

Association des copropriétaires
du complexe immobilier
LES VENELLES 1
Cours Amarante 8
1150 BRUXELLES
BCE : 0850 841 636



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

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE CONVOQUEE LE 05/06/2025
ORDRE DU JOUR

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

0	copropriétaires présents sur 0, totalisant	0 /	0 Q-P #DIV/0!
0	copropriétaire(s) représenté(s) sur 0, totalisant	0 /	0 Q-P #DIV/0!
0	copropriétaires présents et représentés sur 0, totalisant	0 /	0 Q-P #DIV/0!

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 3.87 § 5) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les copropriétaires.

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

Seuls les points matérialisés en caractères blancs sur fond noir seront soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le procès-verbal des décisions à établir ; les autres points sont informatifs de sorte qu'ils ne seront pas nécessairement repris au procès-verbal.

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

1. Liste récapitulative des travaux prévus par des entreprises extérieures et par les ouvriers
2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété
3. Tableau comparatif sur la cogénération, chaudière et panneaux solaires
4. Echancier des contrats en cours
5. Tableau comparatif des charges clôturées et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
6. Rapport du comité vert
7. Rapport de la société Equans daté du 08/08/2024 concernant les bornes de recharge
8. Projet du règlement de copropriété
9. Projet du règlement d'ordre intérieur
10. Rapport de l'ingénieur daté du 18/02/2025 concernant l'agrandissement de la baie dans l'appartement de Monsieur Vermeylen

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. Travaux entrepris et à prévoir par les ouvriers de la copropriété et les entreprises extérieures****1****3.2. Tâches récurrentes des ouvriers de la copropriété****2****3.3. Tableau comparatif sur la cogénération, les panneaux solaires et la chaudière****3****3.4. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission****3.5. Echancier des contrats de fournitures régulières****4**

Le contrat-cadre de fourniture d'énergie :

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 sur le contrat de gaz.

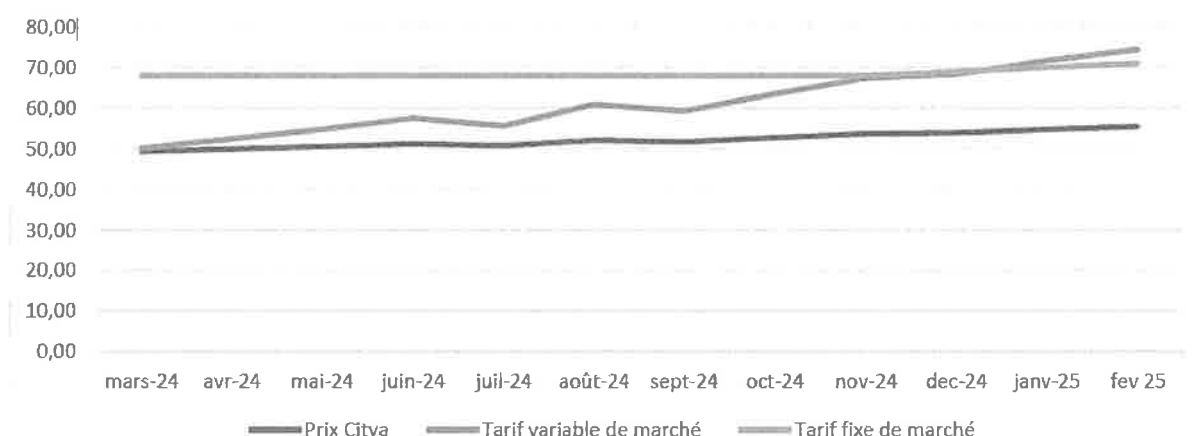
Pour l'électricité, par contre, il reste plus intéressant de conserver un tarif 100% variable.

Marché du gaz

Fin novembre 2023, la première phase de clics gaz a donc été réalisée pour sécuriser la fourniture 2024 et une partie de la fourniture 25 et 26.

	Phase 1 – Fixation d'une partie de volume (réalisée fin novembre 2023)	Phase 2 – Fixation d'une seconde partie du volume (mars 2025)	Volume résiduel en tarif variable
2024	75 % du prix		25% du prix
2025	50 % du prix	25% du prix	25% du prix
2026	25% du prix	25% du prix	50 % du prix (stratégie de cliquer encore 25% d'ici la fin de l'année 2025)

Voici un graphique sur les douze derniers mois d'évolution du marché du gaz comparant le tarif Citya, un tarif de marché variable et un tarif de marché fixe disponibles en janvier 2024 (moment de négociation du contrat) pour les clients professionnels.

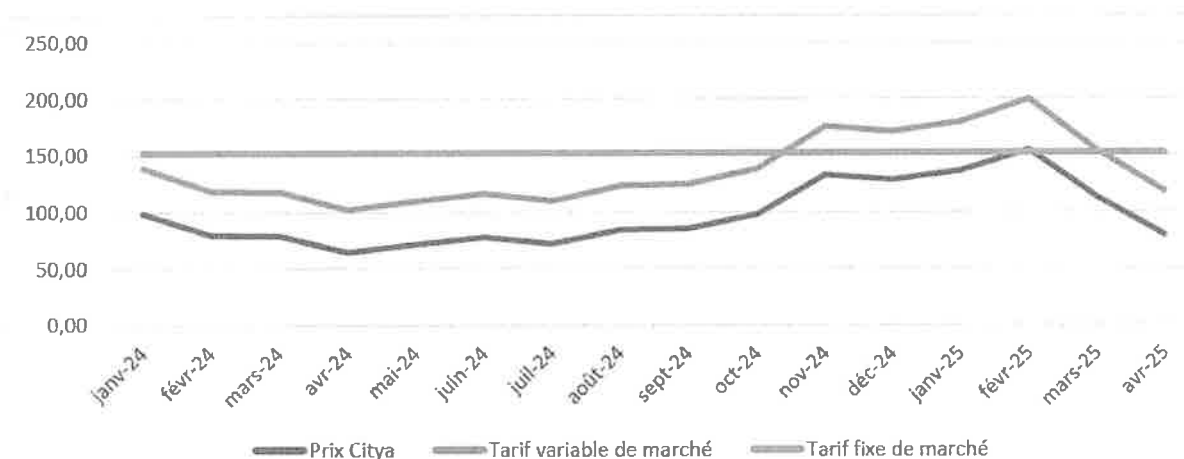


Les prix gaz de Citya sont actuellement très compétitifs et plus économiques que les tarifs variables non négociés actuels. De plus, il garde l'avantage de se prémunir d'une éventuelle hausse de marché pour les mois stratégiques de chauffe. Le positionnement de Citya avec 75% de prix cliqué et 25% en 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 51,10 €/MWhh.

Marché de l'électricité

Pour l'électricité, voici un graphique qui montre également les douze derniers mois.



Pour l'électricité également, le tarif Citya est compétitif et garantit des prix avantageux pour les copropriétés. Les prix de marchés futurs (marché du gros hors fournisseurs) avoisinent actuellement les 81,25 €/MWh.

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

Il n'y a pas d'action en justice, ni de contentieux en cours.

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

5

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	356 000,00	363 183,12	7 183,12
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000,00	63 253,70	13 253,70
TOTAL	406 000,00	426 436,82	20 436,82
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			5,03%

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

Chauffage & eau	114 400,00	137 257,49	22 857,49
-----------------	------------	------------	-----------

Tableau sous réserve des factures définitives de la société Techem en charge du décompte de chauffage et d'eau

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

Le relevé des charges ne fait pas apparaître de dépenses significatives ou particulières à épingle.

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

Pour ce point, il y a lieu de se référer aux points 3-000-00 & 3-600-00, page 7 à 8, du décompte annuel des charges.

3.10. Situation du fonds de réserve

Solde de réouverture de l'exercice	22 864,54
Apports sur l'exercice	
Apport annuel	135 000,24
Emprunt bancaire	120 000,00
Bénéfice cogénération	88 763,61
Prime isolation toitures	62 120,00
Loyers salon de coiffure	10 572,80
Loyers Parking 128	1 862,64
Intérêts bancaires	992,55
Intérêts de retard	298,51
Total des apports	419 610,35
Prélèvements sur l'exercice	
Suivant rubrique 3-000-00 décompte charges	-206 394,56
suivant rubrique 3-600-00 décompte charges	-103 189,49
Total des prélèvements sur l'exercice	-309 584,05
Solde à la clôture de l'exercice	132 890,84

4. Rapport et approbation des comptes période du 01/04/2024 au 31/03/2025)**4.1. Rapport du commissaire ou du collège de commissaires aux comptes**

Le rapport du commissaire aux comptes sera envoyé en même temps que le décompte des charges.

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

La société Techem n'ayant pas remis le décompte de chauffage et d'eau, les comptes seront approuvés lors de la prochaine assemblée générale.

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. [REDACTED] – Majorité absolue**6.1.2. [REDACTED] – Majorité absolue****6.1.3. [REDACTED] – Majorité absolue**

6.2. Mandat des membres du comité « potager » – Majorité absolue

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

6.3. Mandat aux membres du comité « vert » de représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec l'administration communale relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations) – Majorité de 2/3

6

Se présentent au suffrage de l'assemblée générale les candidats suivants :

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Pour rappel, l'adresse mail pour contacter le comité vert, rassemblant les 2 phases, est :
venelles.comites.verts@gmail.com

6.4. Choix d'un commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation, s'il n'y a pas de candidat au point précédent, ou si l'assemblée générale souhaite en adjoindre un au(x) candidat(s) désigné(s) - Mandat au conseil de copropriété – Majorité de 2/3**6.5. Mandat au conseil de copropriété de choisir les experts pour l'élaboration des cahiers des charges – 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 **40.000 €**.

6.6. 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.

6.7. 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**6.8. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz, avec le concours d'un courtier en énergie - Majorité absolue**

Il est précisé que, selon les opportunités éventuelles du marché au moment où les contrats de fournitures d'énergies en cours viendront à échéance, sur les conseils du courtier en énergie, la signature des nouveaux contrats pourrait porter sur plusieurs années.

6.9. Marché des certificats verts : mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété de pouvoir souscrire un contrat, d'une durée de 2 ou 3 ans, pour la vente des certificats verts, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**7. Travaux obligatoires à entreprendre****7.1. Bornes de recharge pour voitures électriques**

7

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe. Depuis le 01/01/2025, les prises reliées directement sur un compteur privatif ne sont plus autorisées.

C'est donc en raison de l'évolutions des obligations légales et des 12 branchements existants que les différents points sont repris ci-après comme étant obligatoire.

7.1.1. Analyse de risque incendie – coût : 6.000 €

Cette analyse est la première action de ce dossier.

7.1.2. Etude, raccordement et compteur SIBELGA – coût 3.000 € - Majorité de 2/3

Un compteur sera commandé à SIBELGA permettant de disposer de la puissance autorisée.

7.1.3. Installation d'un chemin de câble commun à l'ensemble des 2 niveaux de parkings et tableaux de distribution – Budget : 60.000 € hors bornes privatives

Le but de cette installation commune, permettant le branchement de 32 voitures (2 tableaux), est que toutes les bornes privatives soient raccordées sur une installation collective reliées à un bouton d'arrêt coupant l'arrivée électrique de toutes les bornes reliées au système. Suivant le bureau d'étude, le budget de ces travaux se détaille comme suit :

	Quantité	Prix unitaire (Approximatif)	Prix total
TGBT			
Tableaux	1	2 000,00 €	2 000,00 €
Interrupteur 160A	2	3 200,00 €	6 400,00 €
Compteur	1	1 000,00 €	1 000,00 €
Smart Charging	1	3 000,00 €	3 000,00 €
Sous-Total			12 400,00 €
Cable TGBT vers TD			
Livraison et placement 4x50 +P50	30	47,00 €	1 410,00 €
Sous-Total			1 410,00 €
Tableau distribution			
Livraison et placement tableau de distribution	2	10 000,00 €	20 000,00 €
Sous-Total			20 000,00 €

Divers			
Divers			
Bouton poussoir	2	190,00 €	380,00 €
Livraison et installation câble XGB3G1,5 pour bouton poussoir	85	5,61 €	476,85 €
Niveau 1	50	5,61 €	280,50 €
Niveau 2	40	5,61 €	224,40 €
4G modem + switch	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Sous-Total			2 356,85 €
Chemins de câble			
Chemins de câble rouge niv 2	180	65,00 €	11 700,00 €
Chemins de câble rouge niv 1	190	65,00 €	12 350,00 €
Sous-Total			24 050,00 €
Total			60 216,85 €

Borne individuelle et câblage			
Livraison et placement disjoncteur 16A + diff	1	450,00 €	450,00 €
Cable data	40	6,70 €	268,00 €
Cable d'alimentation 10mm2	40	15,08 €	603,20 €
Tube PVC pour câble	10	16,00 €	160,00 €
Alfen Single Pro line	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Configuration borne	1	150,00 €	150,00 €
Keuring en As-Built	1	200,00 €	200,00 €
Total			3 331,20 €
Option : Aération Porte de garage	1	200,00 €	200,00 €

Extrait du rapport de la société Equans daté du 08/08/2024, page 19 & 20.

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

8.1. Travaux d'assainissement (escalier – couvre-murs – étanchéité des toitures ou coursives couvrant des pièces habitées – gouttières et descentes d'eau pluviale – maçonneries - ...) Renouvellement de l'enveloppe de 90.000 € TVAC mise à disposition du syndic avec l'assistance du conseil de copropriété pour l'exercice 2025/2026 et 2026/2027 (sous réserve de décision contraire lors de l'assemblée générale statutaire de 2026) – Majorité de 2/3

8.2. Poursuite de la réfection des toitures plates tel que réalisé depuis 2015 – Budget 2025-2026 : 100.000 € – Majorité de 2/3

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

Le compte bancaire de la copropriété sur lequel la/les prime(s) sera/seront versée(s) est le BE64 1043 4818 2052.

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

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

Les obligations qui en découlent sont les suivantes :

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

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

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

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

8.4. Approbation des projets de mise en conformité des règlements de copropriété et d'ordre intérieur à la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété qui a pris ses effets le 1er janvier 2019

Pour rappel, cette mise en conformité du règlement de copropriété et du règlement d'ordre intérieur se limite à mettre ces textes en conformité avec le Code civil et avec les éventuelles décisions prises par des assemblées générales antérieures, qui n'auraient pas encore fait l'objet d'une transcription dans un acte de base modificatif ; ceci sous la responsabilité du notaire instrumentant. Concernant le règlement d'ordre intérieur, celui-ci est établi sous seing privé de sorte qu'il est susceptible de modification et d'adaptation ultérieure sur simple décision de l'assemblée générale des copropriétaires ou en cas de nouvelles modifications législatives à la seule initiative du syndic.

8.4.1. Approbation de la mise en conformité du règlement de copropriété – Majorité de 4/5 8

Le projet de mise en conformité du règlement de copropriété est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante.

8.4.2. Mandat au syndic de signer le règlement de copropriété qui sera transcrit devant le notaire – Majorité absolue

8.4.3. Approbation du règlement d'ordre intérieur – Majorité absolue 9

Le projet de mise en conformité du règlement d'ordre intérieur est annexé au présent ordre du jour pour en faire partie intégrante

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

9.1. Demande de : agrandissement baie entre cuisine et living – majorité de 2/3 10

Pour ce point, il y a lieu de se référer au contenu de l'annexe.

9.2. Demande de : souscription d'un contrat pour le nettoyage des parties communes – Majorité absolue

9.3. Demande de : mise en peinture en blanc du toit en verre qui protège l'escalier conduisant au 41, 39 et 37 Venelles Bleue pour refléter les rayons du soleil et éviter la surchauffe – Majorité de 2/3

La peinture ne toucherait que le verre, en pente ; pas les montants verticaux.

9.4. Demande de : végétalisation du grand mur en brique sis Venelle aux Jeux – Majorité de 2/3

Cela apporterait isolation et fraîcheur.

10. Règlement d'ordre intérieur : rappel

10.1. Prévention incendie - Interdiction d'entreposer tout objet sur les emplacements de parkings

10.2. Information sur l'évacuation des vélos abandonnés

Les vélos non réclamés au 31/12/2025 seront transférés aux objets perdus.

10.3. Châssis & portes : respect des coloris RAL des Venelles, du gabarit, le tout en aluminium

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Orange : 2002
- Bordeaux : 3003 (boîtes aux lettres 3004)
- Bleu foncé : 5010
- Bleu clair : 5012
- Brun (balustrade) : 8022

10.4. Interdiction de nettoyer les toitures en ardoises au Karcher ou avec une brosse

10.5. Clôture de haies vives entre les jardins

Il est rappelé que les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises.

10.6. Tente solaire ou screen – travaux privatifs

Il est rappelé que les couleurs suivantes sont d'application :

- Tente solaire : beige ou orange
- Screen : gris

11. Comptabilité du nouvel exercice

11.1. 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

Echéance - Rappels

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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 débiton, 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.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

Ces clauses et sanctions sont immédiatement applicables sans attendre leur transcription par devant notaire ; la publicité étant assuré par le procès-verbal de l'assemblée générale à établir.

11.2. 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.

11.3. Information sur l'emprunt bancaire en cours

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 05/06/2018, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 82 mensualités au taux de 1,55 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des **toitures**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/08/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 10.557 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 000 12 - 9692).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 150.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 1,50 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la **cogénération**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **01/05/2027**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 31.225 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 9761).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 01/07/2021, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de la banque Crelan, portant sur la mise à disposition d'un capital de 70.000 €, remboursable en 60 mensualités au taux de 4,68 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre du remplacement de la **chaudière**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/09/2028**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 15.728,40 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 8014).

Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 07/06/2022, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, portant sur la mise à disposition d'un capital de 120.000 € (voté 135.000 €), remboursable en 60 mensualités au taux de 4,19 %, pour le financement des investissements décidés dans la cadre de la réfection des **toitures**. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **31/10/2029**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à 26.500 €, est comptabilisé dans les charges (rubrique 3 600 03 - 74-78).

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

11.4.1. Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice comptable

Solde suivant bilan à la clôture		132 890,84
Apports	Dotation annuelle	235 000,00 (*)
	Bénéfice de la cogénération	PM (**)
	Loyers salon de coiffure	10 500,00
	Loyers parkings 128	1 500,00
	Intérêts livret	PM
	Total des apports	247 000,00
Prélèvements	Enveloppe travaux d'assainissement	-90 000,00 (*)
	Rénovation toiture AGO 2025	-100 000,00 (*)
	Borne de recharge	-70 000,00
	Remboursement emprunt bancaire, cogénération 2027	-31 225,00
	Remboursement emprunt bancaire, chaudière 2028	-15 000,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2028	-10 557,00
	Remboursement emprunt bancaire, toiture 2029	-26 000,00
Total des prélèvements		-342 782,00
Solde théorique à la clôture de l'exercice 2025-2026		37 108,84

(*) sous réserve de la décision de l'AGO

(**) sous réserve des heures de fonctionnement

11.4.2. 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 235.000 €.

Il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance.

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.

Vu le nombre d'emprunt bancaire actuelle, le syndic préconise d'appeler un **montant supplémentaire de 100.000 €**, par rapport au précédent exercice. Ce montant serait appelé sur 12 mois, soit 8.333 € par mois pour l'ensemble de la copropriété. Suivant les quotités, cet appel supplémentaire se détaille comme suit :

Répartition mensuelle de :		8 333,00 €		entre les appartements :		1 000	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
1	0,69	30	20,83	75	52,08	120	83,33
2	1,39	35	24,30	80	55,55	125	86,80
3	2,08	40	27,78	85	59,03	185	128,47
5	3,47	45	31,25	90	62,50		
8	5,56	50	34,72	95	65,97		
9	6,25	55	38,19	100	69,44		
10	6,94	60	41,67	105	72,91		
20	13,89	65	45,14	110	76,39		
25	17,36	70	48,61	115	79,86		

Le montant total de 235.000 €, soit mensuellement 19.583 € se détaille comme suit suivant les quotités.

Répartition mensuelle de :		19 583,00 €		entre les appartements :		1 000	
Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant	Q-P	Montant
1	1,63	30	48,96	75	122,39	120	195,83
2	3,26	35	57,12	80	130,55	125	203,99
3	4,90	40	65,28	85	138,71	185	301,90
5	8,16	45	73,44	90	146,87		
8	13,06	50	81,60	95	155,03		
9	14,69	55	89,76	100	163,19		
10	16,32	60	97,92	105	171,35		
20	32,64	65	106,07	110	179,51		
25	40,80	70	114,23	115	187,67		

11.4.3. 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

11.5. 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.

11.5.1. 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	356 000	376 000	12	31 333	5,62%
Frais "propriétaires" svt l'usage	50 000	50 000	12	4 166,67	0,00%
Total des dépenses "ordinaires"	406 000	426 000		35 500,00	4,93%
Apport fonds de réserve	135 000	235 000	12	19 583,33	74,07%
TOTAL	541 000	661 000		55 083,33	22,18%

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.

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

Etabli le 21/05/2025



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 1^{ère} quinzaine du mois de juin et **en principe le jeudi 4 juin 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.

LES VENELLES 1**Liste des travaux exécutés par les ouvriers polyvalents & les entreprises extérieures : 2024 à 2025****Interventions réalisées -par des sociétés extérieures**

- o AM 3-réfection étanchéité de la terrasse – 6800€
- o Divers débouchages de colonne de décharge
- o Jeux 24 : remplacement de la gouttière – 1400€
- o Jeux 6 : réfection béton balustrade & façade :14500€
- o Jeux 29 : intervention au niveau de la toiture suite à infiltration et en attente de la réfection totale -130€
- o Bleu 9 : Réfection complète de la toiture avec sécurité – 30700€
- o Bleu 3 : toiture pente : réparation urgente en attente de réfection complète : 349€
Réfection complète de la toiture avec sécurité : 72000€
- o WS 18- recherche cause infiltrations avec ouvriers de l'ACP, ouverture des terres, , cimentage, étanchéité, drainage...- 4649€
- o WS 8 Recherche cause infiltration chambre arrière - 500€
- o Bleu 26 : Réfection béton de la passerelle – 11660€
- o Bleu coursive vers ascenseur C suite et fin de la réfection de l'étanchéité de toute la coursive
: réfection par cimentage façade et mise en place du muret – 647€
- o Bleu 27 Recherche cause infiltration chambre arrière - 512€
- o Bleu 2-4 : réfection étanchéité coursive & couvre mur (en cours) – +/-15000€
- o Garage & LT : intervention et modification de 4 chambres de visite afin de stopper les odeurs d'égout au niveau des appartements

Interventions à prévoir - par des sociétés extérieures en fonction des budgets et urgences

- o Réfection complète de la colonne A Béton, peinture...
- o Réfection complète d'escaliers suivant l'enveloppe budgétaire et l'urgence
- o Mise en place de la sécurité sur les toitures au fur et à mesure de l'état d'avancement de ces travaux
- o Gouttière et descente d'eau : continuïté du programme de remise en ordre ou de mise en place quant nécessaire
- o Réfection totale de toitures en fonction des infiltrations, de l'enveloppe et des travaux à prévoir en urgence
 - o Toitures prévues : : les toitures Venelles jeux 29 et Bleu11 = +/- 250 m² t
 - o Pentes de petites toitures en ardoise au niveau Jeux ou côté WS si possible
- o Balustrades & façades : idem que pour les toitures et en fonction des problèmes
- o Réfection de l'étanchéité, DEP et avaloirs au niveau coursive devant ascenseur A (non encore exécuté)
- o Bleu 1 : changement du solin
- o LT : suite réfection et modification des chambres de visite)
- o Réfection de la façade du palier vers ascenseur C- prévu début juin 2025
- o Bleu 37,39,41 : réfection complète de la coursive, étanchéité et tous les détails avec bardage et autres- en cours

Interventions réalisées - par les ouvriers polyvalents

- o 2024-2025
- o WS 18- recherche cause infiltrations avec ouvriers de l'ACP, ouverture des terres, , cimentage, étanchéité, drainage en coordination avec société extérieure..-
- o Gros nettoyage du site : escalier, cage d'escalier, sol des couloirs et garage, container- en cours
- o Remise en ordre de l'atelier
- o Réaménagement du local ouvriers suivant les obligations pour le personnel
- o Jeux 27 suite recherche d'une nouvelle infiltration au niveau de la chambre arrière
- o Vérification des locaux techniques et les vider des sacs de gravats, suite
- o Bleu 2 : recherche cause infiltration au niv du 6 Bleu : démontage bacs à plantes, démontage des dalles, nettoyage.
Réfection, cimentage et hydrofugation des murs, remise en place des dalles
Réfection des peintures de la balustrade
- o Nettoyage de la plupart des gouttières
- o PL 2 : recherche cause sinistre
- o PL 2 : changer les vannes avant compteur avec l'aide des ouvriers des venelles 2
- o PL 10 : recherche cause présence humidité
- o Jeux 1 : changer les vannes avant compteur avec l'aide des ouvriers des venelles 2
- o Jeux 1 : débouchage et curage complet de la colonne WC
- o Jeux 2 : recherche cause infiltration
- o Jeux 6 : recherche cause bruit
- o Jeux 6 : suite à réfection béton, mise en peinture Jeux 15 : changer le robinet extérieur
- o Jeux 27 : gestion avec police suite à intrusion
- o Jeux 35 : curage complet de la colonne décharge WC
- o Jeux 35 : changement du cylindre de la boîte aux lettres
- o Jeux 39 : intervention avec société pour débouchage colonne décharge
- o Jeux 40 : recherche cause humidité
- o Jeux 46 : recherche cause humidité
- o Jeux 56 : recherche cause problème chauffage
- o Bleu 6 et 8 : enlèvement des tags et mise en peinture quand nécessaire
- o Réfection des peintures de certaines balustrades
- o Bleu 6 : hydrofugation des murs et nettoyage des vitres
- o Bleu 6, 10 : recherche cause bruit
- o BL 7 : problème électrique
- o Bleu 12, 13 : recherche cause problème chauffage

- o Bleu vers colonne C : essai d'un produit au niveau des dalles suite aux traces blanches
- o Bleu 27 : recherches suite aux infiltrations chambre arrière
- o AM1 : recherche cause sinistre -via terrasse
- o AM 21 : réfection peinture balustrade
- o AM 13 : recherche cause mauvaises odeurs
- o Am 13 : débouchage de la DEP
- o WS 8 Recherche cause infiltration chambre arrière et débouchage de la DEP
- o WS 19 : infiltrations depuis jeux 54
- o Garage : nettoyage approfondi du car wash
- o Garage : suppression du bac pour petits électro car Recupel ne veut plus gérer des particuliers- voir la déchetterie de la commune
- o Garage : gestion des encombrants vers les containers
- o Garage : gestion et modification serrure garage niv 2
- o Garage : relevé de toutes les LT avec présence des techniques en vue de la réfection des Cv
- o Garage : recherche et gestion suite à odeur de brûlé
- o Garage : changement de 4 appareils d'éclairage
- o Garage : niv 2 : réparation du mur côté colonne C
- o Garage : rangement local RTT
- o Gestion des dalles des coursives en vue des travaux
- o Réfection des peintures des verrières : Bleues 2,4,6,9,AM 19
- o

Interventions prévues - par les ouvriers polyvalents ;

- o Mise en place des cylindres à clé des portes RF au niveau des couloirs des caves : réception des cylindres ce 20 mai !!!
- o Programme karcher pour nettoyage des coursives
- o Jeux : hydrofugation du mur de façade au printemps
- o Réfection des peintures des verrières : suite
- o Prévoir la mise en place d'une caméra au niveau de la colonne C pour la surveillance suite au divers problème de dégradation et présence de jeunes.
- o Colonne C : aide à la réfection totale de la façade avec démontage du mur parapet du dernier étage et réfection suite à travaux
- o Bleu verrières : enlèvement du salpêtre, des toiles d'araignées- réfection de certaines peintures
- o Réfection des peintures de certaines balustrades suite
- o LT : remplacement des panneaux fermant la colonne technique par des panneaux RF (obligation)
- o Création d'une boîte à livres
- o Préparation des travaux avant intervention des entreprises extérieures principalement au niveau des escaliers, linteaux-façades et coursives
- o Réparation et mise en peinture des murs en béton des escaliers au fur et à mesure des réfections
- o Mise en place du programme karcher- pour printemps 2025
- o *Les travaux du programme « été » se situent principalement à l'extérieur et portent sur des recherches d'infiltration, d'étanchéité, de réfection de dallage, réfection des pourtours des étanchéités des toitures et de réfection des peintures extérieures*
- o *Les travaux du programme « hiver » se situent principalement au niveau des garages et couloirs intérieurs, ils concernent des travaux de peinture, mise en ordre d'électricité, création de locaux, amélioration des couloirs, zone de passage, tout ce qui est commun*
- o *Les urgences sont bien entendu prioritaires quelle que soit leur situation ainsi que les recherches d'infiltration au niveau des privatifs*

LES VENELLES 1**Liste des travaux exécutés par les ouvriers polyvalents****Tâches récurrentes :**

- o Participation aux réunions hebdomadaires avec le syndic ;
- o Rôle de garde ;
- o Vérification et mise en ordre quotidienne des locaux containers et souvent plusieurs fois par jour ;
- o RÔLE DE POLICE régulièrement ;
- o Tri et tassement des recyclables ;
- o Gestion des encombrants ;
- o Entretien et réparation des conteneurs (roues, couvercles, freins) ;
- o Nettoyage de l'ensemble du site, des escaliers, des verrières.... ;
- o Passage de la balayeuse au niveau des garages (parties communes ainsi que les couloirs caves) ;
- o Nettoyage et entretien des locaux poubelles ;
- o Brossage 1x par semaine et nettoyage 1x par mois des sols des 2 étages de garages ;
- o Recharger en sel le bac de l'adoucisseur et prévenir le syndic pour une commande ;
- o Tournée « ampoules » une fois par semaine ;
- o Vérification et entretien des néons dans les garages et boxes ouverts ;
- o Remplacement de l'éclairage des coursives et des garages suite à l'usure ou au vandalisme ;
- o Dépannage de problèmes techniques au niveau des parties communes (ascenseurs, chauffage, eau chaude, électricité, égouts bouchés, refoulement d'eau, etc....) ;
- o Intervention auprès des fournisseurs de la copropriété en cas de pannes ou de problèmes techniques insolubles sur les parties communes (ascenseurs, chauffage, eau chaude, électricité, égouts bouchés, refoulement d'eau, etc.) ;
- o Vérification et nettoyage des avaloirs communs (coursives et toitures) ;
- o Nettoyage de toutes les gouttières accessibles ;
- o Remplacement des ardoises cassées accessibles ;
- o Préparation des commandes de matériaux et de marchandises, courses diverses ;
- o Réception des marchandises ;
- o Distribution des courriers émanant du syndic ;
- o Prise de rendez-vous pour les visites d'appartements demandées par le syndic ;
- o Affichage avis de coupures diverses (eaux froides, chaude, gaz, chauffage) ;
- o Prise de rendez-vous afin d'obtenir les clés diverses pour un appartement ;
- o Accueil, assistance et guidage des corps de métier de la copropriété et souvent privatifs également ;
- o Repérage des colonnes et des appartements suite à une demande de coupure ;
- o Constat des problèmes techniques au niv des parties privatives et communes, photos et rapport au syndic ;
- o Constat immédiat de sinistres (photos), information de l'état d'urgence au syndic ;
- o Détermination de la cause et réparation si les ouvriers en sont capables ;
- o Remplacement des serrures des boîtes aux lettres et réparation des boîtes vandalisées ;
- o Remplacement des cylindres divers défectueux de la copropriété ;
- o Contrôle et réparation des quincailleries des portes communes (ascenseurs, volet garage, accès garages, locaux techniques) ;
- o Relance des installations techniques et réglages à la suite de coupure de courant, chauffage ou autres ;
- o Vérification du bon fonctionnement de la chaufferie (températures, pressions, niveau de remplissage) ; appeler Mitec et / ou ISB en cas de problème ;
- o Vérification du bon fonctionnement des cogénérateurs ;
- o Relevé et transmission des données avec vérification quotidienne des températures eau & chauffage et transmission des données au bureau technique d'étude Mitec ;
- o Vérification du niveau des citernes à colza et appel au syndic pour les commandes ;
- o Entretien, nettoyage de l'outillage et rangement de l'atelier ;
- o Nettoyage au Kärcher des venelles et coursives ;
- o Dénégement des zones communes (escaliers, venelles et coursives) ;
- o Cimentage des dalles sur plots qui bougent ;
- o (Assister les techniciens de Techem lors de leur passage;) ;
- o Guidage de toute personne égarée (visiteur, livreur, Proximus, Electrabel, ambulancier, etc.,...) ;
- o Assistance, autant que possible, aux occupants ayant perdu ou oublié leur clé ;
- o Assistance autant que possible aux occupants lors d'un problème technique dans leur appartement ;
- o Conseil et mise en garde (technique) lors de travaux lourds effectués dans les appartements lorsque les ouvriers en sont avertis ;
- o Recherche de plans divers pour des occupants ;
- o Ecoute de plaintes diverses ;
- o Gestion des clés de barrière et autres ;
- o Gestion dans la mesure du possible des charrettes et autres ;
- o Manipulation des vannes pied de colonne ;
- o Etc.....

INCIDENCE COGENERATION & PANNEAUX SOLAIRES SUR LES CHARGES IMPLIQUEES

	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé	Réalisé
	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2021/2022	2022/2023	2023/2024	2024/2025					
Électricité des parties communes	9 026,57	2 032,52	2 188,15	2 181,38	2 305,43	4 389,55	8 240,97	11 210,73	5 122,36	12 724,48	18 890,44	10 226,12	8 766,32	12 026,24					
Consommation de gaz	70 294,50	62 459,00	59 181,85	46 798,97	43 831,22	44 871,85	46 106,01	64 066,05	39 859,45	55 230,76	63 707,30	48 796,48	77 803,96	137 257,49					
Livraison de colza	77 363,38	91 166,53	78 107,13	80 563,40	58 011,51	79 866,01	62 459,64	13 202,24	73 317,51	17 137,18	0,00	0,00	0,00	0,00					
Ligne téléphonique	1 231,99	1 007,15	527,81	672,96	623,75	580,90	662,80	669,80	647,80	712,58	642,62	627,43	805,23	374,88					
FRAIS CONSOMMATIONS & SERVICES	157 916,44	156 665,20	140 004,94	130 216,71	104 771,91	129 708,31	117 469,42	89 148,82	118 947,12	85 805,00	83 240,36	59 650,03	87 375,51	149 658,61					
Frais & travaux divers	18 917,67	2 067,00	8 072,24	875,81	686,27	6 413,25	5 029,38	1 233,63	239,56	51 717,14	131 679,48	97 996,56	0,00	684,27					
Solde investissement panneaux solaires	21 624,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11 855,03	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					
Emprunt bancaire	66 584,59	68 020,52	41 378,86	14 737,20	14 759,20	14 759,20	14 759,20	11 052,90	0,00	0,00	0,00	28 856,47	31 177,96	31 177,96					
Travaux cogénération & maintenance	10 287,81	16 807,23	12 180,44	14 030,83	12 015,86	16 129,61	11 171,27	7 036,92	13 553,14	2 833,81	0,00	363,00	5 808,25	9 957,50					
Vente électricité cogénération	-3 180,40	-8 158,73	-9 596,26	-8 193,23	-5 405,43	-7 500,13	-6 516,42	-3 070,26	-3 484,69	-1 253,85	-64,97	-16 225,00	0,00	-14 319,78					
Vente certificats verts	-43 326,00	-72 182,00	-68 211,95	-63 994,00	-61 108,52	-61 328,70	-58 855,30	-23 746,30	-73 255,80	4 006,10	-2 710,40	-12 579,37	0,00	-59 735,60					
Frais & honoraires divers	6 431,04	605,00	1 754,50	1 603,25	2 117,50	1 143,45	719,95	1 288,65	-2 661,82	810,07	4 544,10	3 587,65	865,56	-14 321,03					
FRAIS DE CONSERVATION "EXTRAOR"	77 338,71	7 159,02	-14 422,17	-40 940,14	-36 935,12	-30 383,32	-33 691,92	-6 204,46	-53 754,58	58 113,27	133 448,21	101 999,31	37 851,77	-46 556,68					
TOTAL (1) + (2)	235 255,15	163 824,22	125 582,77	89 276,57	67 836,79	99 324,99	83 777,50	82 944,36	65 192,54	143 918,27	216 688,57	161 649,34	125 227,28	103 101,93					

Liste des contrats

LES VENELLES 1

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
486	ACCES KONE BELGIUM	ENTRETIEN ANNUEL 2 PORTES GARAGE ENTRETIEN ANNUEL 2 PORTES GARAGE	0041361041	01/04/2017	MENSUELLE	2025-03-17 ANNUELLE	732,67
1047	ASCENSEUR LIFTING	ENTRETIEN DE 2 ASCENSEURS ENTRETIEN DE 2 ASCENSEURS	E3669	01/07/2020	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-07-01 ANNUELLE	2 210,27
1265	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance incendie et RC CC Assurance incendie et RC CC	201.170.031	03/04/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-03-25 ANNUELLE	36 678,72
2320	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Assurance accident du travail ouvriers ACCIDENT TRAVAIL OUVRIER POLYVALE	97272246	01/01/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-12-23 ANNUELLE	1 913,23
97	ASSURANCE JEAN CRAB ET SES FILS	Police assurance tracteur Assurance tracteur 2023	29259290	03/12/2008	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-11-25 ANNUELLE	247,65
1101	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNIQS - EQUANS	CENTRALE DETECTION GAZ CENTRALE DETECTION GAZ	210528A	04/10/2013	MENSUELLE	2024-10-21 ANNUELLE	303,59
1400	CHAUFFAGE ISB BUILDING TECHNIQS - EQUANS	ENTRETIEN CHAUFFERIE 165400 ENTRETIEN CHAUFFERIE	02-10-747	01/06/2010	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2024-06-24 ANNUELLE	4 909,24
1501	CHAUFFAGE SHS +	ENTRETIEN ANNUEL TOURELLES ENTRETIEN ANNUEL TOURELLES	I/08 2010	04/10/2010	ANNUELLE MENSUELLE	2021-02-25 S?	6 614,40
1222	CHAUFFAGE VOO - NEWCO	INTERNET POUR COGENERATION INTERNET POUR COGENERATION		01/04/2014	MENSUELLE	2023-06-01 MENSUELLE	353,88
2694	COGENERATION MITEC - SONON	Contrat de suivi de cogénération Contrat de suivi de cogénération	CSC 407	01/08/2022	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-04-25 ANNUELLE	194,81
2696	COGENERATION VIESSMANN SPRL	MAINTENANCE OMNIUM COGENERATIO MAINTENANCE OMNIUM COGENERATIO	12026	12/10/2022	TRIMESTRIELLE TRIMESTRIELLE	2018-10-24 TRIMESTRIELLE	9 206,74
1410	CONSEILLER MITEC - SONON	CONTROLE CHAUFFERIE ET SUIVI ENER SE/2011/407 CONTROLE CHAUFFERIE ET SUIVI		01/03/2011	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-04-30 TRIMESTRIELLE	6 200,04
1250	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DES 2 ASCE CONTROLES PERIODIQUES DES 2 ASCE	08/104/641/RV	17/04/2008	BI-ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2025-01-14 6 MOIS	553,88
1282	DETECTION THE BELGIAN	ENTRETIEN CENTRALE DETECTION INC ENTRETIEN CENTRALE DETECTION INC	3830	15/05/2012	5 ANS MENSUELLE	2025-05-22 ANNUELLE	1 154,66
1603	ECLAIR.SECOURS NTP Maintenance	CONTRÔLE ANNUEL ECLAIRAGES DE SE CONTRÔLE ANNUEL ECLAIRAGES		01/01/1980	MENSUELLE	2024-06-19 ANNUELLE	638,65
1430	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	8RÉSIDUELS+2 ORGANIQUES+8 PAPIER 8RÉSIDUELS+16 SELECTIFS	18237	12/08/2009	MENSUELLE	2025-02-10 TRIMESTRIELLE	1 742,40
1632	ENLEVEMENTS ORDURES BRUXELLES - PROPLETE, AGENCE REGIO	3VERRE AU 10/08/2012 3VERRE AU 10/08/2012	18237	18/04/2011	MENSUELLE	2025-02-10 TRIMESTRIELLE	1 167,40

Liste des contrats

LES VENELLES 1

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
1256	LOCATION ACP	LOCATION EMPLACEMENT DE PARKING LOCATION EMPLACEMENT DE PARKING	15/09/2004	15/09/2004	TRIMESTRIELLE	MENSUELLE	1 200,00
2020	LOCATION ACP	LOCATION "SALON DE COIFFURE" LOCATION "SALON DE COIFFURE"	OP	01/01/2017	MENSUELLE		7 199,99
1191	MATERIEL ACHAT - ENTRETIEN STILL	ENTRETIEN TRACTEUR ENTRETIEN TRACTEUR		01/03/2010	TRIMESTRIELLE	2025-02-15 ANNUELLE	380,83
670	PREVENTION PROTIMEX	VERIFICATION LIGNES DE VIE VERIFICATION LIGNES DE VIE		01/01/2018	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2020-05-20 ANNUELLE	593,61
610	PREVENTION THE BELGIAN	ENTRETIEN 3 EXTINCTEURS AUTOMATI ENTRETIEN 3 EXTINCTEURS AUTOMATI	2897	01/07/2013	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2022-04-11 ANNUELLE	151,78
1246	TELEPHONIE PROXIMUS	ABONNEMENT LIGNE TELEPHONIQUE ABONNEMENT LIGNE TELEPHONIQUE	ABONNEMENT LIGNE TELEPHONIQUE AT 02772.65.42	01/01/1980	MENSUELLE		240,08
1300	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	147 EF RF LOCATION + RELEVÉ 147 EF RF LOCATION + RELEVÉ	3450	01/04/2020	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-09-16 ANNUELLE	1 849,85
1322	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	145 EC RF LOC + RELEVÉ 145 EC RF LOC + RELEVÉ	3570	01/04/2020	8 ANS TRIMESTRIELLE	2024-09-16 ANNUELLE	1 824,68
1260	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	LOC + RELEVÉ ANNUEL DE 862 CALO RF LOC + RELEVÉ ANNUEL DE 862 CALO RF	10190	01/04/2020	10 ANS TRIMESTRIELLE	2024-06-17 ANNUELLE	6 743,09

Compte	Rubrique de répartition										Budget 2024/2025	Réalisé 2024/2025	Budget 2025/2026
	Réalisé 2017/2018	Réalisé 2018/2019	Réalisé 2019/2020	Réalisé 2020/2021	Réalisé 2021/2022	Réalisé 2022/2023	Réalisé 2023/2024						
1 000 00 Salaires concierge & personnel	39 421,66	42 434,82	45 454,26	47 460,73	46 476,97	39 118,30	25 893,06	50 000,00	37 452,86	50 000,00			50 000,00
1 000 02 Loix sociales	47 832,30	48 093,18	56 577,31	54 774,78	54 674,98	48 811,70	27 199,32	50 000,00	24 540,49	50 000,00			50 000,00
1 000 03 Q-P téléphone concierge & atelier	692,95	750,13	695,55	649,65	767,39	612,97	494,65	750,00	744,76	750,00			750,00
1 000 07 Assurance "accident du travail" du personnel	369,68	310,46	309,78	309,78	1 652,60	1 824,59	1 894,07	400,00	1 058,36	400,00			400,00
1 000 08 Frais et honoraires divers	3 893,32	4 195,29	4 774,51	5 076,99	5 423,67	3 579,96	4 625,28	5 000,00	4 924,91	5 000,00			5 000,00
1 000 09 Remplacement de personnel et conteneurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363,00	8 001,38	0,00	579,78	0,00			0,00
1 000 00 Frais de personnel	92 209,91	95 783,88	107 811,41	108 271,93	108 995,61	94 310,52	69 107,76	106 150,00	69 301,16	106 150,00			106 150,00
1 100 01 Contrats & frais répétitifs	6 829,79	5 587,90	7 383,71	6 547,50	5 613,30	5 692,08	6 711,74	6 000,00	7 037,76	6 000,00			6 000,00
1 100 03 Téléphone détection incendie	274,71	280,91	283,86	290,96	303,09	306,29	328,59	250,00	391,74	250,00			250,00
1 100 04 Fournitures diverses	7 780,05	7 678,57	8 061,53	6 540,56	7 733,94	7 765,94	1 509,44	8 000,00	3 424,45	8 000,00			8 000,00
1 100 05 Electricité des communs	8 240,97	11 210,73	5 122,36	12 724,48	18 890,44	10 226,12	8 786,32	7 000,00	12 026,24	7 000,00			7 000,00
1 100 06 Eau des communs	864,77	896,41	1 648,72	3 299,77	1 949,67	2 120,32	2 385,77	1 500,00	2 201,79	1 500,00			1 500,00
1 100 07 Dépannages & réparations	1 104,48	1 880,48	2 830,39	2 428,48	1 726,86	4 438,63	2 187,27	2 500,00	3 686,36	2 500,00			2 500,00
1 100 08 Frais divers	150,00	150,00	200,00	50,00	100,00	150,00	150,00	250,00	200,00	250,00			250,00
1 100 09 Charges locaux communs	351,23	6 315,96	2 821,58	2 961,38	3 134,49	4 775,91	2 998,05	2 000,00	2 859,16	2 000,00			2 000,00
1 100 00 Dépenses courantes	25 596,00	34 000,96	28 352,15	34 843,13	39 451,79	31 475,29	25 037,18	27 500,00	31 827,50	27 500,00			27 500,00
1 200 01 Contrat d'entretien ascenseurs	0,00	1 933,10	1 969,25	2 007,22	2 025,43	2 067,34	2 097,87	3 200,00	2 210,27	3 200,00			3 200,00
1 200 02 Contrôles périodiques légaux	165,48	168,80	519,98	175,62	356,52	382,46	488,26	250,00	540,60	250,00			250,00
1 200 03 Téléphone ascenseurs	268,74	277,57	279,11	285,19	296,97	300,10	328,55	220,00	353,50	220,00			220,00
1 200 07 Dépannages & réparations	593,58	498,20	0,00	378,42	355,10	1 157,52	1 109,30	1 300,00	1 695,63	1 300,00			1 300,00
1 200 00 Frais ascenseurs "A-B"	1 017,80	2 877,67	2 768,34	2 846,45	3 034,02	3 907,42	4 023,98	4 970,00	4 800,00	4 970,00			4 970,00
1 210 00 Frais ascenseur "C" (80 %)	969,07	962,60	1 062,63	1 081,93	1 381,32	1 790,89	1 648,71	1 500,00	2 174,99	1 500,00			1 500,00
1 300 01 Honoraires syndic	31 481,52	32 365,56	33 057,18	33 279,27	33 858,03	36 201,39	39 072,80	40 000,00	39 780,06	40 000,00			40 000,00
1 300 02 Frais administratifs	5 077,80	5 188,62	5 288,82	5 324,34	5 417,01	5 791,95	6 251,33	6 000,00	6 364,41	6 000,00			6 000,00
1 300 00 Frais de gestion	36 559,32	37 554,18	38 346,00	38 603,61	39 275,04	41 993,34	45 324,13	46 000,00	46 144,47	46 000,00			46 000,00
1 600 01 Consommation de gaz	46 106,01	64 066,05	39 859,45	55 230,76	63 707,30	48 796,48	77 803,96	114 400,00	137 257,49	135 000,00			135 000,00
1 600 02 Frais fixes de chauffage	9 281,31	9 161,93	10 211,47	9 327,84	10 662,50	10 662,34	11 439,55	10 500,00	11 398,79	10 500,00			10 500,00
1 600 03 Location et relevés des compteurs	6 348,57	6 651,33	6 612,53	5 654,89	6 296,26	6 538,72	6 779,59	6 500,00	7 320,62	6 500,00			6 500,00
1 600 04 Consommation d'eau froide	33 981,54	36 429,53	39 969,27	38 328,39	37 573,33	28 242,49	40 615,89	30 200,00	45 699,47	30 200,00			30 200,00
1 600 05 Frais fixes eau froide	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,70	3 506,69	3 506,89	0,00	2 630,00	0,00	2 630,00			2 630,00
1 600 06 Frais de relevés eau froide	2 116,73	2 170,45	2 234,92	1 511,90	1 542,13	1 664,86	1 814,27	Voir L603	1 849,85	Voir L603			Voir L603
1 600 07 Eau chaude sanitaire	800,78	1 601,56	424,35	2 439,56	651,90	2 133,58	2 040,64	2 500,00	1 824,88	2 500,00			2 500,00
1 600 08 Frais fixes eau chaude	2 259,48	2 316,01	2 384,91	1 491,33	1 521,15	1 642,21	1 789,59	Voir L603	1 824,88	Voir L603			Voir L603
1 600 09 Consommation huile végétale	62 459,64	13 202,24	73 317,51	17 137,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00
1 600 10 Téléphone cogénération	662,80	669,80	647,80	712,58	642,62	627,43	805,23	650,00	374,88	650,00			650,00
1 600 00 Décompte chauffage et eau	167 523,56	139 775,60	179 168,91	135 340,93	126 103,88	103 815,00	143 088,72	167 380,00	207 221,67	187 980,00			187 980,00
1 640 00 Consommation gaz cuisine	1 829,37	1 362,60	1 652,60	1 445,74	1 488,10	820,08	1 080,30	2 500,00	1 713,33	2 500,00			2 500,00
1 660 00 Bénéfice cogénération	PM	PM	-14 651,16	0,00	0,00	0,00	0,00	PM	0,00	PM			PM
1. Total frais consommations & services	325 705,03	312 317,49	344 510,88	322 433,72	319 729,76	278 112,54	289 320,78	356 000,00	363 183,12	376 600,00			376 600,00

ACP Les Venelles - Phase 1 : comparatif des dépenses et budget du nouvel exercice

Compte	Rubrique de répartition										Budget 2024/2025	Réalisé 2024/2025	Budget 2025/2026
2 000 01	Frais & travaux divers	38 153,82	24 851,58	1 135,28	16 945,46	18 597,38	4 871,47	7 997,80			7 500,00	4 728,00	7 500,00
2 000 03	Frais & intérêts bancaires	449,09	336,45	165,24	289,30	48,00	54,50	465,13			PM	87,50	PM
2 000 04	Stocks & fournitures diverses	3 987,29	4 060,67	6 487,87	11 004,28	9 979,15	3 520,91	1 169,65			7 500,00	6 999,48	7 500,00
2 000 07	Assurances : police(s) & sinistre(s)	26 002,13	27 077,95	31 504,36	28 323,88	28 486,11	33 877,34	37 038,75			30 000,00	42 658,79	30 000,00
2 000 08	Frais & honoraires divers	2 327,42	7 338,31	2 643,20	4 837,19	6 562,46	4 933,59	5 073,15			5 000,00	7 481,37	5 000,00
2 000 00	Frais de conservation	70 919,75	63 664,96	41 935,95	61 400,11	63 673,10	47 257,81	51 744,48			50 000,00	61 955,14	50 000,00
2 200 00	Travaux ascenseurs	0,00	619,04	1 321,18	7 165,60	1 142,26	5 900,76	0,00			0,00	383,39	0,00
2 210 00	Travaux ascenseur "C" (80%)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	0,00	0,00
2 400 00	Travaux garage	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	915,17	0,00
2 600 00	Travaux chauffage	2 572,64	1 226,12	0,00	5 664,82	13 664,13	2 802,83	7 034,65			0,00	0,00	0,00
2. Total frais de conservation		73 492,39	65 510,12	43 257,13	74 230,53	78 479,49	55 961,40	58 779,13			50 000,00	63 253,70	50 000,00
3. Total des charges budgétées		399 197,42	377 827,61	387 768,01	396 664,25	398 209,25	334 073,94	348 099,91			406 000,00	426 436,82	426 600,00
3 000 00	Exécution décisions AG	136 986,20	207 154,47	205 958,09	130 040,72	81 939,70	127 795,17	224 719,11			PM	144 274,56	PM
3 200 00	Ascenseurs : exécution décisions AG	23 548,96	88 330,06	15 818,16	15 840,16	21 630,41	15 840,16	3 954,54			PM	0,00	PM
3 600 00	Travaux chauffage svt AG	-33 691,92	-13 364,46	-39 103,42	58 113,90	133 679,21	101 999,31	45 715,97			PM	14 425,88	PM
4. Total frais conservation "extraordinaires"		126 843,24	282 120,07	182 672,83	203 994,78	237 249,32	245 634,64	274 389,62			0,00	158 700,44	0,00
TOTAL DES DEPENSES COMMUNES		526 040,66	659 947,68	670 440,84	600 659,03	635 458,57	579 708,58	622 489,53			406 000,00	585 137,26	426 600,00
DOTATION ANNUELLE FONDS DE RESERVE		70 000,80	95 002,39	95 002,32	95 002,32	169 999,31	135 000,19	135 000,24			70 000,00	135 000,24	70 000,00
TOTAL ANNUEL APPELE		596 041,46	754 950,07	665 443,16	695 661,35	805 457,88	714 708,77	757 489,77			476 000,00	720 137,50	496 600,00
Prélèvement sur le fonds de réserve		-126 843,24	-282 120,07	-182 672,83	-203 994,78	-237 249,32	-245 634,64	-274 389,62			0,00	-158 700,44	0,00
TOTAL ANNUEL REPARTI		469 198,22	472 830,00	482 770,33	491 666,57	568 208,56	469 074,13	483 100,15			476 000,00	561 437,06	496 600,00
5. Provisions mensuelles appelées		-480 001,37	-480 005,97	-480 007,20	-480 007,20	-567 002,36	-531 999,63	-531 085,09				-531 085,08	
SOLDE CHARGES COMMUNES A REPARTIR		-10 803,15	-7 175,97	2 763,13	11 659,37	1 206,20	-62 925,50	-47 984,94				30 351,98	
TOTAL DES FRAIS PRIVATIFS		5 882,51	2 135,93	2 838,41	1 974,99	134,30	1 256,10	3 125,46				2 507,73	
RECONCILIATION AVEC SOLDE DECOMPTÉ		-4 920,64	-5 040,04	5 601,54	13 634,36	1 340,50	-61 669,40	-44 859,48				32 859,71	

* appelé séparément suite à la loi du 12/07/2012

Rapport du Comité Vert - 2024-2025

Rappel de la mission du Comité :

Mandat aux membres du comité vert pour représenter la copropriété dans les réunions, visites et contacts avec la Commune relatifs aux aménagements extérieurs du complexe (voirie et plantations).

Les membres élus en 2024 pour la Phase 1 : [REDACTED] et [REDACTED]

Au cours de l'année écoulée, les Comités Verts des Phases 1 et 2 ont continué à collaborer étroitement, le Parc qui nous entoure est unique et sans frontière, ainsi qu'avec « Venelles au naturel » qui réunit quelques bénévoles autour de [REDACTED] (responsable du potager).

Une rencontre a été organisée avec les représentants de la Commune pour les services plantations et travaux au cours de laquelle les rôles respectifs des Comités Verts des 2 phases, du groupe Venelles au naturel et des Potagers ont été clarifiés. Plusieurs problèmes ont pu ainsi être abordés tels que le nettoyage des Venelles du domaine public (aux Jeux, Cours Amarante et Place du White Star), les tailles de haies, les infiltrations d'eau à l'entrée du garage Mertens (non résolues à ce jour, malgré de nombreux rappels, et des visites sur place). Ce jour-là, les services communaux ont semblé comprendre notre rôle, c'est le mandat que nous avons reçu de l'Assemblée des copropriétaires, et dès lors les seules demandes prises en compte pour les espaces publics dans les Venelles seraient, nous a-t-on dit, celles passant par notre intermédiaire. Sur un plan, les zones du Parc laissées à la gestion du Groupe Venelles au naturel ont été définies en accord avec les services communaux.

Une habitante s'est portée candidate pour s'occuper de l'espace vert situé Carré aux Platanes à côté du numéro 5, enfin. Nous l'en remercions.

Des demandes particulières de riverains sont traitées au cas par cas, telle qu'une demande de plantation d'un arbre reçu (Venelle Bleue), ou de léger déplacement d'un bas à plantes (Venelle aux Jeux). Ces demandes sont transmises à la Commune et attendent la réponse et l'éventuelle autorisation.

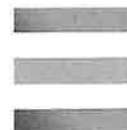
En cas de fortes chaleurs cet été, nous lancerons, comme précédemment, des appels aux bénévoles pour l'arrosage des plates-bandes du Parc. Depuis plusieurs années les bacs de la Venelle aux Jeux entre les numéros 22 et 62 sont arrosés pendant l'été par des riverains à tour de rôle. Au Cours Amarante, les bacs de plantes sont également entretenus par les riverains, et il faut dire que c'est ce qu'espère la Commune qui ne s'en préoccupe pas. Certains riverains « adoptent » le bac le plus près de chez eux, c'est une très bonne chose au bénéfice de la collectivité, à encourager.

L'an dernier il fut rappelé que l'espace entre les avaloirs et les façades, est une zone privative que chaque habitant devrait nettoyer régulièrement : ce sont nos trottoirs ! De ce point de vue... il n'y a guère de progrès. L'ouvrier s'en est chargé une fois, mais quand il fait ce travail d'autres obligations sont reportées.

Une opération de nettoyage printanier organisé par la Commune dans le cadre du *Cleaning Day* a eu le quartier Kelle pour cadre cette année (... un tantinet sollicité par le Comité !), et plusieurs ramasseurs ont nettoyé nos espaces verts. L'an dernier sous une pluie battante, une telle opération avait été mise en place par les Comités verts et produit une quantité incroyable de saletés en tout genre. Cette année, sous un joyeux soleil, après un délai plus court, les quantités furent moindres. Il n'en reste pas moins qu'il est consternant de constater les nombreux mégots, les emballages divers, les canettes et tétas, qui sont abandonnés, ces derniers en particulier dans les buissons rendant leur ramassage plus difficile, alors que souvent une poubelle se trouve à proximité !

Nous nous efforçons de toujours privilégier le respect du collectif et de l'environnement, mais n'oubliez pas que nous ne sommes que des intermédiaires, pas les gestionnaires du Parc.

[REDACTED] et [REDACTED]



1. Données du client

L'étude de faisabilité a été réalisée pour le client/site suivant :

Nom du client	LAMY Belgium - c/o Citya Bruxelles – agence d'Uccle
Représentant	[REDACTED]
Adresse des travaux	ACP Les Venelles 1 BE 0850 841 636, Amarantenhof 8, 1150 St.-Pieters-Woluwe

La copropriété dispose d'un parking sous-terrain. Le parking est composé de place de parking ainsi que de boxs de garages.

2. Objectif de l'étude

L'objectif de cette étude de faisabilité est de fournir au client un aperçu clair des options disponibles pour doter le bâtiment du nombre souhaité de bornes de recharge ou d'en évaluer le nombre maximum.

Cet aperçu est préparé notamment sur base de la capacité mise à disposition par le gestionnaire de réseau et de l'avis contraignant des pompiers locaux.

3. Cadre réglementaire

3.1 Analyse du service de prévention des pompiers locaux et analyse des risques qui l'accompagne

Le 3 novembre 2022 a été publié l'Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 29 septembre 2022 déterminant les ratios de points de recharges pour les parkings, ainsi que certaines conditions de sécurité complémentaires applicables.

Pour les immeubles de logements, cet Arrêté impose, à partir du 1^{er} janvier 2025, un point de recharge par emplacement pour les habitants qui ont accès au parking et ont un véhicule électrique. Il stipule que ce point de recharge soit installé dans un délai raisonnable après que l'habitant a fait savoir qu'il dispose d'un véhicule électrique et qu'il soit situé à l'endroit où l'habitant stationne son véhicule.

Outre les mesures prévues dans le cadre de l'exploitation d'un parking, le placement de points de recharge est conditionné aux exigences suivantes :

- L'utilisation de tout point de recharge d'une puissance supérieure ou égale à 50 kW est interdite sauf si le permis d'environnement y déroge, sur avis du service d'incendie. (A Bruxelles, Sibelga interdit la mise en place de bornes de recharges de plus de 11 kW pour les parkings d'immeubles).
- Les installations électriques doivent être dimensionnées pour pouvoir supporter la recharge de véhicules, répondre aux prescriptions du RGIE (Règlement Général des Installations Electriques) et avoir été contrôlées par un organisme agréé.

- Sauf dérogation prévue dans le permis d'environnement (par exemple 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.
- Lorsqu'un système de détection d'incendie automatique est installé dans le parking souterrain, l'alimentation des points de recharge doit être automatiquement coupée en cas de détection incendie.
- Les zones de recharge doivent être ventilées par une installation qui permet le renouvellement de l'air dans le parking toutes les trois heures.
- Un plan lisible, visible et à l'échelle qui indique les emplacements des points de recharge, doit être placé à l'entrée et à la sortie du parking.
- Une protection mécanique adéquate des bornes de rechargement doit être placée.

Les parkings couverts d'une superficie supérieure à 625 m² et/ou comportant des niveaux inférieurs au niveau -2 doivent répondre à des conditions supplémentaires :

- Le placement d'une installation de détection incendie munie de détecteurs de fumées et de CO doit être prévu. Ce système sera de type « surveillance compartiment » conforme à la NBN S21-100-1&2.
- Cette détection doit également être couplée à une alarme permettant de prévenir le service incendie et ce, dans les plus brefs délais.

Toutes les prescriptions relatives aux parkings en Région de Bruxelles-Capitale sont consultables via le lien suivant : <https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/parkings-couverts-et-en-sous-sol>

Le tableau suivant présente les différents types de protection (en fonction de la superficie et du niveau de celui-ci) qui doivent être mis en œuvre à chaque niveau de parking (indépendamment de l'installation ou non de bornes de recharges).

PARKINGS EXISTANTS (demande de construction introduite avant le 1 ^{er} juillet 2022)						
Superficie totale du parking S						
	S ≤ 625 m ²	625 m ² ≤ S ≤ 2 500 m ²	2 500 m ² < S ≤ 60 000 m ²			
			Superficie du plus grand sous-compartiment S _{sc}			
			S _{sc} ≤ 2 500 m ²	2 500 m ² < S _{sc} ≤ 5 000 m ²	5 000 m ² < S _{sc} ≤ 10 000 m ²	S _{sc} > 10 000 m ²
Niveau hors-sol	/	/	EFC ^{1,2,3} OU Sprinklage ^{1,2} OU Baie 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
Niveau sous-sol	0 m < p ≤ 7 m	/	EFC ^{1,2,3} OU Sprinklage ^{1,2} OU Baie 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
	7 m < p ≤ 14 m	/	EFC ^{1,2,3} OU Sprinklage ^{1,2}	EFC ^{1,2} OU Sprinklage ¹	EFC ¹ OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹
	14 m < p ≤ 21 m	/	EFC ^{1,2} OU Sprinklage ¹	EFC ¹ OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹
	> 21 m	/	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹	EFC ¹ & / OU Sprinklage ¹

EFC[#] = EFC de type #

Sprinklage[#] = Sprinklage de type #

Figure 1 Tableau provenant de CBP VE 20231002b

Les valeurs du tableau précédent peuvent également être exprimées pour les parkings existants en nombre d'emplacements de stationnement et niveau de profondeur pour un examen simplifié de la situation existante.

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

EFC# = EFC de type #
Sprinklage# = Sprinklage de type #

EFC# = EFC de type #

Sprinklage# = Sprinklage de type #

Figure 2 Tableau provenant de CBP VE 20231002b

Tous les niveaux de parking sous-sol, à l'exception des niveaux ouverts, doivent être du même type de protection. Et tous les niveaux de parking hors-sol, à l'exception des niveaux ouverts, doivent être du même type de protection. Mais le type de protection des niveaux hors-sol peut être différent de celui des niveaux sous-sol.

Le parking de l'ACP est sur deux étages qui peuvent être considéré comme deux niveaux totalement distincts puisque ceux-ci sont totalement séparé. Etant donné que les deux étages sont situés au niveau de la voirie, on peut considérer chacun des étages comme un niveau 0.



Figure 3 Entrée parking niveau 1



Figure 4 Entrée parking niveau 2

L'étage 1 du parking comporte 94 emplacements de parking et l'étage 2 comporte 73 emplacements de parking.

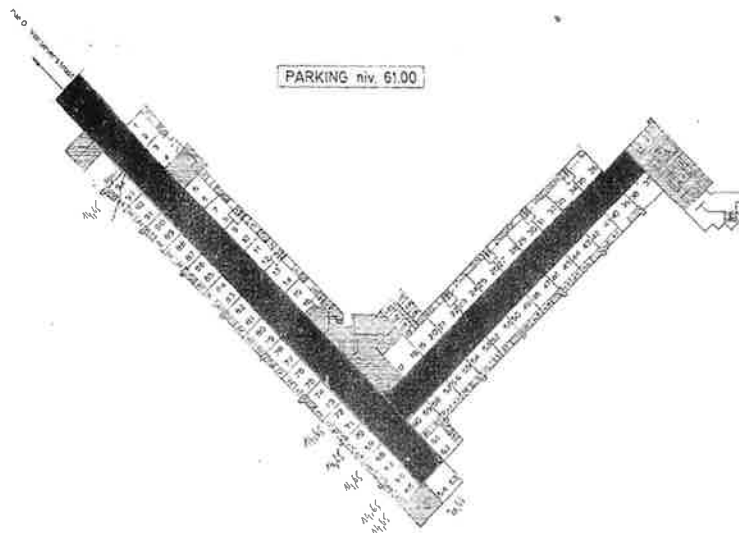


Figure 5 Plan du parking niveau 1

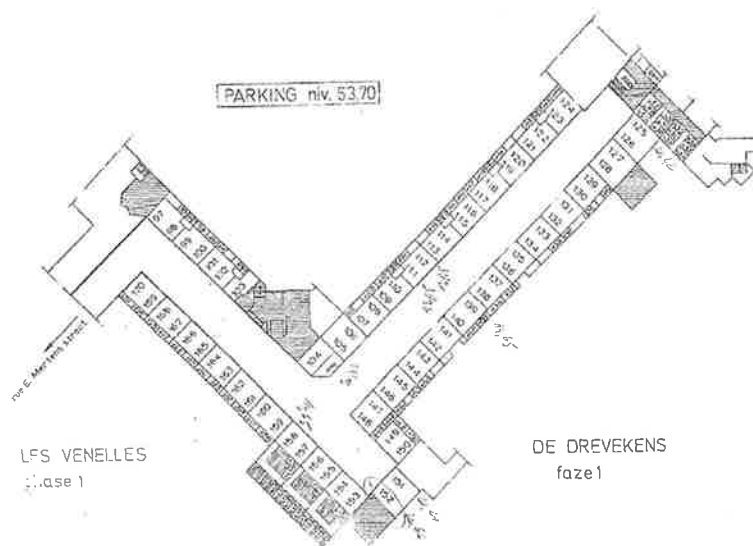


Figure 6 Plan du parking niveau 2

Lorsqu'un véhicule équipé d'une batterie lithium-ion est impliqué dans un incendie, il est important de vérifier si la batterie est potentiellement instable et si celle-ci a subi des dommages internes à cause de rayonnement thermique. Il est donc important de pouvoir évacuer le véhicule électrique en toute sécurité du parking et de transporter celui-ci en toute sécurité jusqu'à un endroit où il peut être entreposé.

Il est également primordial de faire attention aux points suivants :

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

1. Rampe d'accès

Lorsque l'accès aux différents niveaux du parking s'effectue via des rampes, il est présumé que l'évacuation du véhicule électrique par une entreprise de remorquage ne posera pas de problème spécifique. Pour ce faire il faut que les rampes respectent les valeurs suivantes :

	Valeurs de référence
Rampe droite	
• Largeur	≥ 3 m
Rampe courbe	
• Largeur	≥ 3,5 m
• Rayon de courbure intérieur	≥ 4 m
• Rayon de courbure extérieur	≥ 8 m
Rétrécissement local (exemple : barrière, grille, volet)	≥ 2,7 m
Pente	
• Pente maximale	≤ 20 %

Figure 7 Tableau provenant de CBP VE 20231002b

La rampe d'accès au parking possède les caractéristiques suivantes :

- Largeur : 4m
- Rayon de courbure intérieur : /
- Rayon de courbure extérieur : /
- Pente : +/- 10%

Et respecte donc les valeurs de références

2. Ventilation

Il est important de réaliser une ventilation après l'extinction de l'incendie afin de pouvoir réaliser l'évacuation et la sécurisation du véhicule électrique.

Cette ventilation peut être assurée :

- Soit par une installation d'évacuation de fumées et de chaleur (EFC) ;
- Soit par l'installation de ventilation destinée à assurer le respect des normes de qualité de l'air en temps normal ;
- Soit par des ventilateurs mécaniques dédiés et éventuellement un réseau de conduits d'air ;
- Soit par les pompiers et leurs propres ventilateurs, à condition d'obtenir l'accord du service d'incendie territorialement compétent ;
- Soit par la ventilation naturelle.

S'il s'agit d'une installation de ventilation mécanique, cette ventilation doit avoir un débit d'au moins 200 m³/h par emplacement de stationnement.

Pour qu'un niveau de parking puisse être considéré comme ventilé naturellement, il faut :

- Soit que ce niveau soit un niveau de parking ouvert ;
- Soit que ce niveau satisfasse aux conditions suivantes :
 - Que le parking s'étende en hauteur sur maximum un niveau ;
 - Que ce niveau ne soit pas situé à plus d'un niveau au-dessus ou en-dessous du niveau de sortie des véhicules ;
 - Que le parking soit pourvu d'ouvertures dont la surface est au moins égale à 0,15 m² par emplacement de stationnement ;
 - Que les ouvertures dans les plafonds et murs ne soient pas distantes de plus de 20 m l'une de l'autre ;
 - Que les ouvertures débouchent directement vers l'extérieur ou disposent d'une gaine de maximum 2 m de long.

Le système d'évacuation des fumées et des chaleurs mis en place au point précédent remplira aussi cette condition.

3. Box de parking

Le Fire forum (CBP VE 20231002b) recommande également que chaque box de parking qui est équipé d'une borne de recharge possède deux orifices de ventilation :

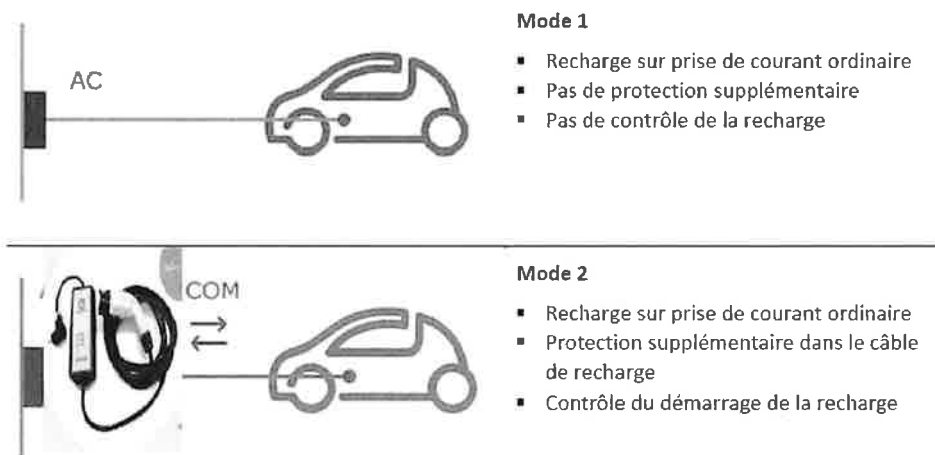
CONFIDENTIAL. All rights reserved.

- L'un en haut, d'une section d'au moins 500 cm² et d'une hauteur d'au moins 15 cm
- L'autre en bas, d'une section d'au moins 200 cm².

Ces orifices de ventilation mettent chaque box de parking en communication directe avec une allée de circulation du parking. Ils peuvent être munis d'un grillage contre l'intrusion. Ces ouvertures sont ouvertes en permanence, ce qui permet une ventilation à l'intérieur du box de parking à tout moment. Il est toutefois aussi possible de mettre en œuvre des mesures actives telles que l'ouverture automatique de la porte du box de parking dès que des gaz inflammables sont détectés dans ce box.

4. Que faire avec les prises de charge déjà existantes ?

Dans certaines situations, des prises de charges sont déjà installées sur certains emplacements de parking ou garages. Il est donc important de savoir quoi en faire. Il existe deux modes de recharge sur prise de courant.



Le système de recharge de mode 1 ne sont pas autorisés, le système de recharge du mode 2 est de préférence à éviter dans les parkings pour les raisons suivantes :

- La sécurité incendie n'est pas maîtrisée car le courant de charge demandé dépend de l'utilisateur
- L'utilisateur est inconnu, ce qui rend impossible la facturation pour le consommateur
- Le contrôle de l'énergie est impossible, ce qui peut conduire à une coupure non désirée
- La charge est très lente et prend donc beaucoup de temps (particulièrement pour les véhicules purement électrique)

D'un point de vue technique, sur une installation électrique conforme, un circuit de socles de prise de courant doit être câblé en 2,5 mm² et est capable de supporter 16 A. Le socle de prise de courant en lui-même est certifié pour une utilisation à 16 A en pointe, et est généralement apte à supporter une charge de 10 A en continu si la connexion est réalisée avec des bornes à vis.

Il n'y a donc pas lieu d'interdire la charge de voiture électrique sur socle de prise de courant classique. Les câbles de recharge limitent normalement l'intensité du courant à maximum 10 A, soit une puissance de 2300W.

Le circuit d'alimentation du socle de prise de courant doit être protégé par un disjoncteur dont le courant nominal de contact est inférieur ou égal au courant nominal du socle de prise de courant (en l'absence d'une fiche technique du socle de prise, le disjoncteur doit avoir un courant nominal de 10 A).

Pour rendre possible l'utilisation du mode de recharge de type 2, il est indispensable que la prise soit connectée à sur le compteur électrique individuel de l'utilisateur. Cette exigence impose donc parfois le placement de grandes distances de câbles et rend difficile les travaux. C'est pourquoi nous déconseillons fortement cette solution.

Ces prises de recharge n'étant pas considérées comme des bornes, elles ne doivent pas être couplées au système de détection incendie et/ou au(x) bouton(s) poussoir(s).

NB : A partir du 1er janvier 2025, l'installation et l'utilisation de points de charge de mode 2 dans des nouvelles constructions ou après une rénovation importante ne seront plus acceptées

3.2 Fiscalité

Les particuliers et les membres d'une ACP qui choisissent d'acheter et d'installer une borne de recharge domestique jusqu'au 31 août 2024 ont droit à une réduction d'impôt sur cet investissement. Cet abattement fiscal est dégressif au fil du temps.

Le crédit d'impôt est calculé sur les dépenses réelles (y compris la TVA) payées pour une borne de recharge domestique par un contribuable. Seules les dépenses liées à l'achat à l'état neuf d'une borne de recharge, à son installation, à son contrôle et aux éventuelles adaptations de l'installation électrique (passage d'une à trois phases, par exemple) ouvrent le droit à la réduction d'impôt. Une borne de recharge installée par le contribuable lui-même n'entre pas en ligne de compte pour la réduction d'impôt.

Entre le 1er janvier 2024 et le 31 août 2024	15%	Allègement fiscal
--	-----	-------------------

Le crédit d'impôt lui-même est limité à un montant maximal de 1 500 € par borne de recharge et par contribuable. Pour bénéficier de cet allègement fiscal, la borne de recharge installée doit également remplir certaines conditions :

- Recharge intelligente : le temps et la puissance de recharge doivent pouvoir être contrôlés par un système de gestion de l'énergie, à l'aide d'un protocole numérique normalisé (par exemple, L'OCPP) ;
- La borne de recharge ne doit utiliser que de l'énergie verte (contrat d'électricité verte à 100 %, source d'énergie renouvelable locale comme une installation photovoltaïque ou une combinaison des deux) ;
- La borne de recharge est agréée par un mécanisme de contrôle reconnu.

Les membres d'un ACP peuvent également prétendre à cet allègement fiscal lorsque les dépenses sont engagées conjointement au sein d'une ACP pour l'installation d'une ou plusieurs bornes de recharge. Dans ce cas, les dépenses engagées par l'ACP sont réparties entre les membres de l'ACP en fonction de la part de propriété ou d'une clé de répartition. Le contribuable individuel peut donc prétendre à un allègement fiscal pour la partie des dépenses qui lui est attribuée.

4. Etude

4.1 Introduction

Infrastructure

Vous voulez avoir une infrastructure collective répondant aux prescriptions légales relatives aux infrastructures de recharge pour véhicules électriques exposées ci-avant. Cette infrastructure doit permettre à chaque propriétaire de pouvoir installer à sa guise une borne de recharge dans son parking à l'avenir.

Gestion de l'énergie

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

Vous désirez une solution qui permette de savoir ce que chaque emplacement de parking/garage va consommer pour la recharge de son véhicule mais également un système de gestion de la charge électrique qui permette que toutes les bornes puissent charger en même temps sans mettre à mal le système électrique du bâtiment.

Le 14 février et le 24 juillet (avec le service étude de Sibelga), nous avons réalisé une visite du site afin d'analyser les différentes possibilités.

Lorsque plusieurs propriétaires de places de stationnement souhaitent installer une borne de recharge, il existe différentes approches :

- **Le système individuel** : chaque propriétaire dispose de sa propre borne de recharge. Dans cette situation, chaque résident placera sa propre borne de recharge derrière son compteur personnel. Cette solution nécessite une connexion électrique entre le compteur électrique et la borne de recharge. Cette solution est administrativement simple mais ne permet pas de réguler la puissance demandée par le véhicule. Si la borne de recharge est placée derrière le compteur électrique qui est également utilisé pour le logement il y a un risque que la puissance dépasse la puissance maximale du compteur et ainsi engendrer des coupures de courant dans le logement. Ce problème peut être résolu en plaçant un régulateur au niveau du compteur. Cela garantit que la puissance allant à la voiture est limitée par la puissance maximale autorisée par la connexion du logement. Néanmoins même si la puissance de chaque logement est respectée, il y a toujours un risque de dépasser la puissance maximale de l'ensemble du bâtiment. Le raccordement de celui-ci n'est en effet pas calculé en additionnant toutes les puissances maximales des appartements mais lors du dimensionnement, un « facteur de simultanéité » a été pris en compte.

Par conséquent cette approche ne permet qu'un nombre limité de points de recharge et il sera vite nécessaire de renforcer la connexion au réseau. Ce n'est donc pas une solution que nous privilégions pour les parkings comprenant un grand nombre potentiel de points de charges.

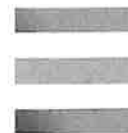
- **Le système collectif** où chaque propriétaire possède sa propre borne de recharge. Avec cette approche, toutes les bornes de recharge sont placées derrière un ou plusieurs compteur(s) électrique commun. L'idée de ce système est que chaque résident dispose de sa propre borne de recharge, mais que toutes les bornes se trouvent derrière un ou plusieurs compteur(s) électrique. Lorsque plusieurs résidents utilisent le compteur commun, les frais de recharge seront réglés par une partie tierce qui gère les points de recharge. Cela peut se faire par l'intermédiaire d'un opérateur de point de charge (CPO) qui, sur la base des compteurs d'énergie présents dans les points de charge, peut facturer les utilisateurs pour l'énergie chargée. Il est également possible de le faire par l'intermédiaire du syndic. Le relevé du compteur commun et celui de chaque point de charge doivent ensuite être réalisés afin de facturer à chacun le montant de sa consommation électrique.

- **Approche collective de l'installation de base**

Dans une approche collective ou seule l'installation de base est gérée collectivement, l'ACP fournit le raccordement au réseau, tout le câblage nécessaire et les installations nécessaires pour assurer la sécurité incendie. Cette installation de base permettra à chaque résident qui le souhaite de faire installer une borne de recharge sur sa place de stationnement en tirant un câble depuis l'un des tableaux de distribution situé dans le parking. Chaque résident peut alors choisir sa propre borne de recharge et son installateur. Chaque résident devra également faire appel à un opérateur de borne de recharge pour obtenir une carte de recharge et c'est à lui qu'il paiera sa recharge. L'électricité utilisée par chaque résident pour charger sa voiture sera remboursée à l'ACP par le CPO (opérateur de point de charge). En d'autres termes, l'utilisateur du point de recharge, paye sa consommation au CPO et le CPO reverse ce paiement à l'ACP qui reçoit les factures d'électricité.

Les avantages de cette approche sont que tous les postes de charge sont connectés derrière un seul compteur et que la puissance disponible peut être distribuée de manière égale entre les différents

CONFIDENTIAL. All rights reserved.



points de recharge par le biais de l'équilibrage de la recharge. Elle garantit également un prix de revient plus bas, étant donné qu'elle permet une approche plus efficace des besoins en câblage et de l'utilisation du raccordement au réseau existant.

L'équilibrage de la recharge est possible mais il est primordial que les bornes installées soient compatibles avec le système d'équilibrage mis en place. Il est également nécessaire que l'installateur choisi par le propriétaire soit en mesure de paramétrer les bornes avec ce système d'équilibrage, ce qui n'est pas toujours le cas.

Cette solution permet donc plus de libertés aux propriétaires (choix de la marque et de son propre installateur) mais elle peut également amener rapidement le risque de rendre obsolète le système d'équilibrage des charges. De plus, il n'y aura pas de réduction de coût pour l'installation des points de recharge eux-mêmes, puisque chacun choisit son propre installateur et qu'il n'y a pas d'économies d'échelle. C'est pourquoi nous ne privilégions pas cette solution.

- Approche collective de l'ensemble de l'installation

Dans une approche entièrement collective, le ACP fournit à la fois l'installation de base et les bornes de recharge. À cette fin, l'ACP peut faire appel à une entreprise qui fournit un service complet. Tous les membres de l'ACP choisissent ensemble un partenaire et le même type de borne de recharge. Le partenaire se charge ensuite à la fois de l'installation et de l'entretien des bornes de recharge et de la facturation de l'électricité consommée aux points de recharge.

Cette approche présente un certain nombre d'avantages. Toutes les bornes de recharge sont gérées par le même opérateur et peuvent donc communiquer entre elles, ce qui offre davantage de possibilités pour les systèmes d'équilibrage de recharge. Une approche entièrement collective permettra également une réduction significative des coûts grâce à une approche efficace du câblage, à une utilisation efficace de la connexion au réseau de distribution et à d'importantes économies d'échelle pour l'installation des bornes de recharge. Enfin, faire le choix d'avoir un seul partenaire offre l'avantage de soulager à la fois l'ACP, le syndic et les résidents.

En outre, ce système oblige tous les résidents à choisir un même installateur pour le même type de borne de recharge, ce qui nécessite un accord global.

Cette solution nous semble néanmoins être la plus appropriée dans le cas de votre ACP car elle garantit le bon fonctionnement du système d'équilibrage de charge.

- Le système collectif avec des bornes partagées

Ce système s'apparente à une approche collective de la fourniture de base et des bornes de recharge. La différence ici est que chaque résident ne disposera pas de sa propre place de stationnement avec sa propre borne de recharge. Un certain nombre de bornes de recharge seront partagées par les différents résidents qui le souhaitent. Chaque résident qui souhaite utiliser les bornes de recharge aura sa propre carte de recharge afin que l'opérateur de la borne de recharge puisse identifier les différents utilisateurs et facturer correctement l'électricité utilisée par les différents utilisateurs. Le grand avantage de ce système est que, grâce aux points de charge partagés, le rapport entre le nombre de voitures électriques et les points de charge ne doit pas être d'un pour un. Cela permet de limiter les coûts de l'installation et le risque de renforcement nécessaire du réseau. Cette solution est la solution optimale mais elle n'est pas adaptée à toutes les situations et n'est pas envisageable dans votre situation.

4.2 Etude des puissances nécessaires

Afin de pouvoir au mieux dimensionner l'infrastructure qui sera nécessaire à la recharge future de véhicules électrique, nous devons poser certaines hypothèses :

Par suite de nos échanges avec Sibelga, ceux-ci nous ont demandé de considérer l'ensemble du parking comme un seul parking.

- Un véhicule électrique consomme en moyenne 15 kWh pour 100 km.
- Le parking dispose de 167 emplacements de parking (sur les plans, attention certains de ces emplacements ne sont pas utilisés pour des voitures mais sert principalement de stockage)
- On peut imaginer qu'un véhicule parcourt en moyenne 500 km par semaine soit 70km/jour ce qui donne 10.5kwh/jour. En réalité, un automobiliste bruxellois parcourt en moyenne 30 kilomètres par jour, on se situe donc ici dans la fourchette très haute.
- Dans le cadre de bornes installées sur le logement, on peut considérer que la majorité des voitures arriveront entre 18h et 20h à leur emplacement de parking et resteront jusqu'au lendemain matin entre 7h et 9h. On peut donc considérer qu'une voiture restera en moyenne 13h en charge.

On peut donc estimer qu'une énergie approximative de 1753.5 kWh sera nécessaire chaque nuit (si l'ensemble des places de parking décident de charger leur voiture électrique). Dans la réalité il est très peu probable que l'ensemble des véhicules soient tous chaque jour simultanément en charge. Si les voitures restent en moyenne 12 heures on peut déterminer qu'une puissance de 140 kW sera suffisante. Cette puissance de 140 kW correspond à un raccordement de 155 kVA et à un courant de 223 ampères avec un courant triphasé 3x400V.

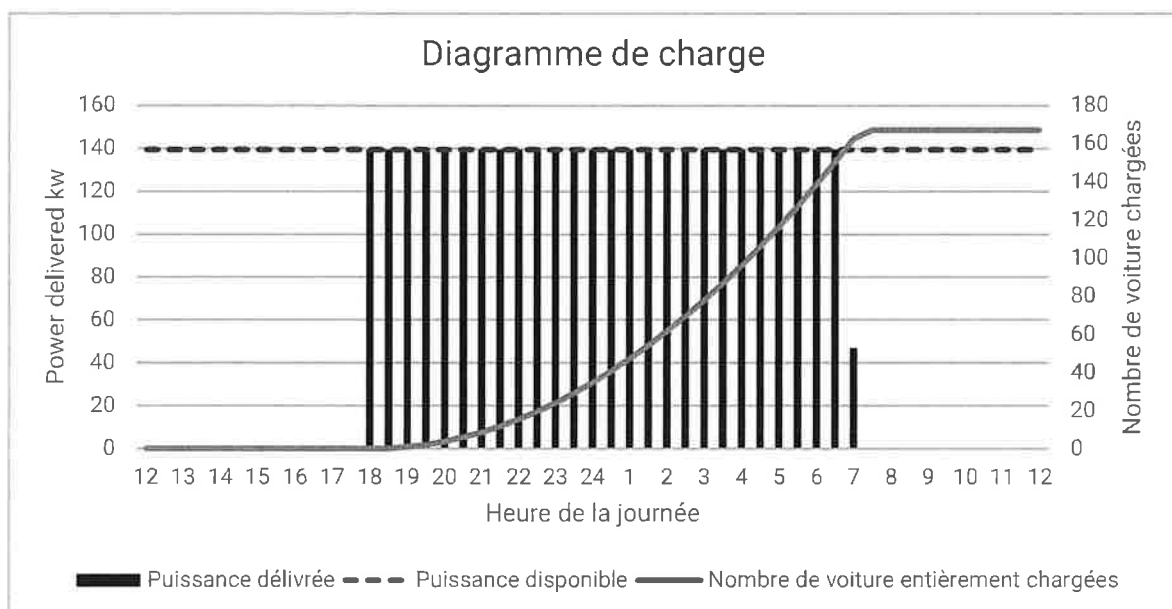


Figure 8 Diagramme de répartition de charge

Comme on peut le voir sur le diagramme précédent qui simule la répartition de charge avec une puissance disponible de 155 KVA (140 kW), on remarque que l'ensemble des 167 voitures seront entièrement chargées (pour une distance de 70 km) avant 8 heure du matin.

En réalité, on peut imaginer que certains des véhicules du parking se chargeront sur leur lieu de travail ou que certains emplacements décideront de ne pas installer de bornes de charge. Un raccordement de 155 kVA sera donc pour nous suffisant pour alimenter le parking de la copropriété.

4.3 Puissance disponible

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

La copropriété disposant d'une unité de cogénération, il nous semble intéressant d'utiliser en priorité cette électricité produite à faible coût. Cette unité de cogénération à une puissance de 50kW et par suite de nos différents échanges avec monsieur Sonon, il nous a semblé que celle-ci subissait régulièrement des problèmes de production.

Nous avons également pris contact avec Sibelga afin de voir si un nouveau raccordement pouvait être réalisé. Par suite d'une visite avec quelqu'un de Sibelga, il s'avère qu'un nouveau raccordement de 250 ampères en 3X400V peut être fourni à la copropriété. Ce raccordement correspond à une puissance de 173 kVA soit approximativement 160 kW. Ce nouveau raccordement reviendrait à 2845.83€ (TVAC) à la copropriété. L'offre est située en annexe. Ce nouveau raccordement pourra donc facilement alimenter l'ensemble de l'infrastructure de charge si un bon système de load balancing est mis en place. Un raccordement avec plus de puissance est également possible mais nécessitera dans ce cas, pas mal des travaux supplémentaires tel que l'installation d'une cabine client, d'un transformateur et n'est dans votre situation pas nécessaire.

Etant donné que le compteur basse tension aura une puissance supérieure à 56 kVA, les prix du tarif de distribution changera étant donné que la pointe sera également facturée. Voici un petit exemple de l'évolution du prix du tarif de distribution.

Imaginons une consommation en heure creuse de 200 000kWh sur l'infrastructure de recharge de l'ACP. Voici à titre indicatif les chiffres approximatifs du tarif d'utilisation (capacitaire) qui sera demandé par Sibelga (basé sur les indices de 2023).

Puissance maximale [kW]	Tarifs d'utilisation du réseau	Tarif d'utilisation par kWh utilisé
50	12 716,20 €	0,06 €
100	15 852,82 €	0,08 €
150	18 932,32 €	0,09 €

En fonction du nombre de bornes installées dans la première phase, il peut donc être intéressant d'imaginer dans un premier temps un compteur inférieur à 56kVA et de faire évoluer ce compteur en fonction des besoins réels afin d'éviter tout surcout au niveau des frais de réseau.

4.4 Système de load management

En raison de la puissance disponible pour l'infrastructure des bornes, un contrôle intelligent est indispensable afin de répartir la puissance disponible entre les différentes bornes.

Il existe différents niveaux d'équilibrage de la charge :

a) Static load management

Dans l'équilibrage statique de la charge, une limite fixe est définie pour la puissance disponible qui peut être répartie entre les véhicules. Si la demande de recharge dépasse la limite, la puissance disponible sera répartie entre les différents véhicules.

- La valeur de la puissance disponible pour les stations est fixe.
- La puissance est distribuée entre les différentes stations connectées.
- Pas d'intercommunication entre les stations de recharges et le bâtiment.

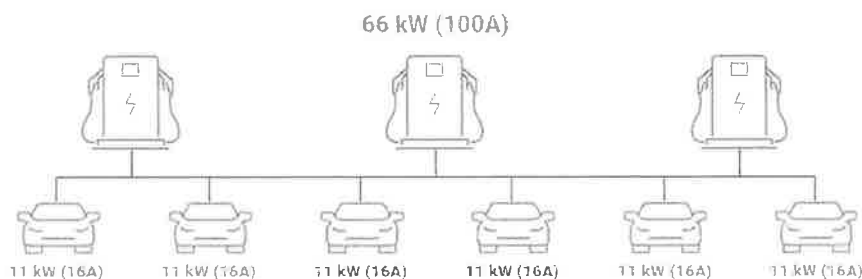


Figure 9 Static load management

b) Dynamic load management

La consommation d'électricité de l'ensemble du site est prise en compte et, en fonction de la consommation réelle, la puissance restante de la connexion électrique disponible pour charger les véhicules électriques est déterminée. Par conséquent, la limite est déterminée de manière dynamique.

- La valeur de la puissance disponible pour les stations est variable.
- La réserve de puissance du compteur est entièrement utilisée pour l'infrastructure de recharge afin d'optimiser la recharge des véhicules.
- Le bâtiment connecté a toujours la priorité afin d'éviter toute pénurie d'électricité.



Figure 10 Dynamic load management

c) Intelligent Dynamic load management

Le management Dynamic de la charge permet d'inclure d'autres productions d'énergie dans la gestion énergétique et d'aller bien plus loin que Dynamic load management dans

- Intégration de la production d'énergie locale (solaire, éolienne, cogénération, batterie, etc.).
- Optimisation économique grâce à la facturation en fonction du prix du marché de l'électricité.
- Flexibilité accrue.
- Configuration du système en fonction de vos objectifs. Tarifs variables par utilisateur de la station de recharge
 - Utilisateurs prioritaires
 - Chargements plus lents
 - Chargement au prix le plus bas

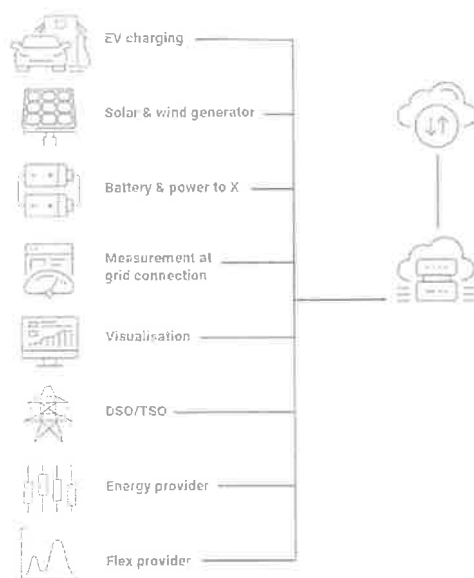


Figure 11 Intelligent Dynamic load management

Dans le cas ici présent, nous pensons qu'un système de Dynamic load management est nécessaire étant donné que l'énergie utilisée le sera principalement pour l'infrastructure. Ce système permettra de répartir au mieux l'énergie disponible entre les différentes bornes de recharge. Nous vous conseillons également de placer un système de gestion de l'énergie qui sera indépendant de la marque des bornes installées.

4.5 Choix des bornes

Différents types de bornes existent sur le marché.

- Bornes de 3.6 kW

Ces bornes ont l'avantage d'être très bon marché et sont parfaitement adaptées à la recharge de voitures hybrides. Cependant leur puissance de charge de 3.6 kW signifie qu'il faut plus de 8 heures pour donner une autonomie de 150 km à une voiture électrique. De plus, cette faible puissance de charge ne permet pas d'utiliser la puissance totale disponible de manière optimale et n'est pas adaptée à un système de load management. Enfin certains modèles de voitures ne parviennent pas à charger avec ce type de borne.

- Bornes de 7.4 kW

Ces bornes sont un peu plus chères que les bornes de 3.6 kW et offre une puissance deux fois plus importante. Elles permettent de donner une autonomie de 150 km en un peu plus de 4 heures. Il y a néanmoins un risque, si un grand nombre de ce type de borne qui fonctionnent en monophasé sont connectée sur la même infrastructure triphasée. C'est de créer un gros déséquilibre entre les différentes phases de l'installation. En effet, il se peut qu'à un moment il y ait une grande disparité dans l'utilisation des trois phases, ce qui risque de déséquilibrer celles-ci.

- Bornes de 11 kW

Ces bornes sont plus chères que les précédentes mais elles permettent de délivrer une puissance trois fois plus importante. Ces bornes fonctionnent avec un courant triphasé de maximum 16 ampères. Ces bornes permettent de donner une autonomie de 150 km à une voiture électrique en moins de trois heures si elles chargent à pleine puissance. Ce type de borne permet également la mise en place d'un système de load balancing et l'optimisation de la puissance disponible.

■ Bornes de 22 kW

Ces bornes sont un peu plus chères que les bornes de 11 kW mais nécessitent des sections de câbles d'alimentation plus importantes et donc un surcoût assez important pour le prix total de l'infrastructure. Ces bornes fonctionnent avec un courant triphasé de maximum 32 ampères. Ces bornes permettent une recharge de 150 km en moins d'une heure de recharge. Dans le cas présent nous pensons que ce type de bornes sont surdimensionnées pour l'usage qui en sera fait. De plus, la plupart des modèles de voitures électriques vendus actuellement ne permettent pas la recharge à 22kW, se limitant à du 11kW. Ces bornes sont désormais interdites dans les immeubles à appartement par Sibelga.

Voici les recommandations de Sibelga quant au type de bornes à installer.

Type de point de recharge	Tension du raccordement	Monophasé 230 Vac sur réseau 3*230 Vac (Phase + Phase)	Monophasé 230 Vac sur réseau 400 Vac (Phase + Neutre)	Triphasé 3*230 Vac (3 Phases sans Neutre)	Triphasé 400 Vac (3 Phases + Neutre)	Haute Tension
	Notification au GRD					
<u>Mode 1</u>	Interdit					
<u>Mode 2</u> : (10 – 16A mono) *	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé				Possible
<u>Mode 3</u> : 3,7 kW (16A mono)	OBLIGATOIRE	Possible				
<u>Mode 3</u> : 7,4 kW (32A mono)	OBLIGATOIRE	Possible mais non recommandé	Interdit	Possible mais Non recommandé	Interdit	
<u>Mode 2</u> : 11 kW (16A triphasé) *	OBLIGATOIRE	Interdit	Interdit	Possible mais Non recommandé et nécessite un transfo d'isolement 3*230 Vac/400 Vac	Possible mais Non recommandé	
<u>Mode 3</u> : 11 kW (16A triphasé)	OBLIGATOIRE	Interdit	Interdit	Possible mais nécessite un transfo d'isolement 3*230 Vac/400 Vac	Possible	
<u>Mode 3</u> : 22 kW (32A triphasé)	OBLIGATOIRE	Interdit				
<u>Mode 4 (DC)</u>	OBLIGATOIRE	Interdit				
<u>V2x</u>	OBLIGATOIRE	Considérés comme une production décentralisée **				

Figure 12 Recommandation Sibelga (tiré du document SIB23 CCLB 120)

Dans votre cas, étant donné que le bâtiment possède un raccordement en 3X400V, la solution est de placer des bornes mode 3 de 11kW.

4.6 Gestion des bornes

Afin de permettre la gestion de l'ensemble des bornes de recharges nous conseillons l'utilisation d'une plateforme CPO (Charge Point Operator) qui s'occupe de la facturation de l'ensemble des sessions de recharge aux utilisateurs. Cette plateforme peut également vous servir pour le monitoring de vos bornes (statut, les transactions, la consommation d'énergie, etc.)

Chez Equans, nous travaillons avec une plateforme qui nous permet d'offrir 2 services complémentaires :

- CPO (Charge Point Operator) services ; tous les services liés aux bornes :
 - Monitoring des bornes et des sessions de recharge
 - Implémentation du roaming permettant d'utiliser la plupart des cartes de recharge disponibles sur le marché (optionnel)
 - Tarification des sessions de recharge
 - Facturation des sessions de recharge directement à l'utilisateur final et remboursement à l'ACP qui aura payé une facture d'énergie à son fournisseur.
 - Assistance technique à distance

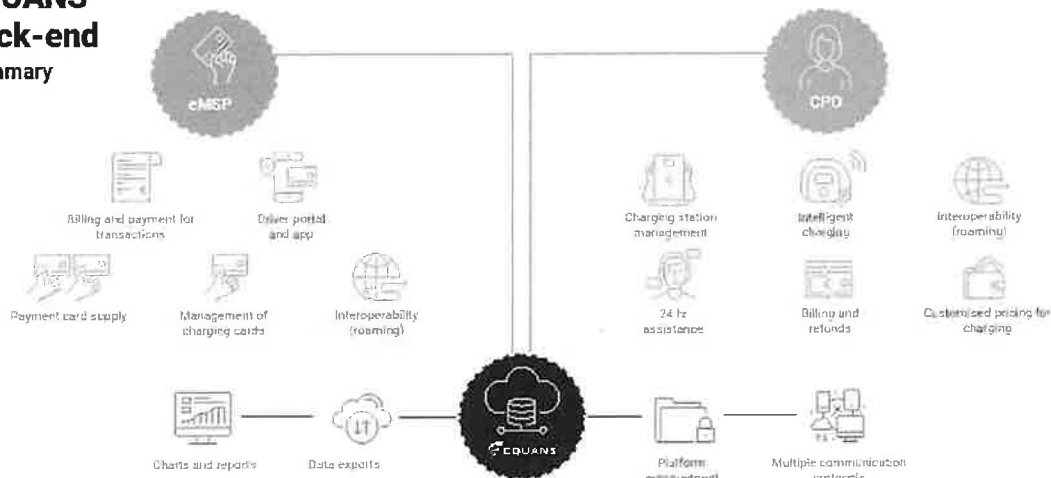
CONFIDENTIAL. All rights reserved.

- eMSP (electric Mobility Service Provider) services ; tous les services liés à la gestion des cartes de charge.

- Fourniture d'un badge de recharge, pouvant être utilisé sur les bornes dites semi-publiques ou publiques (optionnel)
- Facturation mensuelle et paiement via domiciliation
- Mise à disposition d'une app munie d'un moteur de recherche et d'une possibilité de paiement des sessions de recharge sans carte (si accepté par la borne en question)

Dans votre cas, l'utilisation des services CPO est indispensable mais les services eMSP ne seront pas forcément nécessaires puisque les conducteurs de véhicules électriques ont souvent leur propre badge de recharge.

EQUANS back-end Summary



i. Modules utilisateurs

L'ACP (le syndic ou une personne désignée par l'ACP), recevra un login personnel afin de créer son profil sur notre plateforme Equans. Chaque chargeur géré par nos services sera intégré dans notre plateforme. Vous aurez accès à toutes les données de vos chargeurs comme le statut, les transactions, la consommation d'énergie, etc.

ii. Enregistrement détaillé des sessions de charge

Chaque session de charge est enregistrée avec tous les détails (date et heure, durée de la session de charge, nombre de kWh chargés, etc.) Ces données sont envoyées sur notre plateforme afin de permettre le monitoring des sessions de recharge et leur facturation aux utilisateurs des bornes (la copropriété étant titulaire des contrats de fourniture d'électricité des compteurs dédiés aux bornes, elle a la possibilité de recevoir le produit des sessions de recharge au tarif qu'elle aura fixé – voir plus loin).

iii. Facturation automatique

Notre solution back-end permet la facturation automatique de toutes les sessions de charge qui ont eu lieu sur votre infrastructure.

Sur base des tarifs introduits que l'ACP a choisis, ces sessions seront facturées au conducteur du véhicule électrique (utilisateur final) d'une part et elle sera payée une fois par mois pour l'énergie fournie sur la base de ces mêmes tarifs, en tenant compte de l'application d'une petite redevance (voir ci-dessous).

iv. Tarif de recharge

En tant que propriétaire de l'infrastructure de recharge, l'ACP décide du tarif qu'elle souhaite appliquer pour les sessions de recharge, parmi la liste des tarifs disponibles (voir annexe).

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

v. Roaming et publication des bornes de recharge

Il s'agit d'une option que nous allons activer pour installer les stations de recharge de manière que la recharge se fasse avec les cartes de recharge de la plupart des acteurs eMSP en Europe. C'est ce qu'on appelle l'interopérabilité ou l'itinérance ou roaming. Ceci permet donc aux habitants de l'immeuble de recharger avec la carte qu'ils auront choisis individuellement ou la carte fournie par leur employeur.

vi. Support technique

Equans dispose d'un service d'assistance à la clientèle disponible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7 pour une aide de première ligne. Pour l'utilisateur de la station de recharge, ce service d'assistance est disponible gratuitement jour et nuit. Ce service d'assistance est disponible en français/néerlandais/anglais.

Dans le jargon professionnel, c'est ce qu'on appelle l'assistance de **niveau 1**.

Si le service d'assistance de niveau 1 ne peut pas résoudre le problème, le système de tickets transmet le problème au service d'assistance de **niveau 2**. Une visite technique devra alors être effectuée sur place. Le niveau 2 est inclus dans notre proposition de maintenance curative.

Toutes les informations nécessaires pour offrir une assistance de niveau 2 correcte seront incluses dans le ticket du service d'assistance de niveau 1 afin que l'intervention puisse être effectuée sur place aussi efficacement que possible.

Le numéro de notre Helpdesk niveau 1 et le numéro d'identification du connecteur se trouvent sur l'autocollant que nous collons à côté de chaque prise (voir photo ci-dessus)



Figure 13 Exemple du stickers qui sera apposé sur les bornes

vii. Notre partenariat avec Last Mile Solutions

Pour fournir les services CPO, nous avons conclu un partenariat avec le fournisseur SaaS Last Mile Solutions (LMS, nom légal : Threeforce BV).

Outre la solution backend, LMS gère également les flux financiers liés aux sessions de recharge. LMS est responsable de la facturation des sessions de charge effectuées aux points de charge des conducteurs de véhicules électriques ou des émetteurs de cartes de charge.

Vers le 15 de chaque mois, LMS envoie une auto-facture à la copropriété correspondant au nombre de sessions de charge effectuées à ses stations, déduction faite d'une commission (voir ci-dessous) et paie ces montants 45 jours après la date de facturation.

Il est important de préciser que la copropriété ne prend aucun risque quant au comportement de paiement des conducteurs de véhicules électriques. En tout état de cause, les montants dus à la copropriété lui seront versés.

Exemple d'auto-facturation

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

Factuur uitgereikt door afnemer

Factuur van:
SA [REDACTED]

Factuur aan:
Threelorce B.V.
Zeemansstraat 11
3016 CN Rotterdam
Nederland

Deze factuur betreft afgenomen producten/diensten in: België

FACTUUR

Factuurnummer [REDACTED]

Klantnummer [REDACTED]

Datum

15-Jul-2023

BTW nummer [REDACTED]

Factuurperiode

Jun-2023

Product	Aantal	Stukprijs	Prijs
Door u geleverde laadsessies aan derden	13579.22 kWh		EUR 4617,04
Totaal (excl. BTW)			EUR 4617,04
Maatstaf van BTW heffing 21% BTW			EUR 969,58
Subtotaal (incl. 21% BTW)			EUR 5586,62
Totaal te ontvangen in EUR			EUR 5586,62

Betalingscondities

Het uitkozen van uw laadpunten alsmede de facturering en betalingsverkeer voor geleverde laadsessies aan derden op uw laadpunt(en) wordt uitgevoerd via het platform en netwerk van Last Mile Solutions.

Het te ontvangen bedrag zal automatisch worden bijgeschreven op IBAN rekeningnummer BE73XXXXXXX0000000000.

Voor het raadplegen van of uw facturen, en het beschikken van uw persoonlijke gegevens, kunt u terecht op <http://equans-belux-lev-net.com>

Last Mile Solutions is een handelsnaam van Threelorce B.V.
Adres: Zeemansstraat 11, 3016 CN Rotterdam, Nederland
KVK Rotterdam nr. 24340819 Btwk (IBAN): NL79ABNA0448210177 SWIFT-BIC-code: ABNANL2A BTW BE 0956574789

Figure 14 Exemple d'auto-facturation

Frais pour les sessions de recharge (payés par le conducteur du VE) *

Coût de charge par kWh : 1 c€/ kWh

*Hors TVA

Note importante : Le processus de facturation implique une vente de l'électricité de la copropriété à notre partenaire LMS, qui lui-même la revend aux conducteurs de véhicules électriques. En application de la réglementation européenne en vigueur, ces sessions de recharge seront remboursées à la copropriété SANS TVA. Différentes options sont dès lors possibles :

- a. *La copropriété augmente son tarif de recharge de l'équivalent de la TVA afin de couvrir la totalité de sa facture d'électricité.*
 - a. *Avantage : simple à mettre en œuvre, tous les types de cartes de recharge peuvent être utilisés*
 - b. *Désavantage : coûteux puisque la TVA est payée deux fois : sur la facture du fournisseur d'énergie et lors des sessions de recharge*
- b. *L'ACP devient assujettie à la TVA et récupère la TVA de la facture d'énergie auprès de l'administration compétente*
 - a. *Avantage : économique, pas de double comptage de la TVA, tous les types de cartes de recharge peuvent être utilisés*

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

- b. *Désavantage : traitement administratif supplémentaire, a priori pour le syndic*
- c. *Les bornes sont paramétrisées en mode privé, c'est-à-dire qu'elles ne peuvent être activées que par des cartes de recharge que nous avons fournies et que nous avons liées à vos bornes et que les sessions de recharge ne font pas l'objet d'une facturation. La répartition des coûts d'électricité est effectuée via le décompte de charges comme cela est le cas pour l'eau, par exemple.*
 - a. *Avantage : économique, pas de double comptage de la TVA*
 - b. *Désavantages : traitement administratif supplémentaire, a priori pour le syndic, pas de possibilité d'utiliser d'autres cartes de recharge que celles fournies par Equans.*

4.7 Travaux à prévoir

4.7.1 Local TGBT

Le nouveau raccordement Sibelga sera placé dans le local basse tension. Ce nouveau raccordement sera entièrement dédié à l'infrastructure de recharge. Un compteur d'énergie sera placé sur ce nouveau raccordement et permettra de connaître l'énergie totale consommée par l'infrastructure de recharge et donc de commander le système de load balancing. Un disjoncteur de 160 ampères par tableau de distribution sera également placé dans le local basse tension. Un switch qui permettra aux différents tableaux de distribution de communiquer entre eux sera également placé.

4.7.2 Chemins de câble

Un ensemble de chemins de câbles seront placés dans le parking afin de permettre la connexion entre les différents tableaux de distribution et l'ensemble des places de parking/box de garage. Les propriétaires qui souhaitent par la suite installer une borne de recharge pourront utiliser ce chemin de câble afin de rejoindre le tableau de distribution le plus proche.

Le plan en annexe présente le plan des chemins de câble à installer afin d'atteindre l'ensemble des places de parking en optimisant les distances installées.

4.7.3 Tableaux de distribution

Des tableaux de distribution seront placés dans le parking afin d'alimenter les différentes bornes de recharges. Nous suggérons de placer 1 tableaux de distribution par étage de parking afin que chaque emplacement ne se retrouve pas trop loin d'un tableau de distribution ce qui limitera par la suite les distances de câble à poser pour les propriétaires qui souhaitent installer une borne de recharge et donc également le prix.

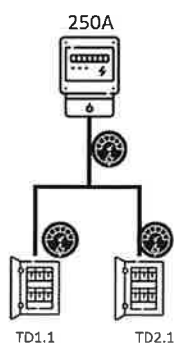


Figure 15 Option 1 avec 1 tableaux de distribution par étage

Une option avec deux tableaux de distribution par étage est également possible. Cette option augmentera le prix de l'infrastructure collective mais permettra d'avoir de moins grandes distances de

câble à poser pour le placement d'une borne de recharge et donc diminuera le prix pour le propriétaire qui souhaite installer une borne de recharge.

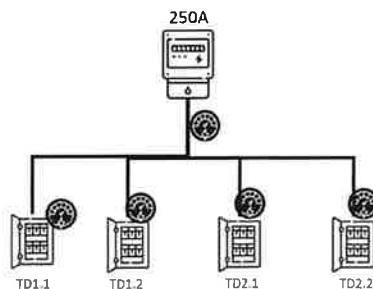


Figure 16 Option 2 avec 2 tableaux de distribution par étage

4.7.4 Câblage entre le local TGBT et les différents tableaux de distribution

Des câbles d'alimentation 4X50mm² seront placés entre le local TGBT et les différents tableaux de distribution afin d'assurer l'alimentation électrique des bornes. Des trous devront être réalisés entre les différents étages afin d'y faire passer ces câbles, ils sont également prévus dans notre offre.

4.7.5 Infrastructure individuelle

Lorsqu'un propriétaire décidera de placer une borne de recharge sur son emplacement, un câble d'alimentation ainsi qu'un câble data sera placé entre l'emplacement de parking et le tableau de distribution le plus proche. Cette installation comprendra :

- Livraison et placement d'un disjoncteur triphasé différentiel de type A de 16 ampères
- Livraison et placement d'un câble d'alimentation ainsi qu'un câble de donnée
- Livraison et placement d'un tube pour câble d'alimentation (entre le chemin de câble et la borne de recharge)
- Livraison et placement d'une borne de recharge d'une puissance de 11 kW (fiche technique en annexe)
- Paramétrisation des bornes et mise à jour du système de load balancing
- Contrôle par organisme agréé et dossier As Built
- Eventuellement le percement de trous dans les portes de garages afin de suivre les recommandations des pompiers.

5. Estimation budgétaire

	Quantité	Prix unitaire (Approximatif)	Prix total
TGBT			
Tableaux	1	2 000,00 €	2 000,00 €
Interrupteur 160A	2	3 200,00 €	6 400,00 €
Compteur	1	1 000,00 €	1 000,00 €
Smart Charging	1	3 000,00 €	3 000,00 €
Sous-Total			12 400,00 €
Cable TGBT vers TD			
Livraison et placement 4x50 +P50	30	47,00 €	1 410,00 €
Sous-Total			1 410,00 €
Tableau distribution			
Livraison et placement tableau de distribution	2	10 000,00 €	20 000,00 €
Sous-Total			20 000,00 €

CONFIDENTIAL. All rights reserved.

Divers			
Divers			
Bouton poussoir	2	190,00 €	380,00 €
Livraison et installation câble XGB3G1,5 pour bouton poussoir	85	5,61 €	476,85 €
Niveau 1	50	5,61 €	280,50 €
Niveau 2	40	5,61 €	224,40 €
4G modem + switch	1	1 500,00 €	1500,00 €
Sous-Total			2 356,85 €
Chemins de câble			
Chemins de câble rouge niv 2	180	65,00 €	11 700,00 €
Chemins de câble rouge niv 1	190	65,00 €	12 350,00 €
Sous-Total			24 050,00 €
Total			60 216,85 €

Borne individuelle et câblage			
Livraison et placement disjoncteur 16A + diff	1	450,00 €	450,00 €
Cable data	40	6,70 €	268,00 €
Cable d'alimentation 10mm2	40	15,08 €	603,20 €
Tube PVC pour câble	10	16,00 €	160,00 €
Alfen Single Pro line	1	1 500,00 €	1 500,00 €
Configuration borne	1	150,00 €	150,00 €
Keuring en As-Built	1	200,00 €	200,00 €
Total			3 331,20 €
Option : Aération Porte de garage	1	200,00 €	200,00 €

Ce budget nécessitera de nouvelles visites ainsi qu'une idée un peu plus précise du nombre de bornes à réellement mettre en place si vous souhaitez une offre définitive.

6. Ce qu'Equans peut vous offrir

Equans est un acteur mondial de premier plan dans les installations multi-techniques et les services de maintenance, avec un fort ancrage en Belgique. Dans ce fait nous pouvons vous offrir un large de services. Nous pouvons en effet réaliser l'infrastructure commune ; placer les chemins de câbles, les tableaux de distribution, les bornes de recharge sur les places de parking/box de garages individuels, s'occuper de la mise en place du système de load management. Notre offrons également les services CPO (gestion de bornes) et eMSP (gestion des cartes de recharges). Des services de garantie totale et de maintenance des bornes de recharge peuvent également être proposés par nos services.

7. Conclusion

Comme le montre cette étude l'installation de bornes de recharge dans le parking de l'ACP est tout à fait possible. Les recommandations des services incendies sont respectées et la puissance que peut nous fournir Sibelga peut permettre d'alimenter l'ensemble des emplacements de parking grâce à un système de load balancing.

L'installation d'une infrastructure commune ici présentée comprend la pose des différents chemins de câble, les travaux dans le local TGBT, le câblage entre le local TGBT et les tableaux de distribution ainsi



que la mise en place d'un système de load balancing qui permettra à chaque propriétaire qui le désire de faire installer une borne de recharge sur son emplacement.

« Régis Dechamps Notaire - Notaris »
1030 Schaerbeek
TVA BE 0650.868.911 RPM Bruxelles
Tél. : 00.32. (0)2.891.00.01
Email : rd@notairedechamps SRL
Avenue Georges Eekhoud, 33
1030 Schaerbeek
www.notairedechamps.be

A.C.P. VENELLES PHASE 1

MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE

RD/D.

Rep. :

Le \$

A Schaerbeek, en l'étude.

Devant **Régis Dechamps**, Notaire à Schaerbeek,

A COMPARU

L'association des copropriétaires « **A.C.P. VENELLES PHASE 1** » ayant son siège à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Cours Amarante 8, titulaire du numéro d'entreprise 0850.841.636.

Laquelle est ici représentée par le syndic de la copropriété, à savoir :

La Société \$;

Redésignée en qualité de syndic aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires du \$ dont une copie a été remise au notaire soussigné.

Agissant en vertu de l'article 3.89, § 5, 1° et 4° du Code civil.

Ci-après dénommée « **le comparant** ».

Lequel comparant nous expose préalablement que :

TITRE PRELIMINAIRE : NOTIONS GENERALES

Statuts originaux

Les statuts de l'immeuble à appartements multiples, situé à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Cours Amarante 8, comprenant l'acte de base et le règlement de copropriété ont été dressés aux termes d'un acte établi par monsieur **François Persoons**, Bourgmestre de la commune de Woluwe-Saint-Pierre, le 09 septembre 1976, transcrit au cinquième bureau de sécurité juridique de Bruxelles, le 19 octobre 1976, volume 5275, numéro 1.

Statuts et règlement d'ordre intérieur : rappel des notions générales

1. Statuts

L'acte de base et le règlement de copropriété forment ensemble les statuts de l'immeuble.

Les dispositions et les servitudes qui peuvent en découler sont imposées à tous les copropriétaires tant présents que futurs et ne sont susceptibles de modifications que dans le respect des majorités prévues par la loi. Ces statuts sont rendus opposables à tous par la transcription hypothécaire.

a) Acte de base

L'acte de base comprend la description de l'ensemble immobilier et des parties privatives et communes, ainsi que la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative.

b) Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété comprend :

- a. la description des droits et obligations de chaque copropriétaire quant aux parties privatives et aux parties communes ; les copropriétaires ont un droit d'usage proportionnel des parties communes, sauf dispositions contraires dans les statuts. Pareille dérogation statutaire est présumée être une servitude, sauf clause dérogatoire ;
- b. les critères et le mode de calcul de la répartition des charges ainsi que, le cas échéant, les clauses et les sanctions relatives au non-paiement de ces charges.

2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur concerne, quant à lui, les règles de fonctionnement de la copropriété, la jouissance de l'immeuble et les détails de la vie commune.

Ce règlement n'est pas de statut réel, mais sera obligatoirement imposé à tous ceux qui deviendront, par la suite, titulaires d'un droit de propriété ou de jouissance d'une partie de l'immeuble. Il est susceptible de modification dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Ce règlement est établi par acte sous signature privée. Il contient au moins :

- 1) les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à fixer par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés ;
- 2) le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renon éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3) la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

Ce règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic.

Le syndic met à jour, sans délai, le règlement d'ordre intérieur en fonction des modifications décidées par l'assemblée générale. Ces modifications devront figurer à leur date dans le registre des procès-verbaux des assemblées.

Objet du présent acte : mise à jour du règlement de copropriété

Le comparant nous déclare et nous requiert d'acter que l'assemblée des copropriétaires de ladite association de copropriétaires du \$, a décidé, ce qui est attesté par nous, notaire soussigné, au vu du procès-verbal de l'assemblée, de procéder comme suit à la mise à jour consolidée et complète du règlement de copropriété, remplaçant entièrement toute version précédente, propre à l'immeuble décrit ci-après, par rapport à la loi du 2 juin 2010 modifiant le Code civil afin de moderniser le fonctionnement des copropriétés et d'accroître la transparence de leur gestion, la loi du 15 mai 2012 modifiant le Code civil en ce

qui concerne la copropriété et la mise à jour de la loi du 18 juin 2018 ainsi que celle du 04 février 2020.

Le présent règlement de copropriété est régi par les dispositions des articles 3.78 à 3.100 du Code civil.

A la demande expresse du comparant, le présent acte n'apporte pas de modification aux statuts d'origine et à leurs modifications éventuelles en ce qu'ils ont trait à l'« acte de base » au sens actuel de la législation, qui restent dès lors d'application en ce qui concerne exclusivement :

- la description de l'ensemble immobilier ;
- la description des parties privatives et des parties communes ;
- la fixation de la quote-part des parties communes afférente à chaque partie privative ;
- les éventuelles servitudes créées ou rappelées par lesdits actes (à l'exclusion des éventuels droits d'usage particuliers portant sur des parties communes, et repris au présent acte).

Toutes les dispositions contenues dans les statuts antérieurs ne concernant pas ces quatre points deviennent caduques et sont remplacées par les dispositions du présent acte et celles du règlement d'ordre intérieur sous signature privée qui l'accompagne.

Description de l'immeuble :

Commune de Woluwe-Saint-Pierre – 2ème division

Un immeuble à appartements multiples dénommé « Venelles phase 1 », situé sur une parcelle de terrain sise selon acte de base d'origine à l'emplacement des anciennes installations du White Star, entre la rue Kelle et l'avenue Parmentier et, selon cadastre Venelle aux Jeux, 31, cadastrée suivant acte de base d'origine sous la section C numéros 100/C/2, 100/L/2 partie, 101/H partie, 100/T partie, et partie des numéros 92/B/5, 92/G/7, 92/Z/6, 92/S/8, 92/G/8, 92/E/7 et 92/C/8, et suivant extrait de matrice cadastrale récent section C, numéro parcellaire 0101PP0000, pour une superficie de 71 ares 74 centiares.

REGLEMENT DE COPROPRIETE

CHAPITRE I : DESCRIPTION DES DROITS ET OBLIGATIONS DE CHAQUE COPROPRIETAIRE QUANT AUX PARTIES PRIVATIVES ET AUX PARTIES COMMUNES :

Article 1 : Destination des éléments privatifs :

Il ne peut être exercé aucun commerce dans les appartements qui sont affectés au seul usage d'habitation, à l'exception des locaux donnant sur l'une ou l'autre venelle.

L'exercice d'une profession libérale ne comportant pas d'inconvénients de nature à nuire à la jouissance des autres occupants du complexe immobilier, n'est pas interdite.

Article 2 : De la jouissance des parties privatives :

a) Principes :

Chacun des copropriétaires a le droit de jouir et de disposer de sa propriété privative dans les limites fixées par le présent règlement et le règlement d'ordre intérieur, sous réserve de ne pas nuire aux droits des autres propriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité du complexe immobilier.

Est réputée non écrite toute clause qui limite le droit du copropriétaire de confier la gestion de son lot à la personne de son choix.

b) Distribution intérieure des lots :

Chacun peut modifier, à ses frais et sous réserve de ce qui est dit ci-dessus, la distribution intérieure des locaux dont il est propriétaire, comme bon lui semble et sous son entière responsabilité quant aux affaissements, dégradations et autres dommages de quelque nature que ce soit aux parties communes ou parties privatives des autres propriétaires.

Toutefois, en ce qui concerne le revêtement de sol, chacun des propriétaires pourra le modifier ou le remplacer par un autre revêtement pour autant que ce dernier présente les mêmes caractéristiques d'isolation acoustique.

c) Modification aux parties privatives et aux terrasses :

1. Les propriétaires des parties privatives sur venelles, coursives ou poches s'interdisent d'y apporter des modifications de quelque nature que ce soit, sans avoir au préalable obtenu l'autorisation écrite du syndic.

Chacun de ces propriétaires a la charge exclusive des frais de réparation et de remplacement de toutes les parties constitutives desdites « terrasses », si la nécessité de réparer ou de remplacer résulte de son fait ou de leur occupation.

Dans le cas contraire, lesdits frais incombent à la copropriété.

De même tous dégâts occasionnés aux parties des niveaux inférieurs auxdites "terrasses" et situées sous celles-ci, qui résultent du fait ou de la faute des occupants des logements auxquels ces « terrasses » sont rattachées, sont réparés aux frais des propriétaires des logements dont question.

Dans le cas contraire, ces frais incombent à la copropriété.

2. Bien que les installations de chauffage central desservant les parties privatives et situées dans celles-ci soient choses privatives, chaque propriétaire s'interdit d'y apporter des modifications si celles-ci sont de nature à entraver le bon fonctionnement des installations communes et de celles desservant les autres parties privatives, et notamment à diminuer ou à augmenter les surfaces de chauffe.

Toutefois, des modifications pourront être apportées auxdites installations après en avoir obtenu l'autorisation écrite de l'assemblée générale qui devra, le cas échéant, modifier la répartition entre les copropriétaires, des charges afférentes au fonctionnement du chauffage central.

d) Réunion et division des parties privatives :

Moyennant une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés, il est permis de réunir ou diviser des parties privatives, mais à la condition de ne pas compromettre la solidité ou l'esthétique de l'immeuble.

Article 3 : Les limites à la jouissance des parties privatives :

a) Style et harmonie :

Ce qui concerne le style et l'harmonie de l'immeuble ne pourra être modifié que par une décision de l'assemblée générale prise soit à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties communes, soit à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés si cela concerne des parties privatives.

Les travaux relatifs aux parties privatives dont l'entretien intéresse l'harmonie de l'immeuble doivent être effectués par chaque propriétaire en temps utile, de manière à conserver à l'immeuble sa tenue de bon soin et entretien.

Les modifications visées dans le présent paragraphe concernent notamment, les portes d'entrée, les fenêtres, les garde-corps, les terrasses et toutes autres parties visibles de la rue, et cela même en ce qui concerne la peinture.

b) Les caves et emplacements pour voiture :

Les caves et emplacements peuvent être loués à des occupants du complexe, propriétaires ou locataires, ou à des tiers.

Les caves et emplacements pour voitures qui sont contigus ne peuvent être vendus ou loués séparément. Les caves qui, de par la disposition des lieux, ont accès par un ou plusieurs emplacements pour voiture seront vendus aux acquéreurs des emplacements pour voiture leur donnant accès afin d'éviter la constitution de trop nombreuses servitudes de passage.

De même, les emplacements pour voiture donnant accès, par un sas, à des logements seront vendus aux acquéreurs de ceux-ci.

Article 4 : Situation juridique des parties communes de l'immeuble :

Les biens en copropriété forcée ne sont sujets à partage qu'avec l'accord de l'ensemble des copropriétaires, à moins qu'ils n'aient perdu toute utilité, même future ou potentielle, par rapport aux biens dont ils sont l'accessoire.

En conformité de l'article 3.79 du Code civil, les choses communes ne peuvent être aliénées, grevées de droits réels ou saisies qu'avec les appartements, les emplacements pour voitures, les caves ou autres lots privatifs dont elles sont l'accessoire et pour les quotes-parts attribuées à chacun de ces éléments.

L'hypothèque et tout droit réel créés sur un élément privatif grèvent de plein droit la fraction des choses communes qui en dépend comme accessoire inséparable.

Article 5 : Modifications aux parties communes :

Les travaux de modifications aux parties communes, même si celles-ci sont situées dans des lots privatifs et exécutées par leurs propriétaires respectifs et à leurs frais exclusifs, ne pourront être décidés que par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil, et sous la surveillance d'un architecte désigné par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

De toute façon, la décision de l'assemblée générale ne dégagerait pas le ou les copropriétaires, à charge de qui les travaux seraient exécutés, des dommages directs ou indirects, prévus ou non prévus, que ces travaux de modifications pourraient entraîner tant pour les éléments privatifs que pour les parties communes.

Article 6 : Travaux d'optimisation de l'infrastructure :

Les copropriétaires individuels et les opérateurs de service d'utilité publique agréés ont légalement et à titre gratuit le droit d'installer, d'entretenir ou de procéder à la réfection de câbles, conduites et équipements y associés dans ou sur les parties communes, dans la mesure où ces travaux ont pour but d'optimiser l'infrastructure pour le ou les propriétaires et utilisateurs des parties privatives concernées dans le domaine de l'énergie, de l'eau ou des télécommunications et dans la mesure où les autres copropriétaires individuels ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires ne doivent pas en supporter les charges financières. Celui qui a installé cette infrastructure pour son propre compte reste propriétaire de cette infrastructure qui se trouve dans les parties communes. A cet effet, le copropriétaire individuel ou l'opérateur

envoie au moins deux mois avant le début des travaux à tous les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, à ce dernier, par envoi recommandé mentionnant l'adresse de l'expéditeur, une description des travaux envisagés et un justificatif de l'optimisation de l'infrastructure envisagée.

Les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent décider d'effectuer eux-mêmes les travaux d'optimisation de l'infrastructure. Dans ce cas, ils informent les autres copropriétaires et l'opérateur de leurs intentions comme indiqué au présent alinéa. Ces travaux débutent au plus tard dans les six mois qui suivent la réception de leur envoi recommandé. A peine de déchéance de leurs droits, les copropriétaires ou, le cas échéant, l'association des copropriétaires peuvent, dans les deux mois qui suivent la réception de cet envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime. Il y a un intérêt légitime dans les situations suivantes :

- il existe déjà une telle infrastructure dans les parties communes concernées de l'immeuble, ou ;
- l'infrastructure ou les travaux de réalisation de celle-ci provoquent d'importants dommages relatifs à l'apparence de l'immeuble ou des parties communes, à l'usage des parties communes, à l'hygiène ou à leur sécurité, ou ;
- aucune optimisation de l'infrastructure ne résulte des travaux envisagés ou les travaux envisagés alourdissent la charge financière des autres copropriétaires ou utilisateurs. Celui qui installe cette infrastructure, l'entretient ou procède à sa réfection s'engage à exécuter les travaux de la manière qui engendre le moins de nuisances possibles pour les occupants et, pour ce faire, à se concerter de bonne foi avec les autres copropriétaires ou, s'il y a un syndic, avec lui. Les copropriétaires, les occupants ou, s'il y a un syndic, ce dernier peuvent à tout moment suivre les travaux et demander des informations à leur sujet au copropriétaire ou opérateur de service d'utilité publique concerné.

CHAPITRE II : ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES :

Article 7 : Dénomination - Siège :

L'association des copropriétaires est dénommée « A.C.P. VENELLES PHASE 1 ». Elle a son siège 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Cours Amarante 8. Tous documents émanant de l'association des copropriétaires mentionnent son numéro d'entreprise 0850.841.636.

Article 8 : Objet et patrimoine de l'association des copropriétaires :

L'association des copropriétaires ne peut avoir d'autre patrimoine que les meubles nécessaires à l'accomplissement de son objet, qui consiste exclusivement dans la conservation et l'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles bâtis.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est composé, au minimum, d'un fonds de roulement et d'un fonds de réserve.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provision, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que

celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

Le patrimoine de l'association des copropriétaires est constitué par des apports périodiques des copropriétaires décidés par l'assemblée générale. Le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires et extrajudiciaires pour la récupération des charges.

Lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus au paiement de ces charges. Le syndic communique à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part sera affectée au fonds de réserve.

CHAPITRE III : TRAVAUX, REPARATIONS ET ENTRETIEN :

Article 9 : Généralités :

Les réparations et travaux aux choses communes sont supportés par les copropriétaires, suivant les quotes-parts de chacun dans les parties communes, sauf dans les cas où le règlement de copropriété en décide autrement.

Article 10 : Genre de réparations et travaux :

Les réparations suivant leur importance et leur caractère d'urgence, seront classées en deux catégories :

- actes conservatoires et d'administration provisoire ;
- autres réparations ou travaux.

Article 11 : Actes conservatoires et d'administration provisoire :

Le syndic dispose des pleins pouvoirs pour exécuter les travaux ayant un caractère conservatoire, sans devoir demander l'autorisation de l'assemblée générale. Les copropriétaires ne peuvent jamais y faire obstacle.

Article 12 : Autres réparations ou travaux :

Ces travaux peuvent être demandés par le syndic ou par un copropriétaire. Ils sont soumis à l'assemblée générale la plus proche, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic

Ils ne peuvent être décidés qu'à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice des actes conservatoires ou d'administration provisoire qui relèvent de la mission du syndic.

Article 13 : Servitudes relatives aux travaux :

Si le syndic le juge nécessaire, les copropriétaires doivent donner accès, par leurs lots privatifs (occupés ou non), pour tous contrôles, réparations, entretien et nettoyage des parties communes ; il en est de même pour les contrôles éventuels des canalisations privatives, si leur examen est jugé nécessaire par le syndic.

Ils doivent, de même, donner accès à leurs lots privatifs, sans indemnité, aux architectes, entrepreneurs et autres corps de métier exécutant des réparations et travaux nécessaires aux parties communes ou aux parties privatives appartenant à d'autres copropriétaires, étant entendu que les travaux doivent être exécutés avec la célérité souhaitable.

Si les propriétaires ou les occupants s'absentent, ils doivent obligatoirement remettre une clef de leur lot privatif à un mandataire habitant la commune dans

laquelle l'immeuble est situé, dont le nom et l'adresse doivent être connus du syndic, de manière à pouvoir accéder aux lots privatifs en cas de nécessité.

Tout contrevenant à cette disposition supporte exclusivement les frais supplémentaires résultant de l'omission.

Les copropriétaires doivent supporter sans indemnité les inconvénients résultant des réparations aux parties communes qui sont décidées d'après les règles ci-dessus, quelle qu'en soit la durée.

De même, pendant toute la durée des travaux, les copropriétaires doivent supporter, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, les inconvénients d'une interruption momentanée dans les services communs au cours des travaux aux parties communes ou autres parties privatives de l'immeuble.

Les corps de métier peuvent avoir accès dans les parties où doivent s'effectuer lesdits travaux et les matériaux à mettre en œuvre peuvent donc, pendant toute cette période, être véhiculés dans les parties communes de l'immeuble.

Si un copropriétaire fait effectuer des travaux d'une certaine importance, le syndic peut exiger le placement d'un monte-charge extérieur, avec accès des ouvriers par échelle et tour.

Les emplacements pour l'entreposage des matériaux ou autres seront nettement délimités par lui.

Le propriétaire responsable des travaux est tenu de remettre en état parfait ledit emplacement et ses abords ; en cas de carence, fixée dès à présent à huit jours maximum, le syndic a le droit de faire procéder d'office aux travaux nécessaires aux frais du copropriétaire concerné, sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure.

Les frais seront supportés par le propriétaire intéressé.

CHAPITRE IV : CHARGES COMMUNES :

Article 14 : Critères et modes de calcul de la répartition des charges communes :

Les charges communes sont divisées en :

1° Charges communes générales

Sont considérées comme charges communes générales :

- a) les frais d'entretien et de réparation des parties communes utilisées par tous les copropriétaires ; les charges nées des besoins communs comme les dépenses de l'eau, du gaz, celles d'entretien et de réparation des parties communes, le salaire du personnel d'entretien ou les frais de la société d'entretien, les frais d'achat, d'entretien et de remplacement du matériel et mobilier commun, renouvellement ou de réparation aux boîtes aux lettres, poubelles, containers, ustensiles et fournitures nécessaires pour le bon entretien de l'immeuble ;
- b) Les frais de consommation d'électricité nécessaire notamment au fonctionnement des ascenseurs, des extracteurs de toiture et de la ventilation des parkings, de même que celle nécessaire à l'éclairage des venelles, coursives, poches, aires de manœuvre, cages d'escaliers, dégagements et autres parties communes.
Il en est de même des frais de consommation d'électricité nécessaire à l'éclairage des parties privatives pour lesquels aucun compteur individuel n'a été prévu, comme par exemple les caves et les emplacements pour voitures.
- c) les frais d'administration, le salaire du syndic, les fournitures de bureau, les

- frais de correspondance ;
- d) les frais de consommation, réparation et entretien des installations communes utilisées par tous les copropriétaires ;
 - e) les primes d'assurance des choses communes et de la responsabilité civile des copropriétaires ;
 - f) l'entretien du jardin commun, des voiries ainsi que de tous les aménagements, des accès aux abords et sous-sol ;
 - g) les indemnités ou frais de procédures dus par la copropriété ;
 - h) le cas échéant, les frais de reconstruction de l'immeuble détruit.

2° Charges communes particulières

Ces charges incombent à certains copropriétaires ayant seuls l'utilité d'un bien ou service constituant une partie commune donnant lieu à ces charges.

Sont considérées comme charges communes particulières :

a) Charges relatives au chauffage :

Les emplacements pour voiture, les caves et certains lots privatifs à usages divers n'étant pas pourvus d'une installation de chauffage central, les frais occasionnés par l'entretien, le fonctionnement et le renouvellement du chauffage central sont à supporter par les seuls propriétaires des logements et lots privatifs à usages divers qui sont pourvus de chauffage selon ce qui est dit ci-après.

La redevance d'abonnement du compteur commun de gaz haute pression, de même que les frais d'entretien et de réparation de l'installation sont à répartir en parts égales selon le nombre de compteurs horaires destinés à déterminer la consommation de chaque logement et local à usages divers, tels que le restaurant, l'ensemble douches et vestiaires et l'ensemble de locaux à usage non encore déterminé lequel ensemble est situé au niveau 66.40 m.

Les frais de consommation de gaz seront répartis entre les copropriétaires des locaux chauffés selon le produit des heures de chauffe, relevé au moins annuellement aux compteurs horaires individuels, et des surfaces de chauffe respectives.

Toutefois, la consommation de gaz relevée au compteur commun de gaz haute pression sera diminuée de la quantité de gaz nécessaire au fonctionnement de l'installation d'eau chaude. Cette quantité sera estimée suivant une formule à déterminer par l'assemblée des copropriétaires.

b) Charges relatives à l'eau chaude :

Les logements et certains lots privatifs à usages divers sont pourvus d'une installation de distribution d'eau chaude.

Les frais d'entretien et de réparation de cette installation sont à répartir en parts égales selon le nombre de compteurs individuels de consommation d'eau chaude.

Les frais de consommation d'eau chaude seront répartis entre les utilisateurs selon le produit du cubage d'eau relevé au moins annuellement aux compteurs individuels et du prix au mètre cube d'eau chaude tel qu'il sera fixé par l'assemblée générale des copropriétaires.

c) Les frais de consommation en gaz basse pression :

Les frais de consommation en gaz basse pression relevée au compteur commun seront répartis entre les copropriétaires des logements ou locaux privatifs desservis par cette alimentation selon les quotes-parts de base attribuées à chacun.

Pour ces charges, seuls les copropriétaires participant à ces charges communes particulières prennent part au vote à la condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Article 15 : Consommations individuelles :

Les consommations individuelles d'électricité et d'eau froide sont payées directement par chaque propriétaire aux compagnies distributrices suivant les indications de leurs compteurs particuliers.

Article 16 : Charges - ou augmentation des charges - dues au fait d'un copropriétaire :

Les frais résultant d'une réparation causée par l'occupant sont à sa charge ou, à défaut de paiement, à charge du propriétaire du lot privatif concerné.

De même, les frais qui seraient exposés par la copropriété aux terrasses et balcons dont la jouissance privative a été attribuée à un lot privatif doivent être remboursés par le propriétaire concerné s'il est établi que les dégâts causés au revêtement sont dus de son fait.

Dans le cas où un copropriétaire ou son locataire ou occupant augmente les charges communes par son fait personnel, il doit supporter seul cette augmentation.

Le supplément d'intervention sera établi par l'assemblée générale à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 17 : Recettes au profit des parties communes :

Dans le cas où des recettes communes seraient réalisées à raison des parties communes, elles seront acquises à l'association des copropriétaires qui décidera de leur affectation.

Article 18 : Modification de la répartition des charges :

L'assemblée générale statuant à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés peut décider de modifier la répartition des charges communes.

Tout copropriétaire peut également demander au juge de rectifier le mode de répartition des charges si celui-ci lui cause un préjudice propre, ainsi que le calcul de celles-ci s'il est inexact ou s'il est devenu inexact par suite de modifications apportées à l'immeuble.

Si la nouvelle répartition a des effets antérieurs à la date de la décision de l'assemblée générale ou du jugement coulé en force de chose jugée, le syndic doit établir, dans le mois de celle-ci, un nouveau décompte, sans que ce décompte doive remonter à plus de cinq ans.

Ce décompte doit être approuvé, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, par l'assemblée générale convoquée par les soins du syndic dans les deux mois de ladite décision.

Ce décompte reprendra les sommes à rembourser à chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la baisse, et celles à payer par chaque copropriétaire dont les quotes-parts dans les charges ont été revues à la hausse.

Ces paiements doivent s'effectuer sans intérêt dans les deux mois qui suivent l'assemblée générale ayant approuvé ce décompte.

La créance ou la dette dont question ci-avant est réputée prescrite pour la période excédant cinq ans avant la décision de l'assemblée générale ou du

jugement coulé en force de chose jugée prononçant la modification de la répartition des charges communes.

En cas de cession d'un lot, la créance ou la dette dont question ci-avant profitera ou sera supportée par le copropriétaire sortant et le copropriétaire entrant *prorata temporis*. La date à prendre en considération est celle du jour où la cession a eu date certaine.

Article 19 : Fonds de roulement - Fonds de réserve :

1. Pour faire face aux dépenses périodiques, telles que frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, frais de syndic et d'entretien, il est constitué un fonds de roulement qui sera alimenté par des provisions dont le montant maximum est fixé par l'assemblée générale. Les appels de fonds se feront en proportion des quotes-parts dans la copropriété générale possédée par les copropriétaires.

On entend par « fonds de roulement », la somme des avances faites par les copropriétaires, à titre de provisions, pour couvrir les dépenses périodiques telles que les frais de chauffage et d'éclairage des parties communes, les frais de gérance et de conciergerie.

Le syndic se charge de réclamer cette provision permanente à chaque propriétaire d'un lot privatif de manière à constituer un fonds de roulement pour la gestion de l'immeuble.

Le montant de cette provision est décidé par l'assemblée générale sur la base d'une évaluation et réclamer par le syndic ; il est exigible au plus tard lors de la prise de possession de chaque élément privatif.

2. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception provisoire des parties communes de l'immeuble, un fonds de réserve dont la contribution annuelle ne peut être inférieure à cinq pour cent de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut décider à une majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

On entend par « fonds de réserve », la somme des apports de fonds périodiques destinés à faire face à des dépenses non périodiques, telles que celles occasionnées par le renouvellement du système de chauffage, la réparation ou le renouvellement d'un ascenseur ou la pose d'une nouvelle chape de toiture.

3. Ces fonds doivent être placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve ; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires.

Article 20 : Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges (AG 07/06/2022) :

- 1) Échéance - Rappels :

Toutes les sommes dues à la copropriété, de quelque nature que ce soit, doivent être payées à leur échéance.

Le copropriétaire qui ne reçoit pas les documents périodiques de charges (provisions ou décompte) doit 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 privés.

2) 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.

Article 21 : Recouvrement des charges communes :

Le syndic, en sa qualité d'organe de l'association des copropriétaires, est tenu de prendre toutes mesures pour la sauvegarde des créances de la collectivité des copropriétaires et est donc autorisé à percevoir à due concurrence les loyers et charges revenant au copropriétaire défaillant, à accepter toute cession de créance, pour le cas où un copropriétaire serait défaillant.

Le syndic veille au besoin à notifier la présente disposition aux tiers débiteurs par envoi recommandé. Aucun occupant ne peut s'opposer à ces paiements. Tout occupant est valablement libéré à l'égard de son bailleur des sommes pour lesquelles le syndic lui aurait donné quittance : pour autant que de besoin, la présente emporte cession de créance du copropriétaire au bénéfice de l'association des copropriétaires.

Article 22 : Les comptes de gestion de l'association des copropriétaires :

Le syndic présente annuellement les comptes de gestion de l'association des copropriétaires à l'assemblée générale, il les soumet à son approbation et en reçoit décharge s'il échet.

Ces comptes annuels sont clôturés en fin d'année comptable, dont la date est fixée par décision prise en assemblée générale.

Le syndic détermine la quote-part de chaque copropriétaire dans ces comptes annuels en faisant état des provisions versées par chacun d'eux.

Les copropriétaires signaleront immédiatement au syndic et au conseil de copropriété les erreurs qu'ils pourraient constater dans les comptes.

L'assemblée des copropriétaires peut décider, à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, toutes modifications au système de comptabilisation défini ci-avant et désigner à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés un ou plusieurs commissaires aux comptes.

CHAPITRE V : ASSURANCES - RESPONSABILITES - DOMMAGES A

L'IMMEUBLE :

Article 23 : Généralités :

1. Tous les contrats d'assurances de la copropriété sont souscrits par le syndic qui doit faire, à cet effet, toutes diligences nécessaires. Sauf dérogation écrite et préalable accordée par l'assemblée générale, le syndic ne peut intervenir comme courtier ou agent d'assurances des contrats qu'il souscrits pour le compte de la copropriété.
2. Les clauses et conditions des contrats d'assurances à souscrire par le syndic sont annuellement discutées lors de l'assemblée générale des copropriétaires, sauf si celles-ci n'ont pas été modifiées. Les contrats souscrits par le syndic subsisteront jusqu'à leur terme, sans préjudice de leur dénonciation dans les termes et délais contractuels. Ils ne pourront être résiliés par le syndic que moyennant l'accord préalable de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés. Si la résiliation émane de la compagnie d'assurances, le syndic veillera à souscrire une assurance provisoire et à mettre ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires, qu'il convoquera d'urgence, le cas échéant.
3. En cas de dégât causé à un lot privatif, le syndic ne marque pas son accord sur l'indemnité proposée par l'assureur sans la signature des propriétaires concernés.
4. Les contrats d'assurances doivent couvrir l'immeuble et tous les copropriétaires, tant pour les parties privatives que pour les parties communes, avec renonciation par les assureurs à tous recours contre les titulaires de droits réels et leur personnel, ainsi que contre le syndic, le syndic délégué ou administrateur provisoire, hormis bien entendu le cas de malveillance ou celui d'une faute grave assimilable au dol. Dans ce cas, cependant, la déchéance éventuelle ne pourra être appliquée qu'à la personne en cause et les assureurs conserveront leur droit de recours contre celle-ci en cas de sinistre.
5. Les responsabilités pouvant naître du chef des parties tant communes que privatives de l'immeuble sont supportées par tous les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts qu'ils possèdent dans les parties communes, que le recours soit exercé par l'un des copropriétaires ou par un tiers quelconque.
6. Les copropriétaires restent tiers entre eux et vis-à-vis de l'association des copropriétaires.
7. Chacun des copropriétaires a droit à un exemplaire des polices d'assurances souscrites.

Article 24 : Types d'assurances :

- I. Certaines assurances doivent obligatoirement être souscrites aux frais de l'association des copropriétaires :
 1. Assurance contre l'incendie et les périls connexes
Cette assurance doit couvrir au moins les périls suivants : l'incendie, la foudre, les explosions, les conflits du travail et les attentats, les dégâts dus à l'électricité, la tempête, la grêle, la pression de la neige, les dégâts des eaux, le bris des vitrages, le recours des tiers, le chômage immobilier, les frais de déblais et de démolition, les frais de pompiers, d'extinction, de sauvetage et

de conservation, les frais de remise en état des jardins et abords et les frais d'expertise.

2. Assurance-responsabilité civile immeuble et ascenseur.

3. Assurance-responsabilité civile du syndic

Cette assurance est souscrite en faveur du syndic, s'il est un copropriétaire non-professionnel exerçant son mandat à titre gratuit. Il produira annuellement à l'assemblée générale la preuve de la conclusion de ce contrat.

4. Assurance-responsabilité civile du commissaire aux comptes

Cette assurance peut être souscrite en faveur du commissaire aux comptes ou du collège des commissaires, s'ils sont un ou plusieurs copropriétaires non-professionnels.

5. Assurance-responsabilité civile des membres du conseil de copropriété

Cette assurance peut être souscrite en faveur de ses membres.

6. Assurance du personnel salarié.

Si l'association des copropriétaires emploie du personnel salarié, une assurance accidents du travail et sur le chemin du travail, de même qu'une assurance de responsabilité civile envers les tiers, doivent être souscrites.

II. D'autres assurances peuvent être souscrites si l'assemblée générale le décide à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Biens et capitaux à assurer :

L'assurance des biens couvre l'ensemble de l'immeuble, tant ses parties communes que ses parties privatives. Elle peut être étendue, le cas échéant, aux biens meubles appartenant à l'association des copropriétaires.

L'immeuble doit être assuré pour sa valeur de reconstruction totale à neuf, toutes taxes et honoraires compris, et le contrat d'assurance-incendie doit contenir une clause selon laquelle l'assureur renonce à l'application de la règle proportionnelle. Ce montant doit être indexé selon les règles en vigueur en matière d'assurance-incendie.

Article 26 : Assurances individuelles complémentaires :

1. Si des embellissements ont été effectués par des copropriétaires à leur lot privatif, il leur appartient de les assurer pour leur compte personnel et à leurs frais.

2. De même, les copropriétaires qui estiment que l'assurance est faite pour un montant insuffisant ou qui souhaitent assurer d'autres périls, ont la faculté de souscrire pour leur compte personnel et à leurs frais une assurance complémentaire.

3. Dans les deux cas, les copropriétaires intéressés auront seuls droit à l'excédent d'indemnité qui pourra être alloué par cette assurance complémentaire et ils en disposeront librement.

Article 27 : Primes et surprimes :

Le syndic acquitte les primes des contrats d'assurances de la copropriété à titre de charges communes, remboursables trimestriellement par les copropriétaires au prorata du nombre de quotes-parts que chacun possède dans les parties communes. A défaut de disposer des fonds suffisants pour le paiement des primes, le syndic en avisera les copropriétaires par pli recommandé.

Si une surprime est due sur un contrat d'assurance du fait de la profession exercée par un copropriétaire ou du chef du personnel qu'il emploie ou du chef

du locataire ou occupant de son lot privatif ou, plus généralement, pour tout fait imputable à l'un des copropriétaires ou à son occupant, cette surprime est à charge exclusive du copropriétaire concerné.

Si l'assurance vise une partie des parties communes à l'usage de certains copropriétaires uniquement, les primes constitueront des charges particulières incombant à ces copropriétaires. Ils encaisseront seuls les indemnités.

Article 28 : Franchises (AG 03/6/2008) :

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

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

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

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

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

Article 29 : Sinistres - Procédures et indemnités :

1. Le syndic veillera à prendre rapidement les mesures urgentes et nécessaires pour mettre fin à la cause du dommage ou pour limiter l'étendue et la gravité des dommages, conformément aux clauses des contrats d'assurances. Les copropriétaires sont tenus de prêter leur concours à l'exécution de ces mesures, à défaut de quoi le syndic peut, de plein droit et sans devoir notifier aucune mise en demeure, intervenir directement, même dans un lot privatif.
2. Le syndic, sans pouvoir les exécuter directement ou indirectement personnellement, supervise tous les travaux de remise en état à effectuer à la suite des dégâts, sauf s'il s'agit de réparations concernant exclusivement un lot privatif et que le copropriétaire souhaite s'en charger à ses risques et périls.

En cas de sinistre tant aux parties communes qu'aux parties privatives, les indemnités allouées en vertu du contrat d'assurance sont encaissées par le syndic et comptabilisées sur un compte spécial ouvert à cet effet au bilan. Il lui appartient de signer la quittance d'indemnité ou, pour les dégâts aux parties communes, l'éventuel accord transactionnel. Cette quittance d'indemnité ou cette quittance transactionnelle doit cependant être signée par le ou les propriétaires concernés par le dommage.

3. Les indemnités seront affectées par priorité à la réparation des dommages ou à la reconstruction de l'immeuble, si celle-ci a été décidée.
4. Si l'indemnité est insuffisante pour la réparation complète des dommages, le supplément restera à charge du ou des copropriétaires concernés par le dommage ou à charge de l'association des copropriétaires si le dommage concerne une partie commune, en proportion des quotes-parts que chaque propriétaire possède dans les parties communes, mais sous réserve du recours contre celui qui aurait, du chef de la reconstruction, une plus-value de son bien, à concurrence de cette plus-value. Les copropriétaires s'obligent à acquitter le supplément dans les trois mois de l'envoi de l'avis de paiement par le syndic.
5. Si, par contre, l'indemnité est supérieure aux frais de remise en état, l'excédent est acquis aux copropriétaires en proportion de leurs quotes-parts dans les parties communes, sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires.

Article 30 : Affectation des indemnités :

a) Si le sinistre est partiel :

Le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés ou à la reconstruction partielle, lorsque cette remise en état ou cette reconstruction partielle est décidée à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés.

b) Si le sinistre est total :

Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorités à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée. L'assemblée générale, statuant à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires (sous réserve de ce qui sera dit ci-après), pourra décider la reconstruction totale de l'immeuble ou sa démolition.

L'assemblée générale pourra toutefois décider à la majorité des quatre-cinquièmes des voix des copropriétaires présents ou représentés de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. A défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

CHAPITRE VI : DISPOSITIONS GENERALES :

Renvoi au Code civil :

Les statuts sont régis par les dispositions reprises aux articles 3.78 à 3.100 du Code civil. Les dispositions statutaires non conformes à la législation en vigueur sont, de plein droit, remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

DISPOSITIONS FINALES :

Transcription hypothécaire :

Le présent acte sera transcrit au bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale.

Certificat d'état civil et d'identité :

Le notaire certifie les nom, prénoms, lieu et date de naissance du comparant personne physique, et plus précisément au vu de sa carte d'identité.

Projet :

Le comparant nous déclare qu'il a pris connaissance du projet du présent acte, le 15 avril 2025 et que ce délai a été suffisant pour l'examiner utilement.

Droit d'écriture :

Le droit d'écriture s'élève à la somme de cent euros.

DONT ACTE

Fait et passé, lieu et date que dessus.

Et après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi, et partiellement des autres dispositions, le comparant a signé avec nous, notaire.

A.C.P. VENELLES PHASE 1
ayant son siège à 1150 Woluwe-Saint-Pierre, Cours Amarante 8
BCE N° 0850.841.636

REGLEMENT D'ORDRE INTERIEUR ETABLI SOUS SIGNATURE PRIVÉE
(Article 3.85 § 3 du Code civil)

Approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires du / /

(Date de la dernière mise à jour des statuts correspondants :)

Le présent règlement d'ordre intérieur est établi à la suite de la loi du 18/06/2018 portant sur des « Modifications diverses concernant la législation relative à la copropriété » entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019, modifiée par la loi du 04 février 2020 entrée en vigueur le 1^{er} septembre 2021. Chaque fois que le texte fait référence à la loi, *il est matérialisé en caractères italiques* afin que le lecteur puisse différencier aisément la loi, qui est impérative, du reste du texte qui pourrait être soumis à modifications.

Préalable :

Article 3.93 § 3 - Alinéa 1^{er} du Code civil : Le règlement d'ordre intérieur est déposé, dans le mois de sa rédaction, au siège de l'association des copropriétaires, à l'initiative du syndic ou, si celui-ci n'a pas encore été désigné, à l'initiative de son auteur. Le règlement d'ordre intérieur peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Sous-section VI - Du caractère impératif Article 3.100 du Code civil : Les dispositions de la présente section sont impératives. Les dispositions statutaires ou les dispositions du règlement d'ordre intérieur non conformes à la législation en vigueur sont de plein droit remplacées par les dispositions légales correspondantes à compter de leur entrée en vigueur.

Dispositions transitoires : Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 3.85 § 3, nouveau, du Code civil qui se trouvent encore dans le règlement de copropriété lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont censées faire partie du règlement d'ordre intérieur.

A) OBLIGATIONS LEGALES :

Article 3.85 § 3 - 1° - 2° - 3° du Code civil - extrait : Le règlement d'ordre intérieur contient au moins :

- 1° les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'assemblée générale, ainsi que, le cas échéant, le montant fixé par l'assemblée générale en application de l'article 3.88, § 1^{er}, 1°, c) du Code civil ;
- 2° le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités de renouvellement de celui-ci, les modalités du renom éventuel de son contrat, ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
- 3° la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires.

En outre, les articles reproduits ci-dessous complètent la description de ce qui doit figurer « légalement » dans le règlement d'ordre intérieur :

Article 3.89 § 2 du Code civil - extrait : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et notamment le lieu où, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

Article 3.89 § 5, 9° du Code civil - extrait : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale.

Article 3.91 du Code civil - extrait : L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.

B) DISPOSITIONS RELATIVES A LA VIE EN COMMUN :

Il s'agit des règles à respecter pour permettre une vie harmonieuse dans l'immeuble, qui n'est autre que la retranscription du règlement d'ordre intérieur existant avant l'entrée en vigueur de la loi du 18/06/2018, complété des éventuelles décisions prises par l'assemblée générale.

A. OBLIGATIONS LEGALES

A.1. ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

A.1.1. POUVOIRS

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires, à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et du présent règlement d'ordre intérieur au syndic ainsi qu'à chaque copropriétaire ou occupant. Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus pour décider souverainement des intérêts communs, en se conformant aux statuts de copropriété, au présent règlement d'ordre intérieur et aux lois en la matière.

A.1.2. COMPOSITION - ASSISTANCE - INDIVISION

Article 3.87 § 1^{er} du Code civil - extrait : Chaque propriétaire d'un lot fait partie de l'assemblée générale et participe, physiquement ou si la convocation le prévoit, à distance, à ses délibérations.

Il peut se faire assister d'une personne à la condition d'en avertir le syndic, par envoi recommandé, au moins quatre jours ouvrables avant le jour de l'assemblée générale. Cette personne ne peut ni diriger, ni monopoliser la discussion pendant l'assemblée générale.

En cas de division du droit de propriété portant sur un lot privatif ou lorsque la propriété d'un lot privatif est grevée d'un droit d'emphytéose, de superficie, d'usufruit, d'usage ou d'habitation, et sauf le cas où le titre opérant le démembrement du droit de propriété désigne le titulaire du droit de participer à l'assemblée générale, le droit de participation aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent la personne qui sera leur mandataire. Lorsque l'un des intéressés et son représentant légal ou contractuel ne peuvent participer à la désignation de ce mandataire, les autres intéressés désignent valablement ce dernier. Ce dernier est convoqué aux assemblées générales, exerce le droit de participation aux délibérations de celles-ci et reçoit tous les documents provenant de l'association des copropriétaires. Les intéressés communiquent par écrit au syndic l'identité de leur mandataire.

A.1.3. PROCURATIONS - RESTRICTIONS

Article 3.87 § 7 du Code civil - extrait : Tout copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, membre de l'assemblée générale ou non.
La procuration désigne nommément le mandataire.

La procuration peut être générale ou spéciale et ne peut concerner qu'une assemblée générale, hormis le cas d'une procuration notariée générale ou spéciale.

Sauf disposition contraire, une procuration octroyée pour une assemblée générale vaut également pour l'assemblée générale organisée en raison de l'absence de quorum lors de la première assemblée générale.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandant ou mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

Nul ne peut accepter plus de trois procurations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois procurations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10% du total des voix affectées à l'ensemble des lots de la copropriété.

Le syndic ne peut intervenir comme mandataire d'un copropriétaire à l'assemblée générale, nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.

Afin de permettre au mandataire de se conformer aux règles à respecter en matière d'acceptation de procurations édictées ci-avant, la procuration devra lui être directement adressée par le mandant ; elle devra être dûment complétée du nom du mandataire, de la date et de la signature ; les instructions éventuelles de vote ne sont pas opposables à la copropriété mais relèvent exclusivement de la relation entre le mandant et son mandataire.

Le président et le secrétaire désignés par l'assemblée générale vérifient la régularité des procurations.

En cas de contestation, la validité de la procuration est soumise à l'assemblée générale qui statue souverainement.

A.1.4. DATE ET LIEU DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

L'assemblée générale ordinaire se tient **durant la 1^{ère} quinzaine du mois de juin**, à l'endroit indiqué dans les convocations et, à défaut, au siège de l'association des copropriétaires.

A.1.5. CONVOCATIONS

a) Principes

Article 3.87 § 2 du Code civil - extrait : *Le syndic tient une assemblée générale au cours de la période fixée par le règlement d'ordre intérieur ou chaque fois qu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.*

Sans préjudice de l'alinéa premier, le syndic tient une assemblée générale sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des parts dans les parties communes. Cette requête est adressée au syndic par envoi recommandé et celui-ci adresse la convocation aux copropriétaires dans les trente jours de la réception de la requête.

Si le syndic ne donne pas suite à cette requête, un des propriétaires qui a cosigné la requête peut convoquer lui-même l'assemblée générale.

A défaut d'un syndic, le conseil de copropriété ou, à défaut, le président de la dernière assemblée générale ou, à défaut, un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : *La convocation indique l'endroit, le jour et l'heure auxquels aura lieu l'assemblée, ainsi que l'ordre du jour avec le relevé des points qui seront soumis à discussion.*

Article 3.92 § 4 du Code civil - extrait : *Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.**

b) Délais et modes d'envoi

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : 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 limité au pli ordinaire ou au courriel.

Article 3.87 § 3 du Code civil dernier alinéa - extrait : Sauf dans les cas d'urgence, la convocation est communiquée quinze jours calendrier au moins avant la date de l'assemblée.

c) Adresse de convocation

Article 3.93 § 2 du Code civil - extrait : Chaque membre de l'assemblée générale des copropriétaires informe sans délai le syndic de ses changements d'adresse ou des changements intervenus dans le statut personnel ou réel de son lot.

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

d) Syndic et syndic provisoire

Lorsque le syndic ou le syndic provisoire n'est pas copropriétaire, il participe aux assemblées générales, mais il n'aura que voix consultative, *nonobstant le droit pour lui, s'il est copropriétaire, de participer à ce titre aux délibérations de l'assemblée.*

e) Consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour

Article 3.87 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait : La convocation indique les modalités de consultation des documents relatifs aux points inscrits à l'ordre du jour.

f) Frais

Article 3.87 § 3 - alinéa 3 du Code civil - extrait : Les frais administratifs afférents à la convocation à l'assemblée générale sont à charge de l'association des copropriétaires.

A.1.6. ORDRE DU JOUR

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Article 3.87 § 3 - alinéa 1 du Code civil - extrait : Le syndic inscrit à l'ordre du jour les propositions écrites des copropriétaires ou du conseil de copropriété, qu'il a reçues au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Article 3.87 - § 4 du Code civil - extrait : A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil de copropriété, s'il en existe un, peuvent notifier au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3 dudit article 3.87 du Code civil. Toutefois, compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire. L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour sauf si l'unanimité de tous les copropriétaires est présente ou représentée.

Les questions particulières relatives à l'approbation des comptes doivent être adressées au syndic au plus tard cinq jours avant la tenue de l'assemblée générale afin de permettre à celui-ci, qui ne dispose pas en séance de la comptabilité, de préparer les réponses à apporter.

A.1.7. CONSTITUTION DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, soient défaillants ou abstentionnistes.

A.1.8. PRÉSIDENT - SECRÉTAIRE - PREMIÈRE PRÉSIDENT - FEUILLE DE PRÉSENCES

Article 3.87 § 5 du Code civil - extrait : L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire désigné à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 3.87 § 10 - alinéa 2 du Code civil - extrait : Le secrétaire est désigné lors de l'ouverture de la séance.

S'il est désigné par l'assemblée générale conformément à cet article, le syndic peut remplir le rôle de secrétaire.

Il est tenu une feuille de présences qui sera signée obligatoirement, avant l'entrée en séance, par les propriétaires qui assisteront à l'assemblée ou par leur mandataire ; cette feuille de présences sera certifiée conforme par le président et le secrétaire.

A.1.9. CANDIDATURE À LA PRÉSIDENT OU À LA FONCTION DE SECRÉTAIRE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature pour assurer la présidence de l'assemblée générale, ou pour remplir la fonction de secrétaire, doivent en aviser le syndic par écrit au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.1.10. DÉLIBÉRATIONS**a) Droit de vote**

Article 3.87 § 6 - 1^{er} alinéa du Code civil - extrait : Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Le syndic ne dispose d'aucune voix sauf s'il est également copropriétaire. Il ne peut agir en qualité de mandataire d'un copropriétaire conformément à l'article 3.87, § 7 du Code civil.

Article 3.87 § 9 du Code civil - extrait : Aucune personne mandatée ou employée par l'association des copropriétaires ou prestant pour elle des services dans le cadre de tout autre contrat, ne peut participer personnellement ou par procuration aux délibérations et aux votes relatifs à la mission qui lui a été confiée.

b) Quorum de présence - Deuxième assemblée

Article 3.87 § 5 - alinéas 2 - 3 & 4 du Code civil - extrait : L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les propriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

c) Règles de majorité**1° Majorité absolue**

Article 3.87 § 8 du Code civil - extrait : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, au moment du vote, sauf si la loi exige une majorité qualifiée.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Article 3.88 § 1^{er} 1° b) du Code civil - extrait : Les travaux imposés par la loi et les travaux conservatoires et d'administration provisoire peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.82 § 2 - alinéa 2 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider d'effectuer elle-même les travaux d'optimisation de l'infrastructure tels que décrits dans cet article.

Article 3.82 § 2 - alinéa 3 du Code civil - extrait : A peine de déchéance, l'association des copropriétaires peut, dans les deux mois qui suivent la réception de l'envoi recommandé, former opposition contre les travaux envisagés via envoi recommandé à l'expéditeur, et ce sur la base d'un intérêt légitime.

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Par majorité absolue, il faut entendre plus de la moitié du total des quotes-parts ayant voté « pour » et « contre ».

2° Majorité spéciale - Unanimité

Article 3.88 § 1^{er} 1° & 2° du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide :

1. à la majorité des deux tiers des voix présentes ou représentées :

- a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes sans préjudice de l'article 3.85, § 2 du Code civil ;
- b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception des travaux imposés par la loi et des travaux conservatoires et d'administration provisoire, qui peuvent être décidés à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, sans préjudice de l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- c) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil ;
- d) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires. Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2. à la majorité des quatre-cinquièmes des voix présentes ou représentées :

- a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété ;
- b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci ;

- c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle ;
- d) de toute acquisition de biens immobiliers destinés à devenir communs ;
- e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs y compris la modification des droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire, à condition que cela soit motivé par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, le cas échéant, contre le paiement d'une indemnité proportionnelle au dommage que cela pourrait causer ;
- f) de la modification des statuts en fonction de l'article 3.84, alinéa 4 du Code civil relatif aux associations partielles ;
- g) de la division d'un lot ou de la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots ;
- h) sous réserve de l'article 3.92, § 1er, alinéa 6 du Code civil, de la démolition et de la reconstruction totales de l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou de coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales.

Dans ce cas, un copropriétaire peut abandonner, contre compensation, son lot en faveur des autres copropriétaires, si la valeur de celui-ci est inférieure à la quote-part qu'il devrait prendre en charge dans le coût total des travaux. À défaut d'accord, la compensation est déterminée par le juge en fonction de la valeur vénale actuelle du lot concerné, abstraction faite de la décision de l'assemblée générale.

Article 3.86 § 3 du Code civil - extrait : L'association des copropriétaires peut décider à une majorité de 4/5ème des voix de ne pas constituer le fonds de réserve obligatoire.

Article 3.88 § 3 alinéa 2 du Code civil - extrait : Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité qualifiée requise par la loi, décide de travaux, de la division ou la réunion de lots ou d'actes de disposition, elle peut statuer, à la même majorité qualifiée, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

3. à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires :

Article 3.87 § 11 du Code civil - extrait : Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

Article 3.88 du Code civil - extrait : La décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites au § 3 de l'article 3.88 du Code civil.

Article 3.88 § 3 - 1er alinéa du Code civil - extrait : Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, moyennant la production d'un rapport tel que prévu à l'article 3.85, § 1er, alinéa 2 du Code civil.

Article 3.97- alinéa 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale des copropriétaires ne peut dissoudre l'association qu'à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Lorsque l'unanimité est requise, elle ne doit pas s'entendre de l'unanimité des membres présents ou représentés à l'assemblée générale, mais de l'unanimité de tous les copropriétaires.

Article 3.88 § 4 du Code civil - extrait : Lorsque la loi exige l'unanimité de tous les copropriétaires et que celle-ci n'est pas atteinte à l'assemblée générale pour cause d'absence d'un ou plusieurs copropriétaires, une nouvelle assemblée générale sera réunie après un délai de trente jours au moins, lors de laquelle la décision en question pourra être prise à l'unanimité de tous les copropriétaires présents ou représentés.

4. Exception prévue par la loi

Article 3.92 § 5 du Code civil - extrait : Lorsque, au sein de l'assemblée générale, la majorité requise ne peut être atteinte, tout copropriétaire peut se faire autoriser par le juge à accomplir seul, aux frais de l'association, des travaux urgents et nécessaires affectant les parties communes. Il peut, de même, se faire autoriser à exécuter à ses frais des travaux qui lui sont utiles, même s'ils affectent les parties communes, lorsque l'assemblée générale s'y oppose sans juste motif.

Article 3.92 § 6 du Code civil - extrait : Dès qu'il a intenté l'une des actions visées à l'article 3.92 paragraphes 4 et 5 du Code civil, et pour autant qu'il n'en soit pas débouté, le demandeur est dégagé de toute responsabilité pour tout dommage qui pourrait résulter de l'absence de décision.

d) Charges communes particulières

Article 3.87 § 6 alinéa 2 du Code civil - extrait : Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les charges concernant une partie commune de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, seuls ces copropriétaires prennent part au vote à la seule condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa quote-part dans lesdites charges.

Ces charges seront exclusivement payées par un fonds spécial à ouvrir par le syndic au nom de l'association des copropriétaires. Toutefois, les fonds qui y sont placés appartiennent à ces copropriétaires en proportion des quotes-parts de charges supportées par chacun. Les règles relatives à la cession d'un lot seront également applicables.

e) Considérations pratiques

Sans préjudice de la règle de l'unanimité prévue ci-dessus, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises à un nouveau vote.

f) Vote par écrit

Article 3.87 § 11 du Code civil - extrait : Les membres de l'association des copropriétaires peuvent prendre à l'unanimité et par écrit toutes les décisions relevant des compétences de l'assemblée générale, à l'exception de celles qui doivent être passées par acte authentique. Le syndic en dresse le procès-verbal.

g) Procès-verbaux - Consultation

Article 3.93 § 4 du Code civil - extrait : Les décisions de l'assemblée générale sont consignées dans un registre déposé au siège social de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tout intéressé.

Article 3.87 § 10 du Code civil - extrait : Le syndic rédige le procès-verbal des décisions prises par l'assemblée générale avec indication des majorités obtenues et du nom des propriétaires qui ont voté contre ou qui se sont abstenus.

A la fin de la séance et après lecture, ce procès-verbal est signé par le président de l'assemblée générale, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

Article 3.87 § 12 du Code civil - extrait : Le syndic consigne les décisions visées aux paragraphes 10 et 11 de l'article 3.87 du Code civil dans le registre prévu à l'article 3.93, § 4 du Code civil, dans les trente jours suivant l'assemblée générale et transmet celles-ci, dans le même délai, à tout titulaire d'un droit réel sur un lot disposant, le cas échéant en vertu de l'article 3.87, § 1er, alinéa 2 du Code civil, du droit de vote à l'assemblée générale, et aux autres syndics. Si l'un d'eux n'a pas reçu le procès-verbal dans le délai fixé, il en informe le syndic par écrit.

h) Montant des marchés

Article 3.88 § 1er 1° c) du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide à la majorité des deux tiers des voix du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 3.89, § 5, 2° du Code civil.

Article 3.89 § 5 11° du Code civil - extrait : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est chargé de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré.

Suivant la décision de l'assemblée générale du **06 avril 2024**, le montant des marchés est fixé à **40.000 €**.

A.2. NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC**A.2.1. NOMINATION**

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Lorsqu'il n'est pas désigné par le règlement d'ordre intérieur, le syndic est nommé par la première assemblée générale, ou à défaut, par décision du juge, à la requête de tout copropriétaire ou de tout tiers ayant un intérêt. Elle peut choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

A.2.2. CONTRAT ÉCRIT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Les dispositions régissant la relation entre le syndic et l'association des copropriétaires, et la rémunération y afférente, figurent dans un contrat écrit. Ce contrat comprend notamment la liste des prestations sous forfait et la liste des prestations complémentaires et leurs rémunérations. Toute prestation non mentionnée ne peut donner lieu à une rémunération sauf décision de l'assemblée générale.

A.2.3. DURÉE DU MANDAT

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : S'il a été désigné dans le règlement d'ordre intérieur, son mandat expire de plein droit lors de la première assemblée générale. Le mandat du syndic ne peut excéder trois ans, mais peut être renouvelé par décision expresse de l'assemblée générale. Le seul fait de ne pas renouveler ce mandat ne peut donner lieu à une indemnité.

A.2.4. ENGAGEMENT DU SYNDIC

Article 3.89 § 1er du Code civil - extrait : Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

A.2.5. RESTRICTION - RÉVOCATION - DÉLÉGATION - SYNDIC PROVISOIRE

Article 3.89 § 9 du Code civil - extrait : Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.

Article 3.89 § 7 du Code civil - extrait : L'assemblée peut toujours révoquer le syndic. Elle peut de même, si elle le juge opportun, lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées. Toutefois, seul le juge peut révoquer le syndic désigné par jugement.

Article 3.89 § 8 du Code civil - extrait : En cas d'empêchement ou de carence du syndic, le juge peut désigner un syndic provisoire, pour la durée qu'il détermine, à la requête d'un copropriétaire. Le syndic doit être appelé à la cause par le requérant.

A.2.6. PUBLICITÉ

Article 3.89 § 2 du Code civil - extrait : Un extrait de l'acte portant désignation ou nomination du syndic est affiché dans les huit jours à dater de la prise de cours de sa mission de manière inaltérable et visible à tout moment à l'entrée de l'immeuble, siège de l'association des copropriétaires.

L'extrait indique, outre la date de la désignation ou de la nomination, les noms, prénoms, profession et domicile du syndic ou, s'il s'agit d'une société, sa forme, sa dénomination sociale ainsi que son siège et son numéro d'entreprise si la société est inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises. Il doit être complété par toutes autres indications permettant à tout intéressé de communiquer avec le syndic sans délai et, notamment, le lieu où, au siège de l'association des copropriétaires, le règlement d'ordre intérieur et le registre des décisions de l'assemblée générale peuvent être consultés.

L'affichage de l'extrait se fait à la diligence du syndic.

L'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises se fera suivant la procédure fixée par le Roi.

A.2.7. RESPONSABILITÉ - DÉLÉGATION

Article 3.89 § 6 du Code civil - extrait : Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

A.2.8. POUVOIRS

Article 3.89 § 5 du Code civil - extrait : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé :

- 1° d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
- 2° d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration provisoire ;
- 3° d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires conformément à l'article 3.86, § 3 du Code civil ;
- 4° de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes. Sous réserve de dispositions contraires dans le présent chapitre, la correspondance recommandée est, à peine de nullité, adressée au domicile ou, à défaut, à la résidence ou au siège social du syndic et au siège de l'association des copropriétaires ;
- 5° de fournir le relevé des dettes visées à l'article 3.94, § 2 du Code civil, dans les trente jours de la demande qui lui est faite par le notaire ;
- 6° de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée.
La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble ;
- 7° de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas dans les comptes financiers de la copropriété ;

- 8° de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance ; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires ;
- 9° de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement d'ordre intérieur ou par l'assemblée générale ;
Pour avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé, les copropriétaires devront préalablement prendre rendez-vous avec le syndic, qui les recevra à son bureau durant les heures ouvrables ;
- 10° de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi ;
- 11° de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 3.88, § 1er, 1°, c) du Code civil, une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré ;
- 12° de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières ;
- 13° de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour tout contrat entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré ; il en est de même des contrats entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées ; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital ;
- 14° de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la Documentation patrimoniale conformément à l'article 3.30 du Code civil, les noms, adresses, quotes-parts et références des lots des autres copropriétaires ;
- 15° de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 3.86, § 3, alinéas 2 et 3 du Code civil, les créances et les dettes des copropriétaires ;
- 16° de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles ; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires ; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter ces budgets. Le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.

Article 3.93 § 3 - alinéa 2 du Code civil - extrait : Le syndic a également l'obligation d'adapter le règlement d'ordre intérieur si les dispositions légales applicables sont modifiées, sans avoir besoin pour ce faire d'une décision préalable de l'assemblée générale. Le cas échéant, le syndic communique cette information à la prochaine assemblée générale.

Le syndic veille au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupe des achats nécessaires et veille à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il souscrit les contrats d'entretien de toute installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Le syndic engage, dirige et licencie les éventuels salariés de la copropriété, leur donne les ordres nécessaires.

Il assure le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage - chauffage - ascenseur - distribution d'eau - enlèvement des immondices - nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectuent sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué désigné par le syndic.

Le syndic a aussi mission de répartir entre les copropriétaires le montant des dépenses communes suivant les règles prévues au règlement de copropriété concernant la répartition des charges, de centraliser les fonds et de les verser à qui de droit.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers et les administrations.

A.2.9. RÉMUNÉRATION

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est rémunéré. L'assemblée générale fixe sa rémunération lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge qui sera répartie conformément aux statuts.

A.2.10. MODALITÉS DE FIN DE SA MISSION

a) A l'échéance du contrat en cours

Si l'association des copropriétaires ne renouvelle pas le mandat du syndic, ou si ce dernier ne sollicite pas le renouvellement de son mandat, il poursuivra sa mission jusqu'à l'échéance du trimestre qui suit celui au cours duquel s'est tenue l'assemblée générale. Cette période pourra être réduite sur décision expresse de l'assemblée générale sans que le syndic ne puisse s'y opposer.

b) Fin anticipative à l'initiative de l'association des copropriétaires

Moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire. A défaut de prestation du préavis, une indemnité égale à trois mois de la rémunération contractuelle est due au syndic.

c) Révocation

Conformément à l'article 3.89 § 7 du Code civil, l'assemblée générale peut révoquer à tout moment le syndic. Si la révocation intervient pour motif grave, aucune indemnité ne sera due par l'association des copropriétaires. Si la révocation est décidée sans motif grave, une indemnité égale à trois mois de rémunération du syndic sera due. En tout état de cause, le syndic est tenu de convoquer, en temps utiles, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la révocation de son mandat ou la résiliation anticipée de son contrat par l'association, si la demande lui en est faite par des copropriétaires disposant de 20% des quotités.

d) Fin anticipative à l'initiative du syndic

Le syndic peut mettre fin anticipativement au contrat, pour quel motif que ce soit, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, qui prend cours le 1^{er} jour du mois qui suit la décision de l'assemblée générale extraordinaire prenant acte de cette démission. Dans cette hypothèse, le syndic en avise le conseil de copropriété ou, à défaut, les copropriétaires, et convoque, dans les meilleurs délais et à ses frais, l'assemblée générale, en vue de prendre acte de sa démission et de pourvoir à son remplacement.

Lorsque le mandat du syndic prend fin pour quelque cause que ce soit à l'exclusion de l'expiration de son terme, les contrats qu'il aura souscrits au nom de l'association des copropriétaires avant sa révocation ou son préavis (date de l'envoi du pli recommandé), subsisteront jusqu'à leur terme. Les contrats souscrits après ceux-ci seront censés avoir été conclus irrégulièrement, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Ils engageront sa responsabilité.

A.3. CONSEIL DE COPROPRIETE :

A.3.1. CONSTITUTION :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Dans tout immeuble ou groupe d'immeubles d'au moins vingt lots à l'exclusion des caves, garages et parkings, un conseil de copropriété est constitué par la première assemblée générale.

Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété, tout membre de l'assemblée générale peut introduire une action en justice contre l'association des copropriétaires afin de faire désigner un ou plusieurs copropriétaires ou, aux frais de l'association des copropriétaires, un tiers exerçant les missions du conseil de copropriété.

A.3.2. MISSION LEGALE :

Article 3.90 § 1^{er} du Code civil - extrait : Ce conseil, dont peuvent être membres les titulaires d'un droit réel disposant d'un droit de vote à l'assemblée générale, est chargé de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 3.91 du Code civil.

A.3.3. COMPOSITION :

Le conseil de copropriété se compose de 3 membres ; si tel est leur souhait, le président sera choisi par ses pairs lors de la première réunion du conseil de copropriété qui se tiendra après l'assemblée générale ayant acté la nomination desdits membres.

A.3.4. CANDIDATURE :

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme membre du conseil de copropriété doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A.3.5. NOMINATION :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément.

Si le nombre de mandats à pourvoir est défini, chaque copropriétaire ou mandataire ne peut voter que pour un nombre équivalent de candidats ; en cas de vote supérieur à ce nombre, le vote sera déclaré nul.

Si au terme du premier tour :

- il y plus de candidats ayant obtenu la majorité absolue que de poste à pourvoir, les mandats sont alors attribués suivant les meilleurs résultats obtenus ; en cas d'égalité, un vote de barrage doit avoir lieu ;
- il n'y a pas assez de candidats ayant obtenu la majorité absolue au premier tour, un second tour de vote sera organisé entre les candidats ayant obtenu les meilleurs résultats pour le nombre de postes restant à pourvoir pour autant que le nombre de candidats soit supérieur audit nombre de postes à pourvoir ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

Si le nombre de postes à pourvoir n'est pas défini, il n'y aura pas de limitation dans le nombre de vote exprimé ; seuls les candidats obtenant la majorité absolue seront élus.

A.3.6. DURÉE DU MANDAT :

Article 3.90 § 3 du Code civil - extrait : Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.

A.3.7. EXERCICE DE SA MISSION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Pour exercer sa mission, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

A.3.8. REUNION - CONVOCATION - PROCURATION - DELIBERATION - PROCES-VERBAL :

En principe, le syndic et, le cas échéant, le commissaire aux comptes, assistent aux réunions du conseil de copropriété avec voix consultative.

Les convocations sont lancées à l'initiative de celui qui convoque, et qui établit l'ordre du jour.

Le conseil de copropriété ne délibérera valablement que si la moitié de ses membres sont présents.

En cas d'empêchement d'un membre du conseil de copropriété, celui-ci ne pourra pas se faire représenter, toutefois un membre suppléant pourra assister à la séance.

En exécution de sa mission, ainsi que des missions ou délégations lui conférées par l'assemblée générale, les décisions du conseil de copropriété sont prises à la majorité des voix des membres présents, chaque membre disposant d'une voix.

Dans l'hypothèse où aucune majorité ne se dégage, le syndic peut convoquer l'assemblée générale qui sera amenée à statuer sur la décision faisant l'objet du vote.

Il sera dressé procès-verbal des décisions prises, du suivi des points relevant de la gestion courante de l'immeuble et de l'exécution des décisions de l'assemblée générale.

A.3.9. AUTRE MISSION - DELEGATION :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Il peut recevoir toute autre mission ou délégation de compétences sur décision de l'assemblée générale prise à une majorité des deux tiers des voix sous réserve des compétences légales du syndic, de l'assemblée générale et du commissaire aux comptes.

Une mission ou une délégation de compétences de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour une année.

A.3.10. RAPPORT ANNUEL :

Article 3.90 § 4 du Code civil - extrait : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

A.3.11. AUTRES INITIATIVES DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

La loi a également prévu de permettre au conseil de copropriété de prendre les initiatives suivantes :

Article 3.87 § 2 du Code civil - dernier alinéa : Convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic s'il n'y en pas ou s'il n'y en plus ;

Article 3.87 § 3 du Code civil - extrait : Communiquer au syndic les propositions écrites à inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale ordinaire au moins trois semaines avant le premier jour de la période, fixée dans le règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu ;

Article 3.87 § 4 du Code civil - extrait : Notifier à tout moment au syndic les points dont ils demandent qu'ils soient inscrits à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Ces points sont pris en compte par le syndic, conformément au § 3 de l'article 3.87 du Code civil. Toutefois, compte tenu

de la date de réception de la demande par le syndic, si ces points ne peuvent être inscrits à l'ordre du jour de cette assemblée, ils le sont à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante.

A.3.12. ASSURANCE-RESPONSABILITE CIVILE DU CONSEIL DE COPROPRIETE :

Cette assurance est souscrite en faveur de ses membres.

A.4. COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES**A.4.1. DÉSIGNATION**

Article 3.89 § 9 du Code civil - extrait : *Au sein d'une même association de copropriétaires, un syndic ne peut-être en même temps ni membre du conseil de copropriété ni commissaire aux comptes.*

Article 3.91 du Code civil - extrait : *L'assemblée générale désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaires ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences et obligations sont déterminées par le règlement d'ordre d'intérieur.*

Son mandat est renouvelable. Il est révocable ad nutum par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

A.4.2. CANDIDATURE

Les copropriétaires, qui souhaitent poser leur candidature comme commissaire aux comptes doivent en aviser par écrit le syndic au plus tard 5 jours avant la tenue de l'assemblée générale afin que celui-ci puisse en tenir compte lors de la présentation de ces points, ainsi que, le cas échéant, dans la préparation des bulletins de votes.

A défaut de candidature reçue de la part des copropriétaires, l'assemblée générale devra alors faire appel à un commissaire ou un collège de commissaires aux comptes professionnels, dont les honoraires seront à charge de la copropriété.

A.4.3. COMPÉTENCES - MISSION - RAPPORT

Le commissaire aux comptes devra avoir les compétences lui permettant de réaliser sa mission, à savoir :

- 1° vérifier, soit de manière exhaustive, soit par sondage, la corrélation des sorties bancaires avec leurs justificatifs (factures, tickets de caisse, fiches de paie, etc,...) ;
- 2° vérifier les soldes des comptes financiers et leur corrélation avec les extraits de comptes bancaires ;
- 3° vérifier l'historique (mouvements) des comptes apparaissant au bilan et, en particulier les comptes assimilés à des « comptes courants » de type « caisse », « stocks » et « sinistres » présents à l'actif ou au passif ;
- 4° vérifier la corrélation entre les décisions de l'assemblée générale en matière de travaux et les devis ainsi que les factures émises par les fournisseurs ;
- 5° vérifier l'usage qui a été fait du fonds de réserve ;
- 6° vérifier la balance « fournisseurs » (factures à payer) ainsi que la balance « clients » (soldes dus par les copropriétaires) afin de reprendre les cas justifiant la mise en œuvre de procédure de recouvrement ou l'apurement de créances devenues irrécouvrables ;
- 7° vérifier les écarts entre les budgets décidés par l'assemblée générale et la réalité en fin

d'exercice ;

- 8° établir un rapport concis sur la vérification réalisée.

Ce rapport écrit sera annexé à la convocation à l'assemblée générale : à cet effet, il devra parvenir au syndic au moins 3 jours ouvrables avant le premier jour de la période, fixée dans le présent règlement d'ordre intérieur, au cours de laquelle l'assemblée générale ordinaire doit avoir lieu.

Si le commissaire n'est pas copropriétaire, il pourra néanmoins être convoqué aux assemblées générales sur décision du conseil de copropriété mais, dans ce cas, il y assistera avec voix consultative et non délibérative.

A.4.4. RESPONSABILITÉ CIVILE

Si ce commissaire est un copropriétaire, sa responsabilité civile sera assurée et les primes d'assurances seront à charge de l'association des copropriétaires.

A.5. OPPOSABILITE

Article 3.93 § 5 du Code civil – extrait : Toute disposition du règlement d'ordre intérieur et toute décision de l'assemblée générale peuvent être directement opposées par ceux à qui elles sont opposables.

Elles lient tout titulaire d'un droit réel ou personnel sur un lot disposant du ou exerçant le droit de vote à l'assemblée générale au moment de leur adoption. Elles sont opposables aux autres titulaires d'un droit réel ou personnel sur un lot aux conditions suivantes, moyennant, le cas échéant, transcription dans les registres du bureau compétent de l'Administration générale de la documentation patrimoniale :

- 1° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées avant la constitution du droit réel ou personnel, par la communication qui lui est obligatoirement faite par le constituant, à ses frais, au moment de la constitution du droit, de l'existence du règlement d'ordre intérieur et du registre visé au § 4 ou, à la demande du titulaire du droit réel ou personnel, par la communication qui lui en est faite par le syndic, par envoi recommandé ; le constituant est seul responsable, vis-à-vis de l'association des copropriétaires et du titulaire du droit réel ou personnel, du dommage né du retard ou de l'absence de notification ;*
- 2° en ce qui concerne les dispositions et décisions adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot, par la communication qui lui en est faite, par envoi recommandé dans les trente jours suivant la date de réception du procès-verbal, à l'initiative de celui qui a reçu ce procès-verbal en application de l'article 3.87, § 12 du Code civil.*

Toute personne occupant l'immeuble bâti en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, peut cependant demander au juge d'annuler ou de réformer toute disposition du règlement d'ordre intérieur ou toute décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'assemblée générale adoptée après la naissance du droit, si elle lui cause un préjudice propre.

Cette action doit être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 2° ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.

B. DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN**B.1. DEFINITION**

Il est arrêté, entre tous les copropriétaires, un règlement d'ordre intérieur, obligatoire pour eux et pour leurs ayants droit. Ce règlement est susceptible de modifications dans les conditions qu'il détermine, sous réserve des dispositions impératives de la loi.

Les modifications devront figurer à leur date aux procès-verbaux des assemblées générales et être en outre insérées dans le présent règlement afin que celui-ci soit tenu à jour.

Le français est choisi comme langue usuelle de l'association des copropriétaires (PV 07/6/2011).

B.2. ENTRETIEN

1. Le nettoyage et l'entretien des parties communes est assuré par un service d'entretien.

Il a notamment pour tâche de tenir en parfait état de propreté les cages d'escaliers, les ascenseurs, les dégagements, les coursives et poches, et autres lieux communs à désigner par le syndic. Il est chargé également de vider régulièrement les poubelles dans les containers et d'entreposer ceux-ci dans le local réservé à cet usage.

Il a, en outre, pour tâche d'assurer le nettoyage des parties privatives constituant des terrasses sur venelle, coursive ou poche, de même que les emplacements pour voiture. Ce nettoyage se fait à la charge exclusive des propriétaires respectifs qui doivent donner l'accès à ces parties.

2. L'entretien et le bon fonctionnement du chauffage central sont assurés par une entreprise d'entretien spécialisée. Il en est de même des ascenseurs.

Ces entretiens particuliers peuvent être exécutés par le service d'entretien dont question ci-avant sous la responsabilité de celui-ci.

3. L'entretien des bacs à plantes et à fleurs intégrés dans les parties communes est assuré par un ou plusieurs jardiniers désignés à cet effet par le syndic.

4. Le syndic conclut les contrats d'entreprise après avoir soumis leurs conditions à l'approbation du bureau de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les services et entreprises d'entretien n'ont à connaître que du syndic qui a dès lors, pour mission de les surveiller et d'acquitter les factures qu'elles lui présentent.

Le syndic résilie les contrats d'entreprises sur une décision de l'assemblée générale.

5. L'entretien et les travaux des parties privatives qui intéressent l'harmonie du complexe immobilier doivent être effectués par chaque propriétaire, en temps utile, de telle manière que ledit complexe conserve son aspect de soin et de bon entretien.

6. Les travaux privatifs sont interdits durant les dimanches et les jours fériés et après 20 heures (PV 01/07/2021).

B.3. ASPECT

1. Les propriétaires et les occupants ne peuvent mettre aux fenêtres, ni aux terrasses, ni aux parties privatives sur venelles, coursives ou poches, aucune enseigne, réclame, garde-manger, linge ou autres objets.

2. L'entreposage du petit mobilier dit de jardin est néanmoins autorisé sur les terrasses privatives sur venelles, coursives ou poches. Il doit cependant être conçu de manière à permettre le nettoyage normal de ces parties par le service d'entretien dont question à la section précédente.

3. Les zones privatives de jardin doivent être régulièrement entretenues de manière à conserver aux abords leur aspect d'harmonie. Il ne peut dès lors être entreposé dans ces parties, que le petit mobilier dit de jardin.

Les séparations de jardin doivent être en haies vives ; seuls aux endroits où ce n'est pas possible, une clôture recouverte de lierre sera autorisée. Les clôtures en plastique ne sont pas permises (PV13/6/2023).

4. Sauf une décision contraire de l'assemblée générale à la majorité des deux-tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, aucune inscription ou publicité ne peut être placée aux

fenêtres, sur les portes, sur les murs extérieurs, ni dans les cages d'escaliers et d'ascenseurs de même que dans les dégagements, coursives ou poches.

Les indications relatives aux noms, aux professions, jours et heures de visite éventuelles, sont faites aux endroits et selon les modèles désignés par le gérant.

5. Les emplacements et modèles de boîte aux lettres sont également définis par le syndic.

Chaque logement dispose d'une boîte aux lettres dont les inscriptions doivent néanmoins être d'un modèle uniforme admis par l'assemblée générale.

6. Les copropriétaires doivent respecter les coloris RAL des venelles, du gabarit, le tout en aluminium. Les couleurs suivantes sont d'application :

- orange : 2002 ;
- bordeaux : 3003 (Boîtes aux lettres 3004) ;
- bleu foncé : 5010 ;
- bleu clair : 5012 ;
- brun (balustrade) : 8022 (PV 06/4/2024).

7. Concernant les tentes et screen, les couleurs suivantes sont d'application :

- tente solaire : beige ou orange ;
- screen : gris (PV 13/6/2023).

8. Aucun dépôt de matières dangereuses, inflammables, insalubres ou incommodes, n'est autorisé dans le complexe immobilier, qu'il s'agisse de parties privatives ou de parties communes.

Les occupants doivent veiller à ce qu'aucune matière ou denrée en état de décomposition ne soit entreposée dans les lieux privatifs qui sont à leur disposition.

B.4. ORDRE INTERIEUR

1. Les parties communes et plus particulièrement les cages d'escaliers et d'ascenseurs, les dégagements, coursives et poches doivent être maintenus libres en tout temps.

Il ne peut dès lors y être entreposé, ne fut-ce que provisoirement quoi que ce soit, et notamment des vélos et voitures d'enfants qu'ils appartiennent aux copropriétaires, aux occupants ou aux visiteurs.

2. Il est interdit de poser des caméras ou toute autre installation privative sur les parties commune de la copropriété sans en faire une demande préalable à la copropriété via l'assemblée générale (PV 05/6/2018).

3. Les parties communes doivent être maintenues dans un état de parfaite propreté. Il appartient dès lors aux copropriétaires et aux occupants de nettoyer immédiatement les parties qu'ils auraient salies occasionnellement ou accidentellement.

4. Aucun travail de ménage, tels que brossage de tapis, literies et habits, nettoyage de meubles, cirage de chaussures, ne peut être effectué dans les dégagements, coursives et poches, ainsi que sur les « terrasses » privatives donnant sur venelles, coursives et poches. Il en va de même pour tous les autres travaux de nature à rendre les parties communes malpropres, tel que sciage et débitage de bois.

4. Dans l'intérêt général, il est interdit aux copropriétaires de même qu'à leurs locataires ou occupants, de posséder un ou des animaux autres que des chiens, chats, oiseaux et poissons. L'assemblée générale peut cependant, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, accorder des autorisations précaires étant de simple tolérance toujours révocable. Au cas où le copropriétaire ou l'occupant ne se conformerait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une pénalité pouvant atteindre cent francs par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée.

Si la présence était la cause de trouble dans le complexe, l'assemblée générale peut ordonner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, d'interdire la présence des animaux.

Les copropriétaires et occupants s'engagent à respecter la décision qui serait prise par l'assemblée générale.

Au cas où le copropriétaire ou l'occupant ne se conformerait pas à la décision de l'assemblée, celle-ci pourra le soumettre au paiement d'une pénalité pouvant atteindre deux virgule quarante-huit euros (2.48 €) par jour de retard, après signification de la décision de l'assemblée.

Ce montant est versé au fonds de réserve, le tout sans préjudice d'une décision de l'assemblée à prendre à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

B.5. MORALITE ET TRANQUILLITE

1. Les copropriétaires et les occupants doivent jouir, en tout temps, du complexe immobilier d'une manière prudente et raisonnable.

Ils doivent veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, ni celui des personnes de leur famille, de gens à leur service, de leurs locataires ou visiteurs. Ils ne peuvent faire ou laisser faire aucun bruit anormal.

Les utilisateurs d'instruments ou appareils de musique ou d'installation de téléphonie sans fil ou d'autres appareillages sont tenus d'éviter que leur usage incommode les autres occupants du complexe immobilier et ce quel que soit le moment du jour ou de la nuit.

S'il est fait usage dans le complexe d'appareils électriques, ceux-ci doivent être munis de dispositifs supprimant les parasites qui seraient produits ou les atténuant de telle manière qu'ils n'influent pas la bonne réception des appareils de radio et de télévision.

Si l'usage des instruments et appareils de musique était la cause de trouble dans le complexe, l'assemblée générale peut ordonner, à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés, d'interdire l'usage des instruments et appareils de musique.

2. Les baux consentis par les propriétaires et usufruitiers des appartements, garages, caves et autres locaux privatifs devront contenir l'engagement des locataires d'user des choses louées d'une manière prudente et raisonnable, le tout conformément aux prescriptions du présent règlement dont ils reconnaîtront avoir pris connaissance.

3. La vente de toutes les clés communes est permise uniquement aux propriétaires et non aux locataires (PV 07/6/2022).

4. L'usage des emplacements pour voiture et des caves doit se faire avec le minimum d'inconvénients pour tous les copropriétaires. Il en est plus spécialement ainsi aux heures de repos, c'est-à-dire entre 22 heures et 07 heures.

Il est strictement interdit, à toute heure du jour ou de la nuit, d'actionner les klaxons d'automobiles ou autres véhicules.

Le stationnement des voitures, remorques et autres véhicules est interdit dans les zones de manœuvre.

L'entretien des véhicules ne peut se faire qu'aux emplacements pour voiture.

L'entreposage de marchandises, matériaux et de mobilier est interdit sur les emplacements pour voiture nonobstant leur caractère privatif.

B.6. ASCENSEURS - DEMENAGEMENTS

1. L'usage des ascenseurs sera réglementé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Tous les occupants de l'immeuble doivent être mis au courant du fonctionnement de l'ascenseur, de manière telle que chacun d'eux puisse utilement porter secours en cas de panne ou d'accident.

2. Le syndic doit être averti, obligatoirement par écrit, au moins cinq jours ouvrables avant tout déménagement ou emménagement.

Il établira, aux fins de déterminer les dégradations éventuelles et les auteurs de celles-ci, un état des lieux et un état de recollement des portes et cabines d'ascenseur, ainsi que des parties communes des cages d'escaliers et des dégagements.

Il désignera aux déménageurs le trajet à suivre.

Les frais résultant des états des lieux et de recollement d'états des lieux, de même que les frais de réparations des dégradations sont supportés exclusivement par l'occupant sortant et l'occupant entrant, chacun pour la part qui le concerne.

B.7. REGLEMENT DES DIFFERENDS

En cas de litige survenant entre copropriétaires et/ou occupants de l'immeuble concernant les parties communes ou l'usage abusif des parties privatives, dans le cadre d'une conciliation, le syndic constitue la première instance à qui le litige est soumis.

Si malgré l'intervention du syndic, le litige subsiste, il sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord subsiste, il sera porté devant le juge compétent.

En cas de désaccord entre certains propriétaires et le syndic, notamment en cas de difficulté concernant l'interprétation du règlement d'ordre intérieur, le litige sera porté devant l'assemblée générale, en degré de conciliation.

Si un accord intervient, procès-verbal en sera dressé.

Si le désaccord persiste, il sera porté devant le juge compétent.

TABLE DES MATIERES

A.	OBLIGATIONS LEGALES	2
A.1.	ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES - MODE DE CONVOCATION - FONCTIONNEMENT ET POUVOIRS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES	2
A.1.1.	Pouvoirs	2
A.1.2.	Composition - Assistance - Indivision	2
A.1.3.	Procurations - Restrictions	2
A.1.4.	Date et lieu de l'assemblée générale ordinaire	3
A.1.5.	Convocations	3
A.1.6.	Ordre du jour	4
A.1.7.	Constitution de l'assemblée	5
A.1.8.	Présidence - Secrétaire - Première présidence - Feuille de présences	5
A.1.9.	Candidature à la présidence ou à la fonction de secrétaire	5
A.1.10.	Délibérations	5
A.2.	NOMINATION, DUREE DU MANDAT ET POUVOIRS DU SYNDIC.....	9
A.2.1.	Nomination	9
A.2.2.	Contrat écrit	9
A.2.3.	Durée du mandat	9
A.2.4.	Engagement du syndic	9
A.2.5.	Restriction - Révocation - Délégation - Syndic provisoire	9
A.2.6.	Publicité	10
A.2.7.	Responsabilité - Délégation	10
A.2.8.	Pouvoirs	10
A.2.9.	Rémunération	12
A.2.10.	Modalités de fin de sa mission	12
A.3.	CONSEIL DE COPROPRIETE :	13
A.3.1.	Constitution :	13
A.3.2.	Mission légale :	13
A.3.3.	Composition :	13
A.3.4.	Candidature :	13
A.3.5.	Nomination :	13
A.3.6.	Durée du mandat :	14
A.3.7.	Exercice de sa mission :	14
A.3.8.	Réunion - Convocation - Procuration - Délibération - Procès-verbal :	14
A.3.9.	Autre mission - Délégation :	14
A.3.10.	Rapport annuel :	14
A.3.11.	Autres initiatives du conseil de copropriété :	14
A.3.12.	Assurance-responsabilité civile du conseil de copropriété :	15
A.4.	COMMISSAIRE OU COLLEGE DE COMMISSAIRES	15
A.4.1.	Désignation	15
A.4.2.	Candidature	15
A.4.3.	Compétences - Mission - Rapport	15
A.4.4.	Responsabilité civile	16

A.5.	OPPOSABILITE	16
B.	DISPOSITIONS DIVERSES RELATIVES A LA VIE EN COMMUN..	17
B.1.	DÉFINITION.....	17
B.2.	ENTRETIEN.....	17
B.3.	ASPECT	17
B.4.	Ordre intérieur.....	18
B.5.	MORALITE ET TRANQUILLITE.....	19
B.6.	ASCENSEURS - DEMENAGEMENTS.....	19
B.7.	REGLEMENT DES DIFFERENDS	19

Maître d'ouvrage :

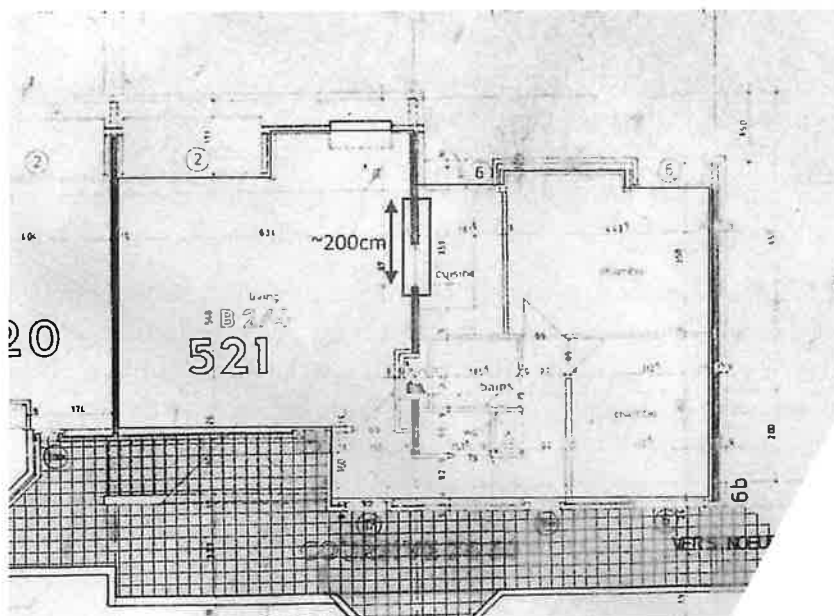
M. Luc Vermeylen
Venelle Bleue 30
1150 Woluwe-Saint-Pierre

Concerne :

Etude de stabilité pour l'agrandissement d'une ouverture dans un mur, dans un appartement situé Venelle bleue 30 à Woluwe-Saint-Pierre.

Bonjour,

Ce rapport fait suite à un premier rapport daté du 19 novembre 2024 étudiant les différents scénarios de renforcement pour l'ouverture d'une en vue de l'agrandissement de l'ouverture entre le living et la cuisine dans l'appartement numéroté 521 sur le plan ci-dessous, situé à l'adresse Venelle Bleue 30 à Woluwe-Saint-Pierre. Dans ce nouveau rapport est présenté uniquement la solution finalement retenue.



La modification structurelle consiste en l'élargissement de la baie de porte entre la pièce living et la pièce cuisine pour passer d'une largeur gros-œuvre de 87cm à une largeur d'environ 200cm.

Le mur dans lequel la baie à agrandir se situe est un mur en béton de 16cm d'épaisseur.



Le mur dans lequel il est souhaité agrandir l'ouverture est un « mur porteur », ce qui signifie qu'il participe à la stabilité générale du bâtiment. Dans ce rôle, le mur peut participer :

- à la stabilité verticale, en transmettant les charges gravitaires des niveaux supérieurs vers les éléments porteurs du niveau inférieur,
- à la stabilité horizontale, en rigidifiant le bâtiment vis-à-vis des charges horizontales = rôle de contreventement.

Dans le présent cas, le bâtiment présente suffisant d'autres murs porteurs pour assurer son contreventement de sorte que l'ouverture proposée n'est pas de nature à mettre en péril sa stabilité horizontale. En effet, les pans de murs restants sont largement suffisants et les dalles en béton continues au niveau de l'étage permettent en outre de reporter les charges horizontales vers les autres murs porteurs.

Au niveau de la stabilité verticale, le mur au niveau de l'ouverture reprend bien des charges : à savoir la dalle de plancher de l'appartement à l'étage supérieur et le mur porteur à l'étage supérieur situé très probablement dans le même alignement reprenant lui-même la dalle de la toiture.

Ces charges sont estimées comme ceci :

Poids du linteau au-dessus de l'ouverture	200 kg/m
Poids propre dalle 20cm béton	500 kg/m ²
Finition dalle (chape + plancher)	250 kg/m ²
Exploitation dalle appartement	200 kg/m ²
	<u>950 kg/m²</u>
Poids murs en béton de 16cm	400kg/m ²
Poids propre dalle toiture 20cm béton	500 kg/m ²
Finition toiture	100 kg/m ²
Exploitation toiture	100 kg/m ²
	<u>700 kg/m²</u>

Du fait de la faible largeur de l'ouverture et de la structure monolithique en béton du bâtiment, il est raisonnable de considérer un schéma de chargement triangulaire avec une répartition à 45° pour ce qui concerne les charges apportées par la dalle et le mur de l'étage supérieur.

Ce schéma de chargement correspond à un moment fléchissant de dimensionnement dans le linteau au-dessus de l'ouverture de 9,5kNm.

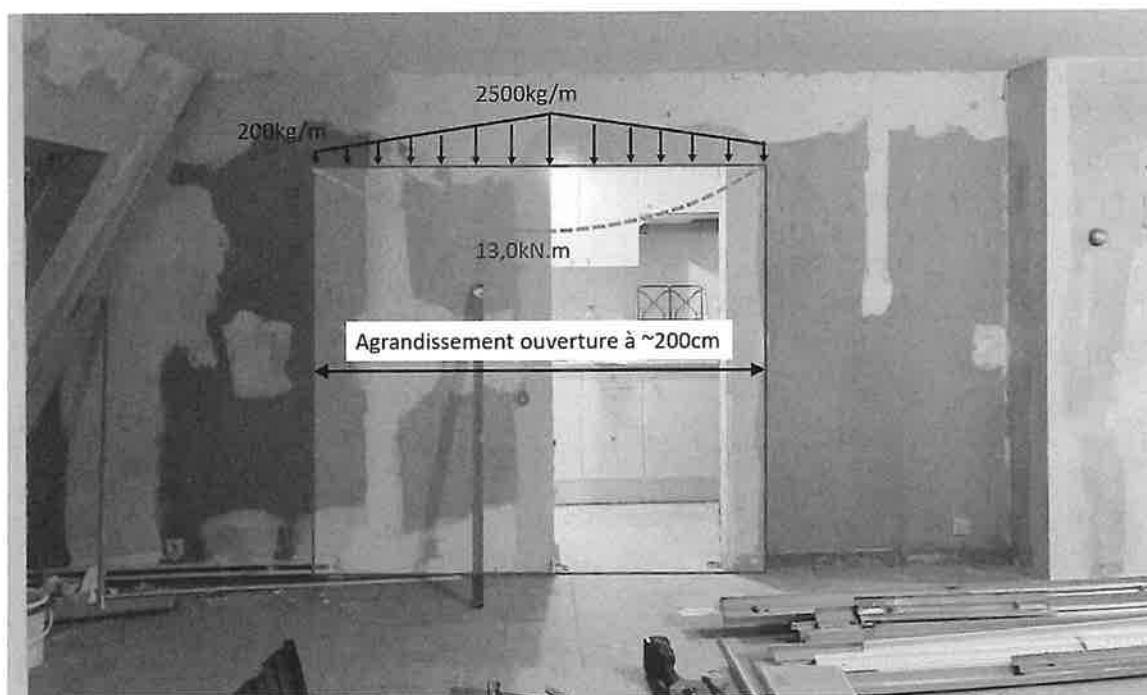
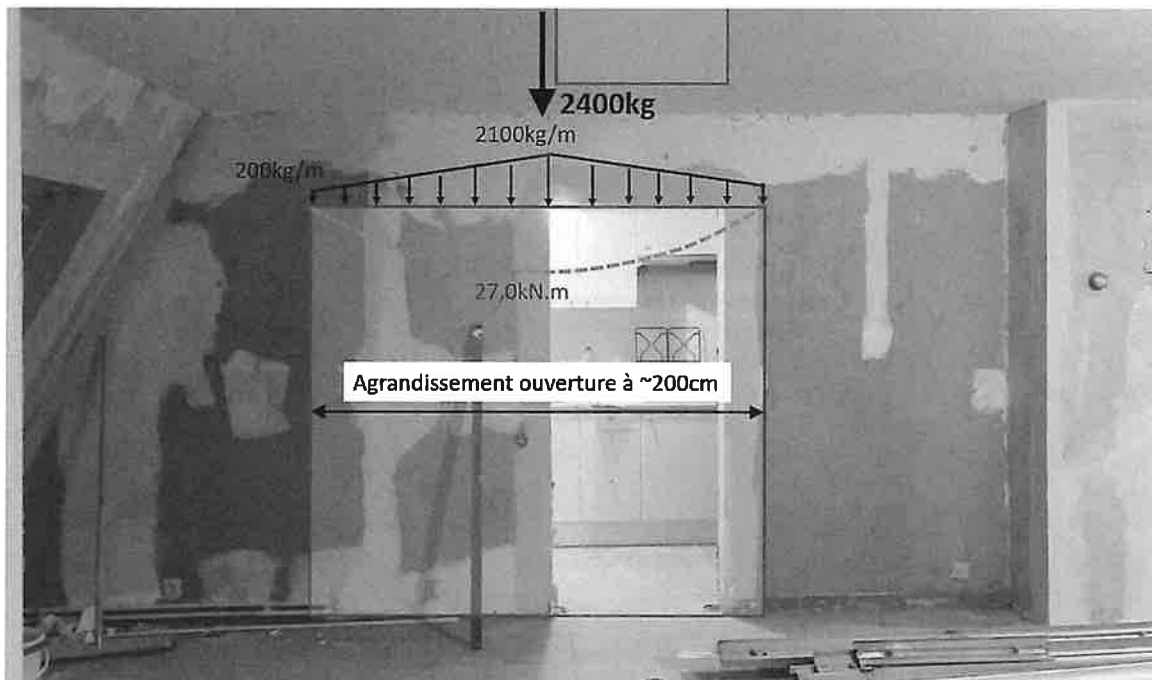


Schéma de chargement de base



Baie à l'étage supérieur

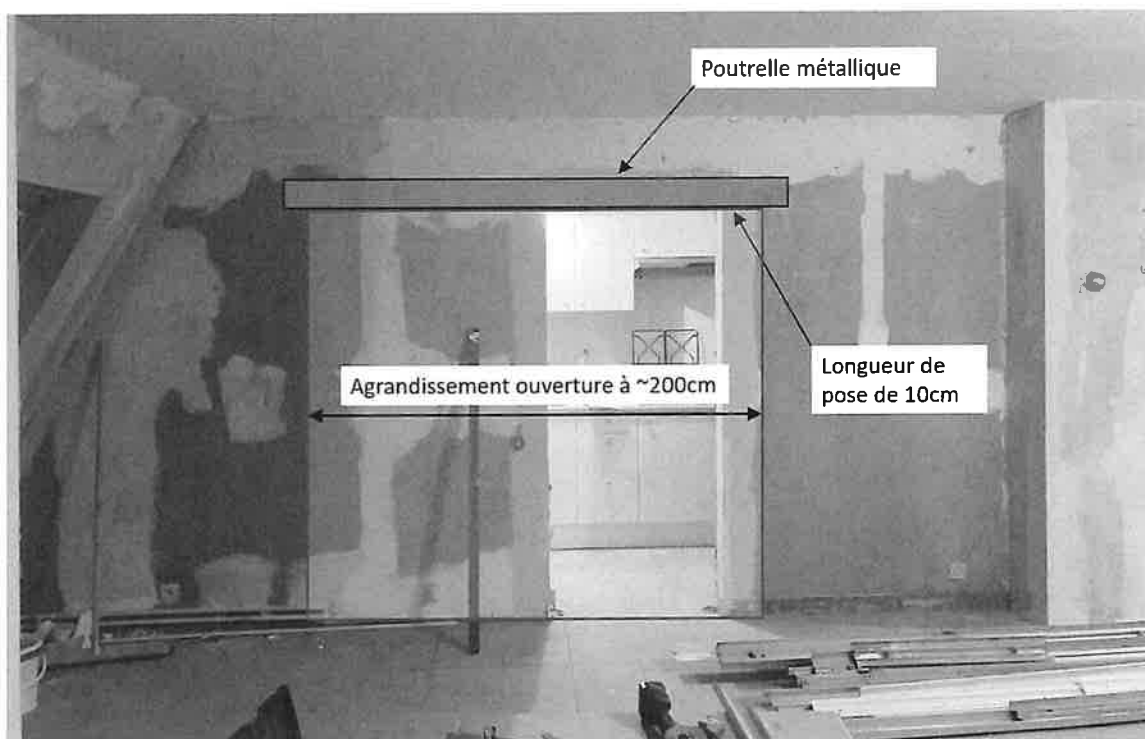
Il est considéré du fait de la présence d'une baie de porte à l'étage supérieure un incrément de charge par l'ajout d'une charge ponctuelle à mi-portée du linteau. Le moment fléchissant de dimensionnement correspondant à ce schéma de chargement est de 27kN.m



Il est proposé de renforcer le linteau par la pose d'une nouvelle poutrelle métallique.

Pour ce faire le mur doit être entaillé de manière complémentaire pour permettre une longueur de pose de la poutre de 10cm de part et d'autre de l'ouverture. La longueur de la poutre est donc 20cm plus longue que la largeur gros-œuvre de l'ouverture dans le mur. Les poids de poutrelles renseignés dans le tableau ci-dessous sont dans l'hypothèse d'une poutrelle de 2,20m de longueur.

Type de profilé pour la poutrelle
IPE160 (34,8kg) ou HEA120 (43,8kg)



En restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Fait à Bruxelles, le 18 février 2025

Antoine Broux, ingénieur conseil en stabilité