



**PROCES-VERBAL DES DECISIONS DU CIP PARC SCHUMAN  
TENUE LE 19.12.2022 A 18.00 HEURES EN LA SALLE ST PIERRE**

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

11	Copropriétés présentes sur 12	91.666 /	99.999 quotités
11	Copropriétés présentes sur 12	91.666 /	99.999 quotités

L'assemblée ayant été régulièrement convoquée et le double quorum prévu par la loi (Art. 577-6 § 5.) étant atteint, elle peut valablement délibérer sur son ordre du jour tel que défini dans la convocation adressée à tous les syndics des 12 Pavillons le 02.12.2022, et dont les seuls points soumis à décisions sont reproduits dans le présent procès-verbal.

**Seuls les points numérotés et matérialisés en caractères blancs sur fond noir ont été soumis au vote de l'assemblée générale et repris, à ce titre, dans le présent procès-verbal des décisions.**

**Désignation du Président de l'assemblée générale, qui doit être copropriétaire**

C'est sans aucune opposition que l'assemblée générale accepte la désignation de Madame LUYCKX comme présidente de séance.

**Désignation du secrétaire**

L'Assemblée ne nomme pas de secrétaire.

La séance est ouverte à 18h10 sous la Présidence de Madame LUYCKX, assistée des membres du conseil de copropriété, qui forment ensemble le bureau de l'assemblée, et du syndic, la SA Lamy Belgium, Agence de Woluwe, représentée par Madame Linda APPAERTS, Manager-Gestionnaire qui rédige le présent procès-verbal. Aucune objection n'a été formulée à l'égard de la composition du bureau, qui est donc valablement constitué.

**1. Rapport d'activité depuis la dernière AGO**

**1.1. Rapport du syndic et du Conseil de Copropriété**

Le Conseil de Copropriété et le syndic font rapport de l'activité depuis le dernier CIP.

**1.2. Echancier des contrats de fournitures régulières (article 577-8 § 4 14°) - Evaluation**

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

Concernant le gaz et l'électricité, étaient annexés à la convocation le résultat de la négociation tarifaire de l'électricité et du gaz du contrat cadre Nexity

Il est difficile de montrer l'évolution de la consommation (et donc de l'effet de la cogénération) et le tarif du contrat-cadre.

La première ligne comparait uniquement la consommation annuelle qui a évolué grâce à la cogénération - nous avons appliqué les tarifs réels du contrat-cadre Nexity chez Luminus.

La deuxième ligne permet de montrer ce que l'ACP aurait payé si elle avait été dans un tarif variable de marché....

**1.3. Action(s) en justice et/ou contentieux impliquant l'association des copropriétaires**

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

Concernant la question des frais liés au permis d'environnement concernant la création de la sortie de secours dans la galerie des garages des Pavillons 15/16/17, le syndic a interrogé l'avocat Riquier qui conclut :

*...Je suis cependant porté à considérer qu'à partir du moment où la sortie de secours a été imposée pour que le parc obtienne son permis d'environnement, il s'agit nécessairement d'une dépense commune....*

## VOTE

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

- L'étude du dossier de rénovation parking a été poursuivie et détails ont été donnés aux Pavillons concernés
- La rénovation de la toiture chaufferie a été réalisée dans le budget annoncé
- La rénovation de l'accès aux garages des Pavillons 1 à 6 a été réalisée dans le budget annoncé

**2. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2021 au 30/06/2022) - PARC****2.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, le contrôle des comptes a été opéré par la Fiduciaire Nouvelle  
Le rapport était annexé à l'envoi de la convocation.  
La Fiduciaire Nouvelle recommande l'approbation des comptes.

**2.2. Frais de conservation et travaux à épingler conformément ou hors décision(s) de l'assemblée générale**

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

<b>1-110-04 Entretien jardins et environs (1/2/3)</b>		<b>1 167.55</b>
Plantations graminées	1 167.55	
<b>2-000-02 Travaux Pavillons 1 à 17</b>		<b>20 086.00</b>
Honoraires architecte dossier éclairage Parc	4 840.00	
Honoraires expert dossier pollution de sol	15 246.00	
<b>2-500-00 Gros travaux jardin</b>		<b>3 684.45</b>
Abattage et broyage suite tempête	2 547.05	
Abattage de deux saules morts	1 137.40	
<b>TOTAL</b>		<b>24 938.00</b>

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

**2.3. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>21 560.85</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Intérêts bancaires / amortissement bilan	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
Frais bancaires	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>21 560.85</b>


**2.4. Parc - approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels (2021-2022) – Majorité absolue**

L'Assemblée approuve les comptes du Parc à l'unanimité

**3. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/07/2021 au 30/06/2022) - CHAUFFAGE****3.1. Rapport du commissaire aux comptes**

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, le contrôle des comptes a été opéré par la Fiduciaire Nouvelle  
Le rapport n'était pas disponible au moment de la convocation mais il sera annexé à l'envoi du présent procès-verbal.  
La Fiduciaire Nouvelle recommande l'approbation des comptes.

**3.2. Frais de conservation et travaux à épingler conformément ou hors décision(s) de l'assemblée générale**

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

## VOTE

<b>2-000-01 Travaux d'entretien divers</b>		<b>5 497.16</b>
Recherche infiltrations en chaufferie	2 400.90	
Remplacement escalier accès sous-station	3 096.26	
<b>2-000-09/ Honoraires divers</b>		<b>9 353.37</b>
Examen avocat contrat rénovation chaufferie	957.11	
Honoraires architecte toiture chaufferie	6 000.46	
Honoraires mise en conformité électrique	2 395.80	
<b>3-000-00 Travaux votés en AG</b>		<b>52 970.75</b>
Rénovation toiture chaufferie	52 970.75	
<b>TOTAL</b>		<b>67 821.28</b>

Pour le détail des rubriques, voir le décompte des charges de l'exercice clôturé.

### 3.3. Situation du fonds de réserve

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>161 177.66</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
	0.00
<b>Total des apports</b>	<b>0.00</b>
Arrondis	0.00
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>0.00</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>161 177.66</b>



### 3.4. Chauffage - approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels (2021-2022) – Majorité absolue

L'Assemblée approuve les comptes du Chauffage à l'unanimité

## 4. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice

### 4.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité au Conseil de Copropriété.

### 4.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité au Commissaire aux comptes.

### 4.3. Décharge au syndic Lamy – Majorité absolue

L'Assemblée donne décharge à l'unanimité au syndic Lamy.

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

### 5.1. Rénovation de la chaufferie - information

L'installation est à ce jour en fonctionnement complet sur la cogénération et les chaudières  
Après plusieurs réglages à affiner, la situation semble performante  
Les économies d'énergie se font déjà ressentir

### 5.2. Dossier permis environnement – dépollution de sol – Majorité des 2/3

Le syndic rappelle que ce travail est obligatoire dans le cadre du renouvellement en cours  
Le rapport de synthèse était joint à la convocation.  
Deux solutions se dégagent :

- Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€
- Assainissement partiel par désorption thermique - Budget tout compris : 310.594,03€

Pour les deux solutions des subsides peuvent être obtenus puisque les travaux d'assainissement sont éligibles d'une prime auprès du fond Promaz, qui peut aller jusqu'à un plafond maximal de 200.000,00€. Les demandes de primes peuvent être faites jusqu'en février 2025.

L'IBGE étant en attente du projet d'assainissement, un choix d'une des variantes doit être réalisé en AG. Suivant ce choix, l'inscription auprès du fond Promaz sera effectué en vue d'une demande de prime. Après quoi, le projet d'assainissement sera soumis à l'approbation de l'IBGE.

**VOTE**

Accord à l'unanimité sur la solution : Assainissement partiel par excavation mécanique – Budget tout compris : 213.657,16€ (hors surprises éventuelles)

**5.3. Mandat d'étude pour faisabilité de placement de bornes de recharge électrique sur les parkings à l'air libre – Majorité des 2/3**

Accord à l'unanimité pour faire cette étude « gratuite » par des firmes spécialisées en préservent les étanchéités qui viennent d'être refaites.

**5.4. Mandat d'étude pour faisabilité de placement de bornes de recharge électrique dans les garages souterrains – Majorité des 2/3**

Pour ce poste il faudra cependant attendre la parution de l'Arrêté Royal fixant les normes et travaux à respecter  
Accord à l'unanimité pour faire cette étude « payante » par un bureau d'étude spécialisé

**6. Comptabilité du nouvel exercice - PARC**

**6.1 Budget prévisionnel 2022-2023 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer le budget annuel identique à celui de l'exercice précédent soit à € 90.000.

Accord à l'unanimité.

**Projection des appels de provisions périodiques**

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

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Provision / Pavillon / mois
Frais de fonctionnement	90 000.00	12	7 500.00	1/2/3	541.73 €
				4/5/6	624.98 €
				7/8/9	708.31 €
				15/16/17	624.98 €
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>90 000.00</b>		<b>7 500.00</b>		<b>2500.00 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>90 000.00</b>		<b>7 500.00</b>	<b>/ mois</b>	<b>7500.00 €</b>

**6.2 Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

La proposition soumise au vote s'entend pour ne pas fixer d'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours.

Un financement des travaux d'éclairage du Parc sera à présenter au moment opportun

Accord à l'unanimité.

**6.3 Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue**

Le financement des travaux votés sera effectué via les charges ordinaires

Accord à l'unanimité.

**7 Comptabilité du nouvel exercice - CHAUFFAGE**

**7.1 Budget prévisionnel 2021-2022 pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue**

La proposition soumise au vote s'entend pour fixer le budget annuel identique à celui de l'exercice précédent soit à € 845.260.

Accord à l'unanimité.

**Projection des appels de provisions périodiques**

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



## VOTE

Nature de la provision	Budget annuel	Nbre	Montant provision	Quotités	Coût / Pavillon / trimestre
Frais de fonctionnement	45 260.00	12	3 771.67	1/2/3	5087.81 €
Frais chauffage et eau	800 000.00	12	66 666.67	4/5/6	5869.69 €
				7/8/9	6652.26 €
				15/16/17	5869.69 €
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>845 260.00</b>		<b>70 438.33</b>		<b>23479.44 €</b>
<b>TOTAL</b>	<b>845 260.00</b>		<b>70 438.33</b>	<b>'/ mois</b>	<b>70438.33 €</b>

## 7.2 Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires (art. 577-8 § 4 18°) – Majorité absolue

La proposition soumise au vote s'entend pour ne pas fixer d'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours.

Accord à l'unanimité.

## 7.3 Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale

Sans objet.

## 8 Délibération sur la/les proposition(s) déterminée(s) par un/des Pavillon(s)

### 8.1 A la demande du Pavillon 9 – Mise en conformité des statuts

Le syndic rappelle que l'Assemblée de 2019 a donné un mandat pour avancer sur ce projet  
Plusieurs Pavillons ont déjà introduit le même point de mise en conformité aux assemblées générales individuelles

Les Pavillons qui ne l'auraient pas encore fait sont invités à demander ce mandat rapidement à leur assemblée générale

### 8.2 A la demande du Pavillon 17

#### 8.1.1 Remplacement des poubelles dans le Parc

Il est prévu de remplacer uniquement celles en mauvais état mais par des modèles peut être moins coûteux et d'en ajouter une à hauteur des Pavillons 15/16/17

#### 8.1.2 Installation de nouvelles caméras suite au vol avec sauvegarde des images dans le cloud (point propre aux Pav 15-16-17)

Le syndic rappelle que ce point est en discussion entre les trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP

#### 8.1.3 Acquisition du tracteur à conteneurs (point propre aux Pav 15-16-17)

Le syndic rappelle que ce point est en discussion entre les trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP

#### 8.1.4 Modification/sécurisation de la porte du local encombrants afin de permettre le stockage du tracteur

Le syndic rappelle que ce point est en discussion entre les trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP

#### 8.1.5 Mise en place d'un passage piéton sur la pelouse qui longe l'accès au parking des Pavillons (point propre aux Pav 15-16-17)

Le syndic rappelle que ce point est propre aux trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP. Il pourrait faire l'objet d'un échange entres syndicats et présidents concernés par exemple

#### 8.1.6 Mise en place de dispositifs pour empêcher le parking sauvage sur le parking - par exemple au niveau du triangle à l'entrée du parking (éléments en béton plus conséquents) (point propre aux Pav 15-16-17)

Le syndic rappelle que ce point est propre aux trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP. Il pourrait faire l'objet d'un échange entres syndicats et présidents concernés par exemple

## VOTE

**8.1.7 Mise en place d'une nouvelle haie sur le pourtour du parterre du pignon du Pavillon 17 (idem Pavillon 15) (point propre aux Pav 15-16-17)**

Le syndic rappelle que ce point est propre aux trois Pavillons et qu'il ne doit donc pas être abordé au CIP. Il pourrait faire l'objet d'un échange entres syndics et présidents concernés par exemple

**9 Elections et mandats****9.1 Mandats des membres du conseil de copropriété PARC – Majorité absolue**

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : Monsieur BECHU et Monsieur KUSIAK  
 Votant contre Monsieur BECHU : Pavillon 6 (8.333/99.999èmes)  
 Votant contre Monsieur KUSIAK : Pavillon 3, 17, 4, 1, 5, 15, 8, 2 (64.445/99.999èmes)  
 Abstention : Pavillon 9, 7 (18.888/99.999èmes)  
 A la majorité, Monsieur BECHU est réélu.

**Il est rappelé que le mandat des représentants au CIP doit être inscrit dans le pv de chaque assemblée respective.**

**9.2 Mandats des membres du conseil de copropriété CHAUFFAGE – Majorité absolue**

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : Monsieur DEBECKER  
 A l'unanimité Monsieur DEBECKER est élu.

**Il est rappelé que le mandat des représentants au CIP doit être inscrit dans le pv de chaque assemblée respective.**

**9.3 Désignation du commissaire aux comptes (article 577-8/2), qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

A l'unanimité le mandat de la Fiduciaire Nouvelle (commissaire professionnel) est reconduit.

**9.4 Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence de Woluwe – Majorité absolue**

Accord à l'unanimité.

**9.5 Mandat au syndic, en concertation avec le conseil de copropriété, de pouvoir souscrire, dénoncer ou remplacer tout contrat récurrent annuel souscrit par la copropriété – Majorité absolue**

Accord à l'unanimité.

**9.6 Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité et/ou de gaz ou de mazout, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**

Accord à l'unanimité.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h40

Etabli le 19/12/2022  
 Linda APPAERTS  
 Directrice-Gestionnaire  
 Lamy Belgium sa  
 Agence de Woluwe - tél : 02/763.05.55

Madame LUYCKX  
 Présidente de séance

La prochaine assemblée générale ordinaire se tiendra durant la deuxième quinzaine du mois d'octobre  
 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.