compteur/raccordement pour les bornes avec une puissance suffisante pour alimenter l'ensemble des emplacements du parking,
- ☐ D'établir une analyse des risques incendie (accompagnement Deplasse possible).

Décision

- ☐ De prévoir l'infrastructure pour toutes les places de parking de l'ACP afin de respecter la réglementation 2025.
- ☐ De déterminer les emplacements à équiper de borne en même temps que l'installation de l'infrastructure. Sur base de ce choix, nous pouvons vous remettre une offre pour les prochaines étapes du projet (BOD, cahier de charges, appel d'offre, suivi de chantier, réception technique)

Application

- ☐ De faire en sorte que toutes les bornes puissent communiquer leur consommation à une unité intelligente qui pourra de la sorte gérer la puissance de l'ensemble (load-balancing).
- ☐ De prévoir l'installation d'une détection incendie.
- ☐ De prévoir le lien entre l'installation et la détection incendie,
- ☐ D'étudier la possibilité de relier ce raccordement à une production photovoltaïque avec mise en place d'une communauté d'énergie (accompagnement Deplasse possible)
- ☐ D'étudier la possibilité d'une installation d'une cabine haute tension (accompagnement Deplasse possible)



DEPLASSE & ASSOCIES



DEPLASSE & ASSOCIATES
BUILDING ENGINEERING & ENERGY

Back-up slide



Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (29 Septembre 2022)

Draft

Art. 6. Dans tous les parkings, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- Le point de recharge doit être installé sur une **surface incombustible ou ignifuge** ;
- **La recharge d'un véhicule doit être impérativement réalisée à l'aide de points de recharge prévus à cet effet** ;
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, et avoir été contrôlées par un organisme agréé au sens du **RGIE** ;
- Les points de recharge doivent être munis d'une **protection physique ou être placés à une hauteur suffisante** pour éviter tout endommagement potentiel par un véhicule, mais doivent rester accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Basics

Art. 7. Pour ce qui concerne les parkings couverts, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de points de recharge rapide, c'est-à-dire tout point de recharge d'une **puissance supérieure ou égale à 50 kW, est interdite**. Le permis d'environnement peut déroger à cette interdiction, sur avis du service d'incendie ;
- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement, notamment en cas d'impossibilité technique, un **bouton d'arrêt d'urgence** doit être placé près de chaque entrée du parking afin de pouvoir couper, en cas d'incendie ou d'incident, la totalité des points de recharge ;
- Lorsque le parking souterrain est équipé d'une installation de détection d'incendie automatique, l'alimentation des points de recharge doit être **automatiquement coupée en cas de détection incendie** ;
- Les zones de recharge doivent être ventilées par un système permettant un **renouvellement de l'air** dans le parking toutes les 3 heures ;
- Un **plan lisible**, visible et à l'échelle indiquant les emplacements des points de recharge doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.



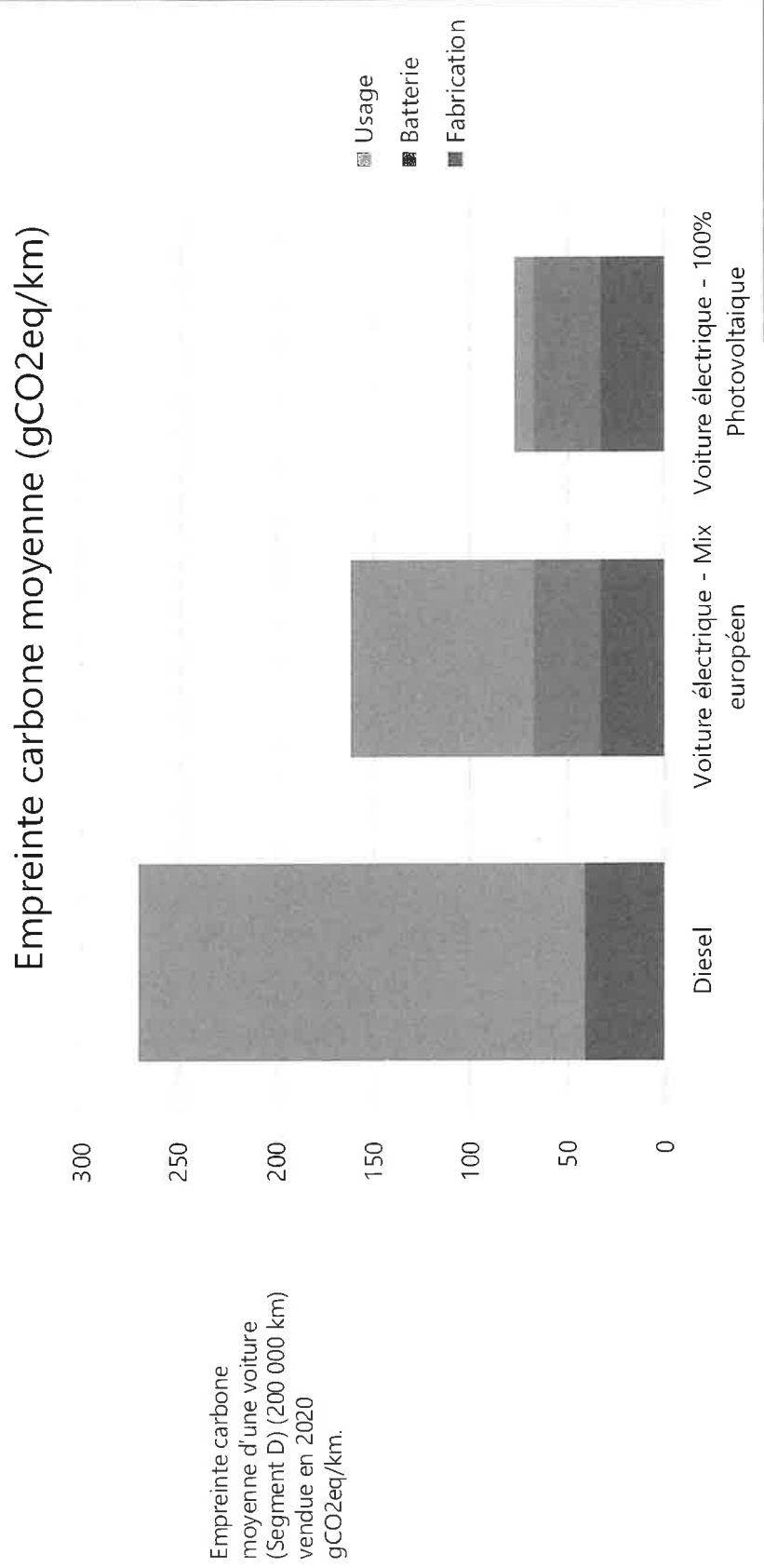
Art. 8. Pour ce qui concerne les parkings couverts d'une superficie supérieure à 1.250 m2 et/ou comportant des niveaux inférieurs au premier niveau majoritairement situé en dessous du niveau de la voirie donnant accès au parking, les conditions supplémentaires suivantes s'appliquent :

- Le placement et le fonctionnement d'une installation de détection d'incendie munie de détecteurs de fumées doivent être assurés. Ce système sera de type « surveillance partielle » conforme à la norme NBN S21-100-182 ou une norme Européenne équivalente ;
- La transmission d'un signal d'alarme incendie et d'un signal de dérangement conforme aux dispositions de la section 5.3 de la norme NBN S21-100-1. Le service d'incendie doit toujours être averti en cas de détection confirmée, conformément au point 6.2.6 de la norme NBN S21-100-1.



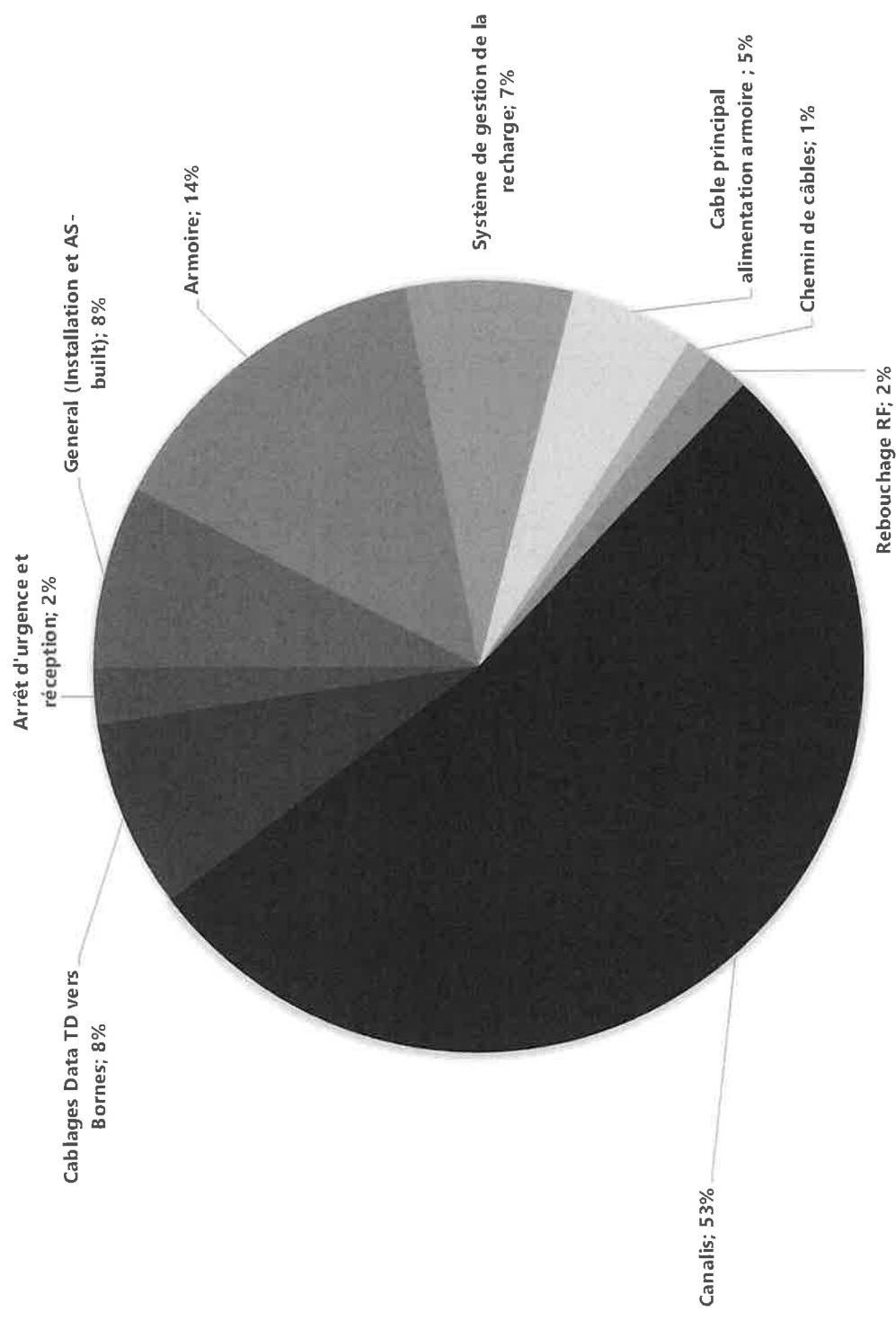
DEPLASSE & ASSOCIES

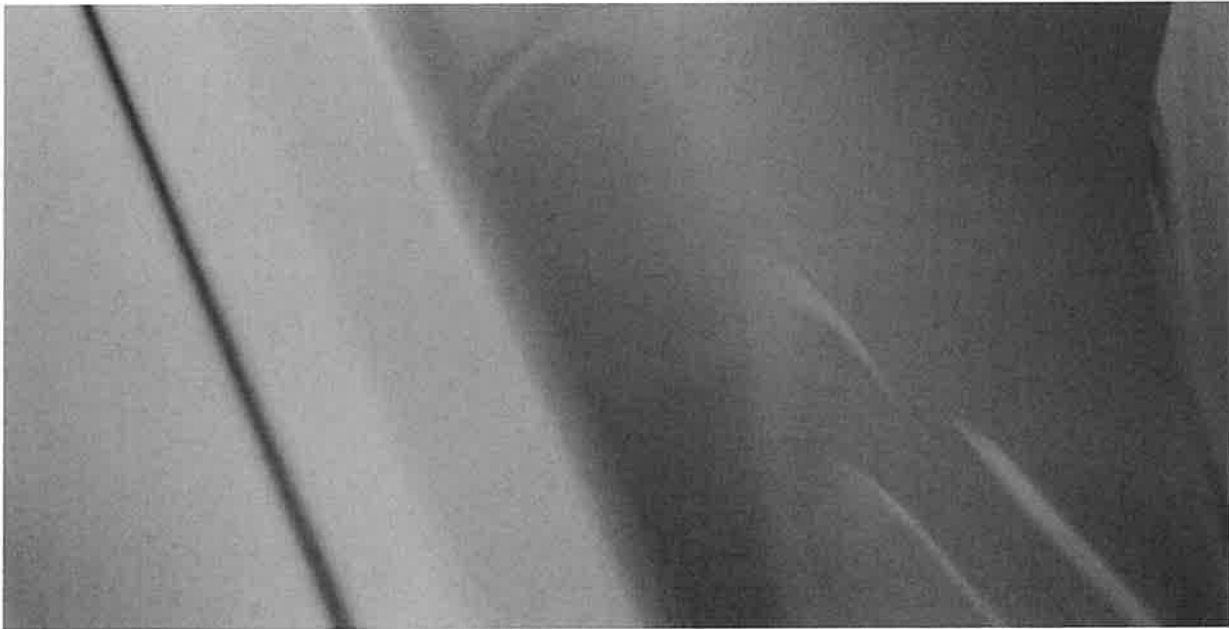
CO₂



*Source Carbone 4 [Transport-Routier-Motorisations-Alternatives-Publication-Carbone-4.pdf](#) (carbone4.com)

RÉPARTITION COUT DE L'INFRASTRUCTURE





RGIE

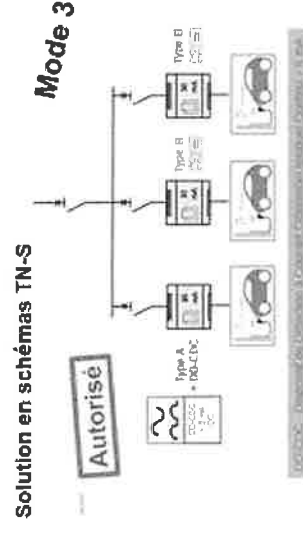
Le RGIE a été révisé pour renforcer et adapter les règles plus spécifiques liées aux bornes de recharge. Ces points sont repris dans la nouvelle section 7.22 qui traite de l'alimentation des véhicules électriques.

Ces règles sont résumées ci-dessous :

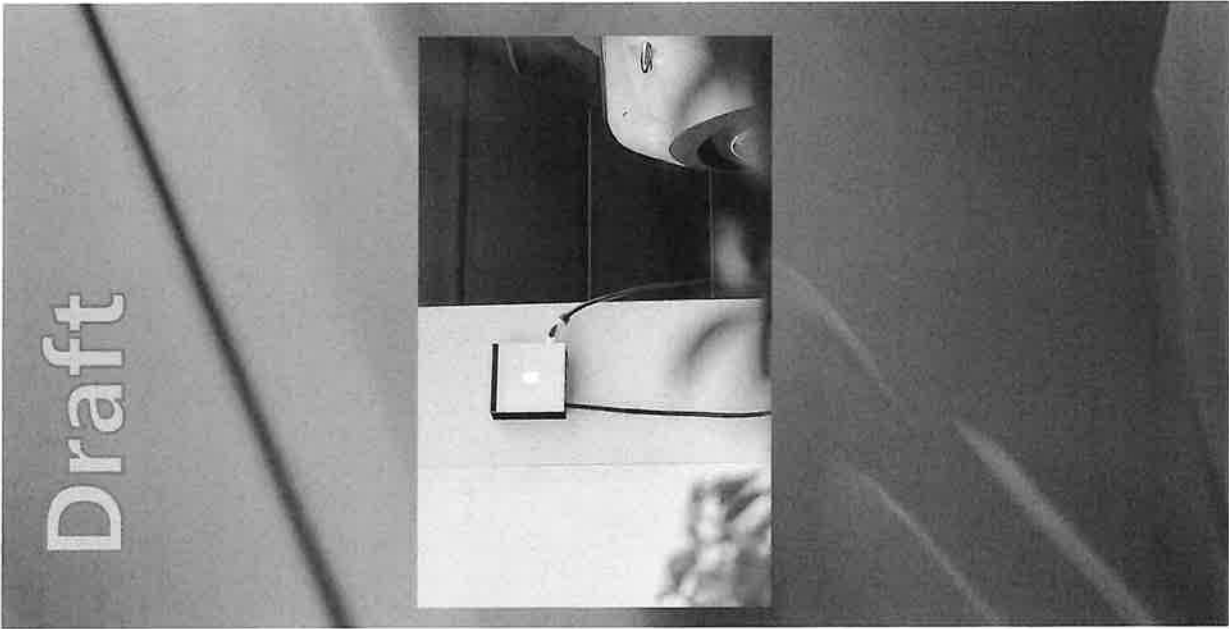
- Des mesures doivent être prises pour protéger les bornes contre les contraintes mécaniques dues à toute collision raisonnablement prévisible.
- Des dispositifs de coupure d'urgence doivent être :
 - Placés à chaque entrée accessible aux véhicules
 - Visibles et clairement signalés
- Les bornes de recharge doivent être placées aussi près que possible des places de stationnement dédiées à la charge de véhicules électriques
- Un point de connexion ne peut être connecté électriquement qu'avec un seul véhicule à la fois



Extrait formation Vinçotte



Extrait formation Vinçotte



RÉDUCTION D'IMPÔT POUR BORNES DE RECHARGE POUR VOITURES ÉLECTRIQUES

- Valable du 01.09.2021 jusqu'au 31.08.2024 inclus
- Plafonnée à 1500€ par borne
- Il doit s'agir d'une borne intelligente
- La borne doit être approvisionnée par de l'énergie verte (PV ou contrat spécifique)
- L'installation doit être approuvée par un organisme de contrôle agréé.
- Pour les personnes physiques domiciliée dans le bâtiment
- Ne concerne pas les bornes financées par l'employeur
- Le taux de la réduction d'impôt varie suivant la période de paiement des dépenses :

Période de paiement des dépenses	Pourcentage de la réduction d'impôt
Du 01.09.2021 au 31.12.2021 inclus	45 %
Du 01.01.2022 au 31.12.2022 inclus	45 %
Du 01.01.2023 au 31.12.2023 inclus	30 %
Du 01.01.2024 au 31.08.2024 inclus	15 %

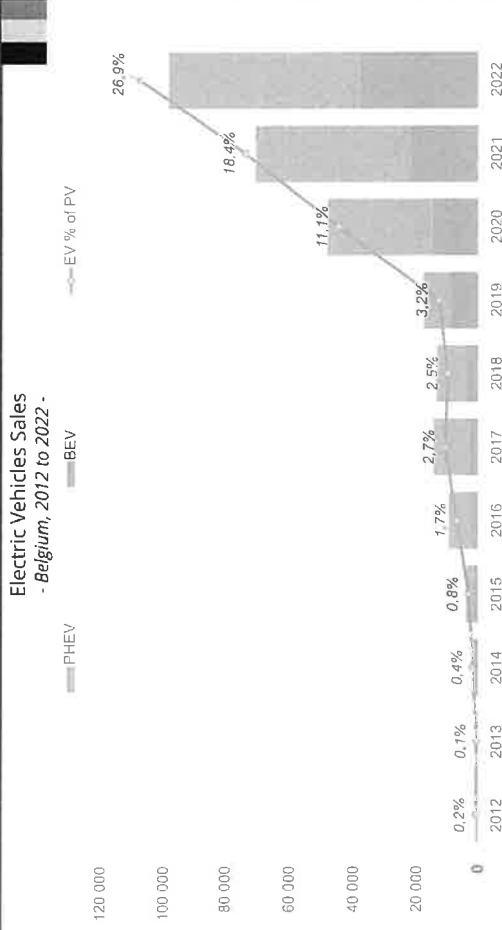
	Payé	Réduction d'impôt
En 2023	2.500 euros	1.500 euros x 30 % = 450 euros



Source : <https://eservices.minfin.fgov.be>

Fiscalité et vente de véhicules neufs Draft

EV sales continue to grow in 2022 at a fast pace with 40% growth and 100k EVs sold. EV penetration increased from 18% to 27%.



EV Sales Tracker - FY 2022

83

06-02-2023

EV VOLUMES.COM

« À partir de 2026, tous les nouveaux véhicules devront rouler sans aucune émission de carbone pour que les frais professionnels résultant de leur utilisation restent fiscalement déductibles. »

*Sources : <https://eservices.minfin.fgov.be/>

EV VOLUMES.COM

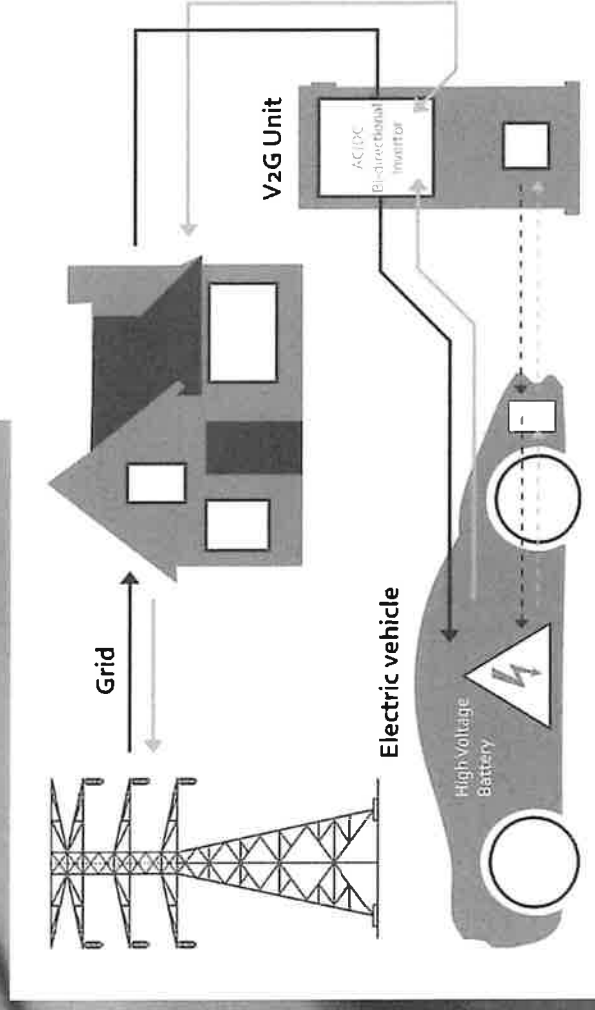
FLEET

Evolution de la déductibilité (+ frais) et de la cotisation CO₂ des voitures à émissions non-nulles (non-ZE) commandés dans le régime de sortie (du 1/1/2023 au 31/12/2025)

DÉDUCTIBILITÉ	2021	2022	Moyenne V/2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
MAXIMALE	-	-	100%	100%	75%	50%	25%	0%	0%	0%	0%
MINIMALE	-	-	50% (*)	50% (*)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Vehicule to grid (V2G)

C'est une technologie émergente qui utilise la batterie du véhicule pour alimenter l'infrastructure électrique (bâtiment, maison, ...).



Avantage:

- Réduction de la consommation
- Réduction du coût de consommation

Désavantage :

- Augmentation du nombre de cycle de la batterie (charge/décharge)
 - Usure prématurée
- Peu de compatibilité avec les véhicules actuels
- Prix des bornes 2X plus chères (environ 8 k€ par borne)*
- Peu de borne compatible sur le marché
- Infrastructure spécifique
 - différenciation de véhicule qui charge/décharge
- Facturation encore floue

➔ **Nous recommandons d'attendre ou d'installer des bornes classiques**

WHAT IS **V2G**

40.

rasse arrière; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer lors de la présentation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

monito-cinq/dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du neuvième étage type 6, comprend

a) en propriété privée et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, dégagement, water closet, salle de bains, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix/dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du neuvième étage type 6, comprend

a) en propriété privée et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, dégagement, water closet, salle de bains, living, trois chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière, terrasse avant;

Ces antennes n'existent aujourd'hui plus sur le toit-terrasse du 9^e étage qui jouxte ma terrasse privée - peut-être n'ont-elles jamais été placées.

plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves

à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix/dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du neuvième étage type 7, comprend

a) en propriété privée et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, dégagement, water closet, salle de bains, living avec terrasse, une chambre, entrée de service, office, cuisine, terrasse arrière; plus au sous-sol niveau caves,

caves, la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

septante-neuf/dixmillièmes indivis dans les parties communes, dont le terrain.

L'appartement du neuvième étage type 8, comprend

a) en propriété privée et exclusive :

hall, vestiaire, water closet, dégagement, water closet, salle de bains, living, quatre chambres, entrée de service, office, cuisine, terrasses arrière, terrasse avant et latérale; plus au sous-sol niveau caves, la ou les caves à attribuer lors de la passation de l'acte authentique de vente.

b) en copropriété et indivision forcée :

cent dix/dixmillièmes indivis dans les parties communes dont le terrain.

VOITURE-TERRASSE

Les terrasses-toiture sur tout ou partie de l'immeuble, à l'exception des terrasses privatives, constituent parties communes.

Il sera établi sur la toiture-terrasse sur le neuvième étage par les soins de la société constructrice et aux onirots à déterminer par elle, une ou plusieurs antennes collectives de télévision-radio. Les frais d'établissement de ces antennes par la dite société seront supportés par tous les copropriétaires qu'ils aient ou non des postes de télévision ou de radio et seront répartis entre eux au prorata de leurs quotités dans la copropriété.

Les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement éventuel de ces antennes seront supportés par tous les copropriétaires et répartis entre eux comme charges communes. Les copropriétaires qui ne possèdent pas de poste de télévision ou de radio auront tout de même à supporter la quote-part de ces charges.

L'accès des terrasses-toitures communes dont l'usage est interdit, sauf pour les nécessités de l'usage.

tés communes. L'accès de la terrasse-toiture commune sur le neuvième étage est également permis pour les nécessités des antennes de télévision-radio et l'utilisation des crochets de levage pour les aménagements et les démenagements (ainsi que prévus au règlement général de copropriété).

Il est en surplus ici rappelé ce qui est dit ci-avant quant au droit d'accès sur la terrasse privative des appartements du septième étage type 2 et type 9; concernant les aménagements et démenagements de certains appartements des étages inférieurs

-0-0-0-0-0-0-

La détermination des éléments privatifs résultant de la division ci-dessus appelée à la vue juridique les divers fonds distincts avant chacun à leur suite, comme accessoires inséparables. Le nombre de dixmillièmes dans les parties communes, dont le terrain ci-avant fixé.

De ce fait, donc, l'immeuble est composé de parties privatives qui sont la propriété exclusive de leur propriétaire et des parties communes, accessoire des parties privatives dont la propriété appartient en indivision à tous les copropriétaires chacun pour une fraction et attribuée aux locaux privatifs comme déterminé ci-dessus.

La quote-part de chacun des propriétaires de locaux privatifs dans les diverses parties de l'immeuble terrain compris, est exprimée, comme déjà mentionné en dixmillième pour former un total de dixmille/dixmillièmes.

Les appartements et garages se voient attribués le nombre de dixmillièmes préindiqué.

Ce nombre ainsi possédé par chacun des copropriétaires, fixe en principe sa contribution dans les charges communes générales. Il doit être accepté et stampé aux copropriétaires sous réserve de ce qui est dit à l'article 6 du règlement général de copropriété, au dit règlement, et ci-après.

IV.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.

43.

Par dérogation au règlement général de copropriété et à ce qui précède :

a) Le calorifugeage des tuyauteries de chauffage central et d'eau chaude sera fait après la première saison de chauffe. Ce travail sera effectué par la société de personnes à responsabilité limitée "Les Entreprises Générales Jean Debernardi" aux frais des copropriétaires, aux prix normaux pratiqués en la matière. Ces frais constitueront une charge commune à répartir entre tous les copropriétaires au prorata du nombre de leurs quotités.

b) Les propriétaires des appartements ou appartements-studios aux étages, pourront placer des portes donnant accès sur le palier, en plus de celles figurant aux plans, et ce sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires, mais à condition que les travaux soient autorisés par la société constructrice, ou en cas d'empêchement de celle-ci par l'architecte auteur des plans de l'immeuble Mr Georges DEWAMME, ou en cas d'empêchement de celui-ci par l'architecte agréé par l'assemblée générale ou désigné par celle-ci, à la simple majorité des voix. Les honoraires de cet architecte seront à charge des copropriétaires intéressés.

Les propriétaires qui feront effectuer les travaux dont question seront responsables de toutes dégradations, accidents et en général de toutes les conséquences de ces travaux.

1) Le propriétaire de l'appartement du neuvième étage type 6, pourra construire ou en faire construire un, sur la toiture sur le neuvième étage, les éléments privatifs repris au plan numéro XII ci-annexé (dixième étage). Dans ce cas les plans de la façade de rue, de la façade postérieure et la coupe A seront modifiés suivant les plans numéros XVIb, XIIa et XVIIIb également ci-joints. Le plan numéro XIIe constituera modificatif au plan numéro XVIa de la toiture-terrasse.

Le propriétaire intéressé pourra user de ce

et qui communiqueront avec son appartement par un escalier privatif.

et sans avoir besoin de l'accord des autres copropriétaires.

4.3 ter.

Ce point montre que
ma demande est déjà
exposée comme
envisageable dans
l'acte de base.

par l'architecte agréé ou désigné par l'assemblée générale, à la simple majorité des voix.

d) Tous les frais avancés pour l'achat des poubelles, tondeuses, citrouses et autres matériels communs. La mise en état du parc et des éléments de la zone de recul, les consommations d'eau, de gaz, d'électricité, chauffage etcetera...; par la société constructrice jusqu'à la finition du building seront remboursés à la dite société par tous les copropriétaires au prorata de leurs quotités dans la copropriété et ce quel que soit le moment de leur acquisition.

5

RESERVES DE DROITS

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200
201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300
301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400
401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500
501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600
601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700
701
702
703
704
705
706
707
708
709
710
711
712
713
714
715
716
717
718
719
720
721
722
723
724
725
726
727
728
729
730
731
732
733
734
735
736
737
738
739
740
741
742
743
744
745
746
747
748
749
750
751
752
753
754
755
756
757
758
759
760
761
762
763
764
765
766
767
768
769
770
771
772
773
774
775
776
777
778
779
780
781
782
783
784
785
786
787
788
789
790
791
792
793
794
795
796
797
798
799
800
801
802
803
804
805
806
807
808
809
810
811
812
813
814
815
816
817
818
819
820
821
822
823
824
825
826
827
828
829
830
831
832
833
834
835
836
837
838
839
840
84

S'il ne fait construire qu'une partie de ces éléments privés, son intervention dans les charges communes avant toute autre répartition de celles-ci, à raison des éléments privés qu'il aura construits, sera déterminée souverainement par rapport à la base ci-dessus, par l'architecte Georges Devanneusil, ou, à son défaut,

45.

La société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales Jean Debernardi" se réserve expressément le droit, pur dérogation aux stipulations du règlement général de copropriété et à ce qui précède, et sans l'intervention des autres copropriétaires, ni recours d'eux :

- 1) de tester propriétaire de caves sans être propriétaire d'autres éléments dans l'immeuble, tant que les caves dont question n'auront pas été vendues; (elle ne pourra évidemment pas les exploiter, mais uniquement les occuper éventuellement elle-même) et d'incorporer les caves qu'elle n'aurait pas vendues aux parties communes;
- 2) de ne pas intervenir dans les charges nées des besoins communs dont question à l'article 73 du règlement général de copropriété, pour les charges qu'elle n'aurait pas vendus à la condition qu'ils ne soient ni données location, ni concédés en jouissance sous quelque forme que ce soit.
- 3) de diviser et de combiner les parties privatives d'un ou de plusieurs niveaux, suivant les usages qu'elle estimera utiles et de redistribuer en conséquence les quotités indivises y affectées; pour les modifications dont question aux parties privatives, la société pourra empiéter sur les parties communes, mais il va de soi que ces modifications ne peuvent être de nature à préjudicier au bon usage des dites parties communes, ni diminuer la surface des appartements et des garages qui seraient devenus la propriété des tiers.
- 4) de procéder à des modifications et aménagements aux plans, suivant les nécessités techniques dont seront seuls juges la société constructrice et l'architecte Debernardi ou son remplaçant, de même que pour satisfaire éventuellement à des prescriptions des autorités compétentes.
- 5) de désigner le premier président de l'assemblée générale et les premiers assesseurs qui formeront également le conseil de gérance.

Lorsqu'on lit le point 4-11), on a l'impression que l'avis des autres copropriétaires n'est pas nécessaire. Mais cela était du temps de la SPRL Debernardi.

45.

6) de contracter les assurances prévues aux articles 39 et 45 du règlement général de copropriété, pour la durée et les montants qu'elle avisera, à une compagnie d'assurance de son choix,

7) d'engager les premiers concierges et de fixer leur rémunération,

8) d'engager le premier gérant pour une période d'un an, de fixer sa rémunération,

9) de souscrire pour la première fois, les contrats pour la fourniture du mazout,

10) d'augmenter le nombre et de déplacer les cheminées et conduits d'aération et de décharge spécialement sur les terrasses privatives,

11) d'affecter une partie de la toiture du neuvième étage, à des terrasses privatives à attribuer comme telles à un ou des appartements du neuvième étage.

VI.

MITUYENNETES.

Dans le prix qui sera convenu entre la société comparante et les amateurs d'appartements et de garages, sont compris le coût et les frais relatifs à l'achat des mitoyennetés éventuelles à acquérir du côté des immeubles voisins.

Mais, la société de personnes à responsabilité limitée "Entreprises Générales Jean Debernardi" conserve le droit réel de mitoyenneté des murs de pignon et de clôture séparatifs des propriétés voisines qu'elle construira, à ses frais,

Cette réserve de droit réel est faite en vue de permettre à la société de percevoir à son seul profit le prix d'acquisition éventuelle par les voisins de la mitoyenneté des murs de pignon et de clôture dont question.

Ce prix sera touché directement par la société sur sa simple quittance et sans l'intervention des copropriétaires de l'immeuble faisant l'objet du présent accord.

Si toutefois, les dits copropriétaires (leurs successeurs, avants-droit ou avants-cause) devaient prêter à la société leurs bons offices, pour lui per-

