

Association des copropriétaires  
**de la résidence**  
**PETIT CHATEAU**  
Place du Droit 1-2; 6 Rue Vérité ;  
Rue J. Broeren 36-42  
**1070 - BRUXELLES**  
N° BCE : **829.427.994**



Lamy Belgium sa  
**Agence UCCLE**  
Rue Basse, 21/23  
**1180 BRUXELLES**

N° BCE : **0430 800 556**

## **ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 20 mars 2019 - ORDRE DU JOUR « COMMENTE »**

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

**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. Echancier des contrats en cours
2. Tableau comparatif des charges et budget prévisionnel des charges courantes du nouvel exercice
3. Rapport sur les comptes de l'exercice clôturé
4. Tableau travaux toitures et terrasses
5. Convention architecte

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**

**Extrait de l'article 577-6 § 5 :** L'assemblée générale doit être présidée par un copropriétaire.

**Extrait de l'article 577-8 § 4 9° :** Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé 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.

### **2. Désignation du secrétaire – Majorité absolue**

**Article 577-6 § 10 :** 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, par le secrétaire désigné lors de l'ouverture de la séance et par tous les copropriétaires encore présents à ce moment ou leurs mandataires.

### 3. Rapport sur l'exercice écoulé

#### 3.1. Rapport annuel circonstancié du conseil de copropriété sur l'exercice de sa mission

Article 577-8/1 § 4 : Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

Article 577-8 § 4 14° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières.

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

#### 3.3. 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.

#### 3.4. Résumé du tableau comparatif des dépenses ordinaires (art. 577-8 § 4 18°)

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	65 400.00	52 229.28	-13 170.72
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000.00	37 816.54	-22 183.46
<b>TOTAL</b>	<b>125 400.00</b>	<b>90 045.82</b>	<b>-35 354.18</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-28.19%</b>

L'examen du tableau comparatif met en évidence que cet écart provient

Frais communs complexe	8000	-1553.58	-9 553.58
Frais de conservation du complexe	25 000.00	15 774.50	-9 225.50
<b>TOTAL</b>	<b>33 000.00</b>	<b>14 220.92</b>	<b>-18 779.08</b>
Ce qui représente en pourcentage une différence de :			<b>-56.91%</b>

#### 3.5. Frais de conservation et travaux à épingle 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>2 000 FRAIS "PROPRIETAIRES"</b>		
<b>2 000 01 Frais &amp; travaux divers</b>		<b>834.22</b>
Fourniture et pose boiler local nettoyage	834.22	
<b>2 030 TRAVAUX BROEREN 42</b>		<b>1 886.80</b>
Remplacement descente eau pluviale avant	1 886.80	
<b>2 050 TRAVAUX DROIT 1</b>		<b>1 073.20</b>
Remise en peinture hall d'entrée	349.80	
Remplacement pompe vide cave	723.40	
<b>2 060 TRAVAUX DROIT 2</b>		<b>2 634.74</b>
Remplacement serrure unité de contrôle	2 634.74	
<b>2 220 TRAVAUX ASC. BROEREN 36</b>		<b>622.22</b>
Nouveau ferme porte 2ième	622.22	
<b>2 230 TRAVAUX ASC. BROEREN 42</b>		<b>622.22</b>
Nouveau ferme porte 4ième	622.22	
<b>2 250 TRAVAUX ASC. DROIT 1</b>		<b>2 231.30</b>
Remplacement ferme porte	1 244.44	
Fourniture et placement nouvelles garnitures	986.86	
<b>2 260 TRAVAUX ASC. DROIT 2</b>		<b>3 242.54</b>
placement nouvelles garnitures	986.86	
Réparation porte -1 suite vandalisme	2 255.68	
<b>TOTAL</b>		<b>13 147.24</b>

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

Suivant contenu du relevé des charges, les dépenses engagées dans le cadre de l'exécution des décisions de l'assemblée générale sont les suivantes :

<b>3 000 EXECUTION DES DECISIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE</b>		
<b>3 000 01 Travaux divers</b>		
install. Projecteurs allée gar + parking	1 455.25	1 455.25
<b>TOTAL</b>		<b>1 455.25</b>

**3.7. Situation du fonds de réserve**

<b>Solde de réouverture de l'exercice</b>	<b>63 042.95</b>
<b>Apports sur l'exercice</b>	
Apport annuel	20 000.04
Intérêts bancaires	7.82
Intérêts retards propriétaires	13.55
<b>Total des apports</b>	<b>20 021.41</b>
<b>Prélèvements sur l'exercice</b>	
Projecteurs allées + garage	1 455.25
<b>Total des prélèvements sur l'exercice</b>	<b>1 455.25</b>
<b>Solde à la clôture de l'exercice</b>	<b>81 609.11</b>

**4. Comptabilité de l'exercice écoulé (du 01/01/2018 au 31/12/2018)****4.1. Rapport du commissaire aux comptes ou du collège de commissaires aux comptes**

**Article 577-8/2 :** 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.

En exécution du mandat qui lui a été conféré lors de la dernière assemblée générale, Monsieur Schauvaerts, qui a procédé à la vérification des comptes de l'exercice clôturé, déclare n'avoir relevé ni erreur ni omission.

**4.2. Approbation des comptes généraux et de leur répartition dans les décomptes individuels – Majorité absolue****5. Décharges des comptes et de la gestion de l'exercice****5.1. Décharge aux membres du conseil de copropriété – Majorité absolue****5.2. Décharge au commissaire aux comptes – Majorité absolue****5.3. Décharge au syndic – Majorité absolue****6. Elections & mandats****6.1. Mandats des membres du conseil de copropriété – Majorité absolue**

**Article 577-8/1 :**

- § 1er 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. Ce conseil, dont peuvent être membre 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 577-8/2. Dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, 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.
- § 2 Dans les immeubles ou groupes d'immeubles de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, l'assemblée générale peut décider de constituer un conseil de copropriété, composé de la même manière et chargé des mêmes missions qu'au paragraphe 1er.
- § 3 L'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure

- § 4 jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
- 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. 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. Lors de l'assemblée générale ordinaire, le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

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

**Madame Gillis**  
**Monsieur Weyckmans**  
**Monsieur Neefs**  
**Monsieur Schauvaerts**

## **6.2. Désignation du commissaire aux comptes « bénévole », qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité absolue**

**Article 577-8/2 :** 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.

Se présente(nt) au suffrage de l'assemblée le(s) candidat(s) suivant(s) : **Monsieur Schauvaerts**

## **6.3. S'il n'y a pas de candidat « bénévole » au point précédent, mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le commissaire aux comptes professionnel, qui devra avoir établi son rapport écrit avant l'expiration du délai de convocation – Majorité de 2/3**

**Article 577-8/2 :** 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.

**Extrait de l'article 577-8/1 § 4 :** 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. 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.

## **6.4. Mandat du syndic : la SA Lamy Belgium / Agence d'Uccle – Majorité absolue**

**Article 577-8 § 1er (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.

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. 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.

Le vote porte sur la reconduction du mandat du syndic pour un an jusqu'à l'assemblée générale ordinaire. L'indexation de nos honoraires sera effectué chaque année au 1<sup>er</sup> janvier.

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

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

### **6.4.2. Marché de l'énergie : mandat au syndic de pouvoir changer de fournisseur d'électricité, avec le concours d'un expert en tarification - Majorité absolue**

**Article 577-8 § 1er (extrait) :** Sous réserve d'une décision expresse de l'assemblée générale, il (le syndic) ne peut souscrire aucun engagement pour un terme excédant la durée de son mandat.

## 7. Information sur des obligations légales à respecter

### 7.1. Arrêté Royal du 18 juin 2018 - Modification de l'article 577 du Code civil – Qu'est-ce qui change ?

1. **Opérateurs de service d'utilité publique agréés** : moyennant le respect d'une procédure, ces opérateurs auront 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.
2. **Clauses et sanctions relatives au non-paiement des charges** : intégration de ces clauses et sanctions dans le règlement de copropriété (ce qui est regrettable puisqu'il s'agit là d'une matière susceptible de modification fréquente)
3. **Règlement d'ordre intérieur** : transfert d'une série de points relevant précédemment du règlement de copropriété vers le règlement d'ordre intérieur (voir ci-après)
4. **Modification des statuts par les parties qui ont signé les statuts initiaux** : possibilité moyennant le respect d'une procédure, pour les parties qui ont signés les statuts initiaux, de les modifier jusqu'à la réception provisoire des parties communes, pour autant que ce soit justifié par des circonstances d'ordre technique ou par l'intérêt légitime de l'association des copropriétaires, que cela n'affecte pas les droits des autres copropriétaires sur leur partie privative et que cela n'alourdisse pas les obligations d'un ou plusieurs copropriétaires. Les parties qui ont signé les statuts initiaux supportent les frais liés à cette modification.
5. **Règlement d'ordre intérieur** : ce document devient « obligatoire » ; il est établi par acte sous seing privé, et devra contenir au moins :
  - a. Les règles relatives au mode de convocation, au fonctionnement et aux pouvoirs de l'AG
  - b. le mode de nomination d'un syndic, l'étendue de ses pouvoirs, la durée de son mandat et les modalités du renouvellement de celui-ci, les modalités de renom éventuel de son contrat ainsi que les obligations consécutives à la fin de sa mission ;
  - c. la période annuelle de quinze jours pendant laquelle se tient l'assemblée générale ordinaire de l'association des copropriétaires ;

Le syndic aura 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 communiquera cette information à la prochaine réunion.

6. **Patrimoine de l'association des copropriétaires** : les fonds de « roulement » et de « réserve » composent au minimum le patrimoine de l'association des copropriétaires.
7. **Fonds de réserve « obligatoire »** : la création d'un fonds de réserve devient obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans suivant la date de réception des parties communes à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent ; l'association des copropriétaires peut toutefois décider de déroger à cette obligation à une majorité de 4/5<sup>ème</sup>
8. **Récupération des charges** : le syndic peut prendre toutes les mesures judiciaires ou extrajudiciaires pour la récupération des charges.
9. **Propriété grevée d'un droit d'usufruit** : lorsque la propriété d'un lot est grevée d'un droit d'usufruit, les titulaires des droits réels sont solidairement tenus du paiement de ces charges. Le syndic communiquera à toutes les parties concernées lors de l'appel de fonds quelle part est affectée au fonds de réserve.
10. **Décisions condamnant l'association des copropriétaires** : l'exécution de ces décisions peut-être poursuivie sur le patrimoine de chaque copropriétaire proportionnellement aux quotes-parts utilisées pour le vote.
11. **Assistance à l'AG** : chaque copropriétaire pourra se faire assister à l'AG 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.



12. **Absence de syndic** : à 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 pourront convoquer l'assemblée générale aux fins de nommer un syndic.
13. **Association partielle dépourvue de la personnalité juridique** : suppression de ces associations.
14. **Délai de convocation de l'AG** : le délai de convocation de 15 jours au moins de l'AG devient impératif ; toute autre règle prévue dans des statuts devient nulle.
15. **Vote en AG** : 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 condition que ces décisions ne portent pas atteinte à la gestion commune de la copropriété.  
Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnelle à sa quote-part dans lesdites charges.
16. **Procuration** : 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.
17. **Majorité qualifiée** : la majorité de trois quarts est remplacée par celle de deux tiers.
18. **Travaux imposés par la loi, travaux conservatoires et d'administration provisoire** : 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 577-8, § 4, 4°.
19. **Droits réels d'usage existant sur les parties communes au profit d'un seul copropriétaire** : possibilité de supprimer ce droit, à la majorité qualifiée de quatre cinquièmes des voix 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.
20. **Division ou réunion de lot(s) distinct(s)** : la division d'un lot ou la réunion, totale ou partielle, de deux ou plusieurs lots nécessite un vote de l'AG à la majorité qualifiée de quatre cinquièmes des voix présentes ou représentées à l'AG ;
21. **Démolition ou reconstruction totale de l'immeuble** : possibilité de décider à la majorité des quatre cinquièmes des voix de démolir ou de reconstruire totalement l'immeuble pour des raisons de salubrité ou de sécurité ou par le coût excessif par rapport à la valeur de l'immeuble existant d'une mise en conformité de l'immeuble aux dispositions légales. Un copropriétaire peut abandonner, le cas échéant, contre compensation fixée de commun accord ou par le juge, 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. Si les raisons précitées font défaut, la décision de démolition et de reconstruction totale doit être prise à l'unanimité, selon les règles décrites ci-après.
22. **Exceptions à la règle de l'unanimité pour modifier les quotes-parts de copropriété** : lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux, de la division ou de 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.
23. **Unanimité** : 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 de 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.
24. **Contrat de syndic** : 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.
25. **Travaux extraordinaires** : le cas échéant, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'AG la question des travaux extraordinaires à prévoir pour les années à venir.
26. **Révocation d'un syndic désigné par jugement** : devient la seule compétence du juge.
27. **Syndic** : 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.
28. **Conseil de copropriété** : dans l'attente de la création et de la composition du conseil de copropriété obligatoire, 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.

29. **Nomination des membres du conseil de copropriété** : l'assemblée générale décide de la nomination des membres du conseil de copropriété à la majorité absolue, pour chaque membre séparément. Le mandat des membres du conseil de copropriété dure jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire et est renouvelable.
30. **Rapport du conseil de copropriété** : suppression du rapport semestriel qui est remplacé par un rapport annuel circonstancié sur l'exercice de sa mission présenté lors de l'AG ordinaire.
31. **Commissaire(s) aux comptes** : l'AG désigne annuellement un commissaire aux comptes ou un collège de commissaires aux comptes, copropriétaire ou non, qui contrôlent les comptes de l'association des copropriétaires, dont les compétences sont déterminées par le règlement d'ordre intérieur.
32. **Equilibre financier de la copropriété** : si cet équilibre est gravement compromis ou si l'association des copropriétaires est dans l'impossibilité d'assurer la conservation de l'immeuble ou sa conformité aux obligations légales, le syndic ou un ou plusieurs copropriétaires qui possèdent au moins un cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent saisir le juge pour faire désigner un ou plusieurs administrateurs provisoires aux frais de l'association des copropriétaires qui, pour les missions attribuées par le juge, se substituent aux organes de l'association des copropriétaires.
33. **Opposabilité du règlement d'ordre d'intérieur et des décisions des AG adoptées postérieurement à la constitution d'un droit réel ou personnel sur un lot** : cette communication sera dorénavant faite par l'envoi recommandé à la poste 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 577-6, § 12.
34. **Action en annulation ou réformation d'une décision irrégulière, frauduleuse ou abusive de l'AG par un détenteur d'un droit personnel ou réel ne disposant pas du droit de vote à l'AG** : cette action devra être intentée dans les deux mois de la communication qui lui en est faite conformément au point 26 ci-avant et au plus tard dans les quatre mois de la date de l'assemblée générale.
35. **Du caractère impératif** : 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.
36. **Dispositions transitoires** : La présente loi s'applique à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019 à tout immeuble ou groupe d'immeubles répondant aux conditions visées à l'article 577-3 du Code civil.  
Toutes les dispositions qui ont trait à l'assemblée générale ou à ses décisions ne s'appliquent qu'aux assemblées générales tenues après l'entrée en vigueur de la présente loi.  
La modification de l'article 577-8, § 1<sup>er</sup>, alinéa 2, du Code civil ne s'applique qu'aux contrats conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur de la présente loi.  
Une dérogation à l'application de la section intitulée « Copropriété forcée des immeubles ou groupes d'immeubles bâtis » valablement décidée avant l'entrée en vigueur de la présente loi, n'entre pas dans le champ d'application du nouvel article 577-3, alinéa 1<sup>er</sup>, dernière phrase.  
Nonobstant l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement des de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.  
Les dispositions visées aux 1<sup>o</sup>, 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article 577-4, § 2, 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.  
L'obligation de l'article 577-5, § 3, 1<sup>o</sup>, du Code civil de constitution de fonds de réserve s'applique également immédiatement, pour les exercices comptables complets qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi, aux bâtiments dont les parties communes ont été provisoirement réceptionnées depuis au moins cinq ans à la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

## **7.2. Règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »)**

Le 25 mai 2018 est entré en vigueur le nouveau règlement européen concernant la protection des données à caractère personnel (en abrégé « RGPD »). Ce règlement impose aux entreprises de nouvelles règles en matière de protection des données des personnes privées.

Lamy Belgium S.A. a toujours traité vos données dans le respect de votre vie privée et avec des mesures techniques et organisationnelles qui en assurent la plus grande sécurité, de sorte que le nouveau règlement européen ne change pas grand-chose pour notre personnel, nos clients et nos fournisseurs.

Néanmoins, nous avons adapté notre politique de confidentialité des données pour la rendre conforme avec la nouvelle réglementation et nous avons désigné un responsable des données en la personne de Stefan Heyndrickx.

Vous pouvez consulter notre nouvelle politique de confidentialité des données sur notre site internet à l'adresse suivante : [www.lamybelgium.be](http://www.lamybelgium.be)

Pour toute question relative à la protection des données au sein de Lamy Belgium S.A., vous pouvez joindre notre responsable des données à l'adresse e-mail suivante : [privacy@lamy-belgium.be](mailto:privacy@lamy-belgium.be)

**7.3. Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage pour le bâtiment lors de leur installation et pendant leur exploitation**

**1. BASE LEGALE Directive européenne PEB 2002/91/EC => ordonnance PEB 7 juin 2007**

Exigences énergétiques et environnementales.

Pour garantir ces exigences => actes de contrôle par des professionnels agréés par IBGE

Détail repris dans "arrêté chauffage" 3 juin 2010 (MB 9 juillet 2010).

**2. CHAMP D'APPLICATION**

Installation + de 20 kW, au **gasoil** ou **gaz**, à **eau chaude** chauffante (fluide de transport).  
(n.b. boiler au gaz chauffant en direct l'eau sanitaire PAS dans PEB CHAUFF).

**3. SYSTEME DE CHAUFFAGE**

Dénom.	Nombre de chaudières	P totale
Type 1	1 seule chaudière	100 kW
Type 2	1 seule chaudière	+ de 100 kW
	plusieurs chaudières	+ de 20 kW

**4. LE RESPONSABLE DES INSTALLATIONS TECHNIQUES (RIT)**

RIT = titulaire du permis d'environnement ou leur propriétaire des installations (si pas de PE)

**RIT = seul responsable vis-à-vis de Bruxelles-Environnement**

**5. LES ACTES**

Dénom.	Objet	Quand
RECEPTION	Contrôle conformité	Nouvelle chaudière ou déplacée, nouveau brûleur, nouvelle centrale d'air,
CONTROLE PERIODIQUE	Nettoyage chaudières et cheminées, réglage combustion, vérification diverses Fourniture d'une attestation	GASOIL 1 x / an GAZ 1 x / 3 ans
DIAGNOSTIC	Utilisation d'un logiciel obligatoire, fourniture d'un rapport de conseils	1x/ 15 ans

Nouveau = aussi remplacement

**6. LES PROFESSIONNELS AGREES**

Dénom.	Acteur
RECEPTION / DIAGNOSTIC	chauffagiste agréé (Type 1) conseiller chauffage PEB (Type 2)
CONTROLE PERIODIQUE	technicien chaudière agréé L / G1 / G2 (*)



\* L = gasoil, G1 = gaz atmosphérique ou brûleur prémix G2 = gaz pulsé

## 7. LES 16 EXIGENCES : (NOUVEAU, NOUVELLE = AUSSI REMPLACEMENT)

EXIGENCE	CONDITION D'APPLICATION	REMARQUE
1. les orifices de mesure de combustion 2. la combustion et les émissions des chaudières en fonctionnement 4. la modulation de la puissance des brûleurs de chaudière 5. le tirage de la cheminée 6. la ventilation du local de chauffe 7. l'étanchéité du système d'évacuation des gaz de combustion et d'amenée d'air	<b>Nouvelle chaudière ou brûleur</b>  <b>Contrôle périodique</b>	Attirer l'attention des installateurs et bureaux d'études concernés
3. le dimensionnement des chaudières en puissance calorifique	<b>Nouvelle chaudière</b>	Méthode libre pour l'instant
8. le calorifugeage des conduits et accessoires	<b>Nouvelle chaudière ou partie neuve de tuyauterie</b>	Situation existantes = calorifuge des tuyaux dans zones non chauffées + sur accessoires
9. le partitionnement de la distribution de chaleur et d'air	<b>Partie neuve du circuit</b>	Contenu voir présentation détaillée
10. la régulation du système de chauffage	<b>Nouvelle chaudière ou nouvelle régulation</b>	Contenu voir présentation détaillée
11. la tenue d'un carnet de bord	<b>OBLIGATOIRE</b>	<b>Contenu voir présentation détaillée</b>
12. le comptage énergétique sur les chaudières	<b>OBLIGATOIRE</b> + de 100 kW	Compteur combustible <500kW Ajout intégrateur sur eau ≥ 500kW
13. le comptage électrique sur les ventilateurs	<b>OBLIGATOIRE</b> + de 10.000 m³/h	et contenant élément de chauffage à eau chaude
14. la récupération de chaleur sur l'air extrait	<b>Nouvelle centrale d'air</b> + 5.000 m³/h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
15. la variation du débit d'air neuf selon l'occupation réelle	<b>Nouvelle centrale d'air</b> + 5.000 m³/h air neuf 2500 h /an	Contenu voir présentation détaillée
16. la tenue d'une comptabilité énergétique	<b>OBLIGATOIRE</b>	Contenu voir présentation détaillée

## 8. REMARQUES IMPORTANTES

<b>CARNET DE BORD</b>	Lorsqu'il y a un PE : le carnet de bord doit contenir copie de l'extrait « conditions d'exploitation » ou « conditions techniques spécifiques » du permis d'environnement.								
<b>MISE EN CONFORMITE</b>	Délai 5 MOIS (+ 7 mois si justificatif pour orifices de combustion et ventilation)								
<b>AMENDES</b>	Jusqu'à 25.000,00 €								
<b>DIAGNOSTIC</b>	<table> <tr> <th>Age chaudière au 01-01-2011</th><th>Diagnostic avant</th></tr> <tr> <td>11 – 20</td><td>01-01-2014</td></tr> <tr> <td>+20 – 25</td><td>01-07-2013</td></tr> <tr> <td>+ 25</td><td>01-01-2013</td></tr> </table>	Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant	11 – 20	01-01-2014	+20 – 25	01-07-2013	+ 25	01-01-2013
Age chaudière au 01-01-2011	Diagnostic avant								
11 – 20	01-01-2014								
+20 – 25	01-07-2013								
+ 25	01-01-2013								

### 7.4. Information sur l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante

Les inventaires amiante sont imposés par l'Arrêté Royal du 16 mars 2006 relatif à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'exposition à l'amiante.

### 7.5. Information sur le dossier « permis d'environnement » actuellement à l'instruction

Organisme compétent : l'I.B.G.E. (Institut bruxellois pour la Gestion de l'Environnement)

Champ d'application : certains équipements que l'on peut trouver dans un immeuble sont soumis à un permis d'environnement ou à une déclaration. Tout immeuble quelle que soit sa destination, qui est équipé d'une ou plusieurs de ces installations classées est soumis à un permis d'environnement.

Installations susceptibles de classement : chauffage central, garage intérieur, .....

Echéance du permis d'environnement : les permis ont une durée limitée. Pour les permis datant d'avant 1994, la durée était de 30 ans (commodo / incommodo), depuis, elle a été fixée à 10 ans puis 15 ans. Un « ancien » permis doit être renouvelé, c'est-à-dire qu'une nouvelle demande complète doit être rentrée à la commune.

Délais :

- Permis de classe 2 : renouvellement 6 mois avant l'échéance
- Permis de classe 1B : renouvellement 1 an avant l'échéance
- Permis de classe 1A : nouvelle demande complète 1,5 ans avant l'échéance

Situation du dossier par rapport à la mise en conformité des différents points repris au permis :

- Chaufferie : NEANT
- Installations électriques communes : EN ORDRE
- Garage : VOIR CI-DESSOUS
- Rapport des pompiers : VOIR CI-DESSOUS

Le SIAMU (Service d'Incendie et d'Aide Médicale urgente de la Région de Bruxelles-Capitale) a procédé à un contrôle des installations dans les parkings de l'ACP PETIT CHATEAU en date du 10/02/2014 (dans le cadre du permis d'environnement de classe 1B).

Certains de ces travaux obligatoires et conservatoires ont déjà été réalisés (selon détail ci-dessous),

**Nous attirons encore une fois votre attention que suivant le rapport du SIAMU et de l'IBGE (10/02/2014 – point 8), il est strictement interdit d'entreposer au sein du parking, et plus spécifiquement sur vos emplacements de parkings, des récipients contenant des matières inflammables (essence, solvants, peintures, etc), des produits combustibles, des archives (papiers, cartons, etc), des pneus, des sacs poubelles et des conteneurs à déchets, des véhicules non-immatriculés,...**

**En cas d'infraction à la législation en vigueur, une lourde amende administrative sera appliquée systématiquement au propriétaire concerné.**

Le syndic vous demande de respecter cette réglementation à la lettre.

Le rapport du SIAMU impose la réalisation des travaux suivants :

1. La communication entre les garages (Droit 1 – 35 lots et Vérité 6 – 20 lots) et le reste du bâtiment doit se faire par des portes coupe-feu à fermeture automatique. – **PARTIELLEMENT REALISE (les portes coupe-feu ont été placées, la fermeture automatique le sera lors du placement de la détection incendie)**
2. Le garage doit être ventilé par un dispositif de ventilation. – **EXISTANT – à faire contrôler**
3. Le garage doit être équipé d'un système de détection automatique d'incendie de type « surveillance généralisée ». – **A PREVOIR**
4. Il faut prévoir une 2<sup>ème</sup> sortie en cas d'évacuation des parkings. – **en ordre**
5. Il faut prévoir un dispositif pour débloquer les portes d'entrée des parkings en cas de panne de courant ou installer une porte de secours indépendante du système électrique. – **A PREVOIR**

#### **7.6. Arrêté royal du 15/03/2017 relatif aux modalités d'inscription du syndic à la Banque-Carrefour des Entreprises**

Le syndic doit s'inscrire au plus tard le jour ouvrable qui précède le jour auquel sa mission prend cours via le guichet d'entreprises de son choix et il communique un certain nombre de données permettant son identification. Si la décision de désignation ou nomination a été prise moins de huit jours ouvrables avant le jour de prise de cours de sa mission, l'inscription doit avoir lieu dans les huit jours ouvrables suivant la prise de la décision de désignation ou nomination.

Les associations des copropriétaires qui étaient inscrites à la Banque-Carrefour des Entreprises le 1<sup>er</sup> avril 2017 disposent d'un délai d'un an à compter de cette date pour satisfaire aux obligations fixées dans l'arrêté royal.

Le syndic doit par ailleurs communiquer au guichet d'entreprises toute modification ou radiation des données d'identification.

Le coût de l'inscription à la BCE est de 85,50 € - Pour couvrir le travail administratif, le syndic facturera une heure de prestation.

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

**8.1. Renouvellement de l'enveloppe budgétaire de 10.000 € mise à disposition du syndic, avec l'accord du conseil de copropriété, pour pouvoir entreprendre, en cours d'exercice, des dépenses non-conservatoires relevant de l'intérêt général de la copropriété - Majorité de 2/3**

#### **8.2. Information sur l'évolution des règlements de copropriété et d'ordre intérieur suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sur la copropriété prenant effet le 1<sup>er</sup> janvier 2019**

**Article 577-4 § 2 :** Il est établi un règlement d'ordre intérieur par acte sous seing privé. 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 577-7, § 1<sup>er</sup>, 1°c) ;
- 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

**Article 577-8/2 :** 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.

**Article 577-4 §1<sup>er</sup> 2° :** Le règlement de copropriété doit comprendre les critères motivés 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.

##### **Dispositions transitoires :**

Nonobstant l'article 577-4, § 1<sup>er</sup>, 2°, nouveau, du Code civil les clauses et les sanctions relatives au paiement des de ces charges qui figurent au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi dans le règlement d'ordre intérieur conservent leurs effets conformément à l'article 577-10, § 4, alinéa 2.

Les dispositions visées aux 1°, 2° et 3° de l'article 577-4, § 2, 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.

L'innovation principale entrée en vigueur le 01/01/2019 porte sur l'obligation de rédiger un règlement d'ordre intérieur, jusqu'alors facultatif ; règlement qui doit contenir une série de précisions légales auxquelles pourront s'ajouter les règles de vie en commun. Quant au règlement de copropriété, il doit maintenant contenir les règles relatives au recouvrement de charges sauf si la procédure contenue dans le ROI actuelle devait être maintenue.

A ce stade de l'instruction, Monsieur Milcamps, qui fait partie d'un groupe de travail au sein de l'association professionnelle ABSA / FEDERIA, s'interroge sur la possibilité de pouvoir proposer le

remplacement pur et simple des deux anciens textes (règlement de copropriété et règlement d'ordre intérieur) moyennant quelques rares adaptations que l'on retrouve dans la plupart des actes de base comme, à titre d'exemple, la composition du conseil de copropriété. Si cette hypothèse se vérifie, le règlement de copropriété deviendrait pratiquement la loi ; quant au règlement d'ordre intérieur, il se présenterait en deux volets : la partie légale et la partie « vie en commun » qui devrait également pouvoir s'appliquer à tous les immeubles. Ce point figurera à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

### **8.3 Sécurisation des accès :** l'objectif est de fonctionner en plusieurs étapes :

1. Procéder à la sécurisation des accès cages d'escalier en plaçant des portes coupes-feu avec lecteur de badges – tirer tous les câbles électriques nécessaires y compris jusqu'aux portes d'entrées – intégrer également des lecteurs de badges à chacune de ces entrées
2. Ensuite en 2023 , puisque l'emprunt restant de 78.000 € sera terminé, nous pourrons effectuer le remplacement des portes d'entrées.

**8.3. Accord pour le remplacement de l'ensemble des portes d'accès aux cages d'escalier en vue de leur sécurisation par un système de lecteur de badge pour un montant total de 65.000 € ttc à 10% près – Majorité 2/3**

Développement du point voir le descriptif ci-dessus.

**8.4. Mandat au conseil de copropriété de pouvoir choisir le fournisseur concernant le point 8.3 – Majorité 2/3**

Développement du point

**8.5. Accord pour la réfection de la toiture pour un montant total de 196.054 € ttc suite au devis remis par l'architecte Monsieur Gillot selon la société MF contractors– Majorité 2/3**

4

Développement du point

**8.6. Accord concernant la convention de l'architecte Gillot pour le suivi du chantier ainsi que la rédaction du cahier des charges et la demande de prime pour un montant de 6.176,44 € ttc– Majorité absolue**

5

Développement du point

**8.7. Accord concernant enveloppe de 1000 € à Milton (l'ouvrier en charge du nettoyage) – Majorité absolue**

## **9. Administration et comptabilité : mises au point**

### **9.1. Frais privés engagés par la copropriété pour compte des copropriétaires**

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

### **9.2. Recouvrement forcé des arriérés de charges – Majorité de 2/3**

L'objectif poursuivi par le syndic est double, d'une part proposer une procédure de recouvrement, qui sera acceptée par les tribunaux et, d'autre part, tenter de mettre en place une seule et unique procédure de recouvrement au sein du portefeuille d'immeubles gérés de manière à :

- éviter de commettre des erreurs ;
- développer des logiciels de rappels de paiement fiables et performants ;
- éviter que des clauses des statuts actuels, devenues obsolètes, ne puissent être contestées devant le Juge ;
- donner un mandat d'agir incontestable au syndic.

## 1. LE PRINCIPE

Conformément aux dispositions de la loi du 30 juin 1994, modifiée par la loi du 02 juin 2010, il appartient au syndic d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires et de représenter celle-ci, tant en justice que dans la gestion des affaires communes (577-8 § 4, 5° et 6°).

A ce titre, le syndic, sans devoir justifier de ses pouvoirs qu'il détient de par la loi, procédera à la récupération, amiable d'abord et par toutes voies de droit ensuite, des charges ou provisions dues par les copropriétaires.

A moins que le copropriétaire ait expressément (le cas échéant par l'usage d'une communication structurée) déclaré quelle partie de sa dette il entendait apurer, le syndic imputera les paiements de la manière qu'il jugera opportune, sans que cette imputation puisse être remise en cause notamment sur base des articles 1254 et suivants du Code civil.

## 2. LA PROCEDURE

L'échéance pour les paiements des factures de charges et les appels de provisions est fixée à 15 jours à compter de la date d'émission.

- 1<sup>er</sup> rappel de paiement - Pli ordinaire : tous les 25 du mois pour les soldes échus depuis 15 jours
- 2<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé : tous les 10 du mois
- 3<sup>ème</sup> rappel de paiement – Pli recommandé (Mise en demeure via notre service juridique) : tous les 20 du mois

Si les rappels de paiement repris ci-dessus restent non suivis d'effet, le syndic constituera le dossier de recouvrement qu'il confiera à l'avocat de la copropriété ; en cas d'absence de désignation de celui-ci, à l'avocat désigné par le syndic. Outre le recouvrement des charges échues, l'avocat se verra également confier le recouvrement des nouvelles charges si celles-ci ne devaient pas être payées à échéance.

D'une manière générale, mandat est donné au syndic pour mener toutes les procédures de recouvrement utiles, en ce compris les procédures d'exécutions forcées, saisies, transcriptions de saisies, radiations de saisies, désignations de notaire, procédures devant le juge des saisies.

## 3. LES INTERETS ET INDEMNITES DE RETARD

Toute somme non réglée à l'échéance de l'expédition des charges ou des provisions est, de plein droit et sans mise en demeure, productive d'intérêts au taux de 7% l'an, ce jusqu'au paiement intégral.

Toute somme non réglée **dans les 10 jours** de la mise en demeure - dernière étape de la procédure amiable - est en outre assortie de plein droit et sans mise en demeure d'une indemnité de retard forfaitaire et irréductible équivalente à 15 % du montant demeuré impayé, avec un minimum de 75 €, sans préjudice des intérêts de retard et de toute autre condamnation qui serait prononcée contre lui.

Par dérogation à ce qui précède, à compter de la communication du recouvrement à l'avocat, la pénalité forfaitaire sera due de plein droit, par la seule échéance du terme de paiement et sans qu'un rappel soit nécessaire.

Cette indemnité sera due à défaut de paiement de chaque somme réclamée.

Les intérêts et indemnités sont récupérés au profit de la copropriété.

## 4. FRAIS DE GESTION DU DOSSIER FACTURES PAR LE SYNDIC

La gestion d'un dossier contentieux entraîne, à charge du défaillant, l'application de frais d'ouverture et de gestion du dossier suivant détails ci-dessous :

Premier rappel de paiement par pli ordinaire	16.00 €
Rappel ultérieur par pli recommandé	31.99 €
Mise en demeure (via notre service juridique)	53.32 €
Ouverture d'un dossier contentieux :	
Forfait pour la 1ère année et par année suivante entamée	176.00 €

## 9.3. Clarification de la prise en charge de la franchise en matière de sinistre privatif – Majorité de 2/3

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, ...) ;
- 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, ...).

## 10. Ordre intérieur (rappel)

Il est rappelé que le propriétaire se doit de remettre le règlement d'ordre intérieur à son locataire en lui faisant signé la réception de ce document.

Il est demandé également au propriétaire d'envoyer les coordonnées précises de son locataire sous forme d'une fiche d'identification reprenant :

- Nom
- Mail
- N° de l'appartement
- GSM

Ceci dans un objectif de sécurité.

Il est également rappelé qu'il faut fermer toutes les portes derrière soi et n'ouvrir sous aucun prétexte à toute personne inconnue , ceci , vous l'aurez compris dans un but de sécurité.

## 11. Information, obligation ou recommandation concernant les parties privatives

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

Tout propriétaire d'un bien immobilier situé en Région de Bruxelles-Capitale - qu'il s'agisse d'un logement (quelle qu'en soit la superficie), ou d'un bureau de plus de 500 m<sup>2</sup> - qui souhaite le vendre (à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011) ou le louer (à partir du 1<sup>er</sup> novembre 2011) doit obligatoirement faire établir un certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments) avant toute publicité au sujet de ladite transaction/location.

### 11.2. Arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location

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

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

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



**11.4. Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale entrée en vigueur le 1er janvier 2018****Qu'est-ce qui change à partir du 1er janvier 2018 ?**

1. De nouvelles règles impératives s'appliquent aux baux d'habitation en général ainsi qu'aux baux de résidence principale.

Ces nouvelles règles visent notamment et essentiellement :

**Pour les baux d'habitation en général :**

- Les informations précontractuelles devant être fournies au locataire ;
- Les mentions et indications devant être reprises dans le contrat de bail ;
- L'état du bien loué et l'état des lieux avec l'instauration d'un modèle-type d'état des lieux à valeur indicative ;
- Les travaux, réparations et entretiens devant être réalisés en cours de bail avec l'instauration d'une liste non limitative des réparations et travaux d'entretien à charge du preneur ou du bailleur ;
- L'instauration d'une grille indicative des loyers ;
- Les cessions et sous-locations ;
- Le régime des obligations du bail au décès du preneur ;

**Pour les baux relatifs à la résidence principale du preneur :**

- La durée du bail ;
- Le droit d'information du preneur en cas de transmission du bien loué ;
- La garantie locative ;

2. De nouvelles règles propres au bail de logement étudiant sont par ailleurs édictées pour autant que les parties consentent à l'application de ce nouveau régime.

- Outre l'application des règles applicables aux baux d'habitation et, le cas échéant, de certaines règles applicables aux baux de résidence principale, des conditions spécifiques en terme de durée du bail sont édictées ;
- Il est par ailleurs prévu la création d'un label spécifique pour les logements destinés aux étudiants ;

3. De nouvelles règles propres à la colocation sont également édictées pour autant que les parties consentent à l'application de ce nouveau régime.

- Outre l'application des règles applicables aux baux d'habitation et, le cas échéant, de certaines règles applicables aux baux de résidence principale, des conditions spécifiques en terme de renom sont édictées ;
- Il est par ailleurs prévu l'établissement par les colocataires d'un pacte de colocation formalisant les aspects de la vie en communauté ainsi que les modalités pratiques de ce mode d'habitat ;

Enfin, l'ordonnance instaure de nouvelles normes en matière de données pouvant être exigées du candidat locataire, d'habitat intergénérationnel et solidaire ou de bail glissant.

## 12. Comptabilité du nouvel exercice

### 12.1. Information et dispositions à adopter suite à l'entrée en vigueur de la loi du 12 juillet 2012 fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires

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 » a profondément réformé le droit en matière de copropriété.

Un des aspects important du fonctionnement de la copropriété est la gestion financière.

Conformément à l'article 577-8 § 4, 17° de la loi sur la copropriété du 2 juin 2010, le syndic doit « *tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum à établir par le Roi* ».

L'Arrêté royal « *fixant un plan comptable minimum normalisé pour les associations de copropriétaires* » a été publié au Moniteur belge en date du 3 août 2012. Ce plan comptable minimum normalisé a été élaboré en étroite collaboration avec la Commission des Normes comptables.

Conformément à la législation, Lamy Belgium applique bien entendu ce plan comptable minimum pour toutes les associations de copropriétaires, et ce à partir de l'exercice commençant le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Voici les 3 obligations principales de cet Arrêté royal :

- Obligation d'amortir les achats « meubles » nécessaires à l'accomplissement de l'objet de la copropriété
- Obligation de pouvoir distinguer les paiements effectués pour alimenter les fonds de roulement et de réserve
- Obligation de respecter le plan comptable minimum normalisé

En conséquence, les provisions pour charges et les appels de fonds de réserve seront dorénavant établis distinctement afin de permettre la comptabilisation des fonds directement sur le compte courant (provisions pour charges) et sur le carnet de dépôt (appels fonds de réserve). Les numéros de compte correspondants sont mentionnés sur les documents d'appel de fonds.

### 12.2. Information sur l'emprunt bancaire en cours

1 Conformément à la décision prise par l'assemblée générale du 30/04/2015, il y a actuellement un emprunt bancaire en cours, souscrit auprès de **BELFIUS**, portant sur la mise à disposition d'un capital de **78.000 €**, remboursable en 84 mensualités au taux de 2,3 %, pour le financement de travaux de rénovation de la toiture Broeren 36 +permis d'environnement+ ascenseur. Suivant tableau d'amortissement, cet emprunt vient à échéance le **30/10/2022**. Le coût annuel du remboursement (capital et intérêts), qui s'élève à **12.093,44 €**, est comptabilisé dans les charges.

### 12.3. Fixation du montant de l'apport au fonds de réserve pour l'exercice comptable en cours – Budget prévisionnel pour les frais extraordinaires

**Article 577-8 § 4 18°** : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé 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 577-5 § 3 1°** : 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. L'association des copropriétaires doit constituer au plus tard à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de 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 de 4/5ème des voix de ne pas constituer ce fonds de réserve obligatoire.

#### 12.3.1. Fonds de réserve « obligatoire » calculé à raison de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent

Conformément à l'article 577-5 § 3 1° du Code civil, la constitution d'un fonds de réserve est obligatoire à hauteur de 5 % de la totalité des charges communes ordinaires de l'exercice précédent, qui se calcule donc comme suit :

Charges communes ordinaires	Contribution	Montant du fonds de réserve
138 400.00 €	5%	6 920.00 €

#### 12.3.2. Non constitution du fonds de réserve « obligatoire » – Majorité de 4/5ème

#### 12.3.3. Fonds de réserve « complémentaire » - Fixation de la dotation annuelle – Majorité absolue

Proposition de remplacer la dotation « obligatoire » au fonds de réserve par un apport annuel de 20000 €. Comme indiqué, il s'agit d'une proposition susceptible d'être revue à la baisse à la hausse en séance sans pour autant être inférieure au montant du fonds de réserve « obligatoire ».

#### 12.4. Mode de financement des dépenses décidées par l'assemblée générale – Majorité absolue

Résolution soumise au vote de l'AG : recours à la souscription d'un emprunt bancaire d'un import de 200.000 €, auprès de la banque BELFIUS, à taux fixe (fourchette entre 4% et 5%) et à mensualité constante sur une période de 10 ans. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

La proposition de financement qui sera discutée en séance pour être soumise à l'approbation de l'assemblée générale reposera sur trois axes :

- 1) Le recours aux fonds de réserve respectifs dont les dotations devront être en adéquation avec le montant total des travaux à financer
- 2) La souscription d'un emprunt bancaire, auprès d'une banque connue sur la place, à taux fixe et à mensualité constante sur une période à convenir. Le syndic recevant expressément et spécialement mandat à cet effet de l'assemblée générale, notamment pour signer la lettre d'ouverture de crédit ou le contrat de prêt à tempérament.

MONTANT A EMPRUNTER		200 000.00
TAUX D'INTERET (*)		5.00%
DUREE EN ANNEES		10
TAUX MENSUEL		0.42%
DUREE EN MOIS		120
MENSUALITES		2 121.31
ANNUITE		25 455.72

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

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

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

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

Projection du coût de cet emprunt par taille d'appartement par an							
Montant total TVAC				Total des quotités			
25 455.72 €				10 000			
Quotités	Q-P		Quotités	Q-P		Quotités	Q-P
8	20.36		187	476.02		10	25.46
18	45.82		190	483.66		10	25.46
72	183.28		191	486.20		10	25.46
87	221.46		195	496.39		10	25.46
90	229.10		204	519.30		10	25.46
132	336.02		206	524.39		10	25.46
136	346.20		216	549.84		10	25.46
146	371.65		425	1 081.87		10	25.46
150	381.84		884	2 250.29		10	25.46
151	384.38		10	25.46		10	25.46
152	386.93		10	25.46		10	25.46
154	392.02		10	25.46		10	25.46
159	404.75		10	25.46		10	25.46
164	417.47		10	25.46		10	25.46
169	430.20		10	25.46		10	25.46
172	437.84		10	25.46		10	25.46
176	448.02		10	25.46		10	25.46
182	463.29		10	25.46		10	25.46
185	470.93		10	25.46		10	25.46

Projection du fonds de réserve pour le nouvel exercice		Montant
Solde suivant bilan à la clôture		81 609.11
Apports	Provisions	20 000.00 (*)
	Emprunt bancaire	200 000.00 (*)
	<b>Total des apports</b>	<b>220 000.00</b>
Prélèvements	Sécurisation accès	65 000.00 (*)
	Convention architecte	6 176.44 (*)
	Réfection toiture	196 054.00 (*)
	Remboursement emprunt	25 455.72 (*)
	suivi chantier syndic 2,5 %	6 526.00
<b>Total des prélèvements</b>		<b>299 212.16</b>
<b>Solde théorique à la clôture du nouvel exercice</b>		<b>2 396.95</b>

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

#### 12.5. 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

Article 577-8 § 4 18° : Quels que soient les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement de copropriété, le syndic est chargé 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.

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

**Projection des appels de provisions périodiques**

Suivant le budget présenté, les montants des appels de provisions mensuels à terme échu 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	65 400	65 400	12	5 450	0.00%
Frais "propriétaires" svt l'usage	60 000	60 000	12	5 000.00	0.00%
Provision eau privative	13 000	13 000	12	1 083.33	0.00%
<b>Total des dépenses "ordinaires"</b>	<b>138 400</b>	<b>138 400</b>		<b>11 533.33</b>	<b>0.00%</b>
<b>Apport fonds de roulement</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0.00</b>	<b>100.00%</b>
<b>Apport fonds de réserve</b>	<b>20 000</b>	<b>20 000</b>	<b>12</b>	<b>1 666.67</b>	<b>0.00%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>158 400</b>	<b>158 400</b>		<b>13 200.00</b>	<b>0.00%</b>

Etabli le 27 février 2019



Luc VANDENPLAS

Gestionnaire

Lamy Belgium sa

Agence d'Uccle - tél : 02/373.38.13

## Liste des contrats

## PETIT CHATEAU

Numéro	Nature du contrat Fournisseur	Commentaire	Référence	Début	Durée du contrat Préavis	Date Facture Facturation	Annuel Tvac
622	ASCENSEUR KONE BELGIUM	ENTRETIEN 5 CABINES ASCENSEURS	1333625	1/01/2011	3A TRIMESTRIELLE	2018-12-10 SEMESTRIELLE	9 841.46
1043	ASSURANCE WILINK Insurance	INCENDIE/TEMPETE/GRELE/DEGATS/BRI	201.170.011	17/02/2017	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2018-07-02 ANNUELLE	7 672.62
1204	CONTRÔLE O.C.B.	CONTROLES PERIODIQUES DE 5 ASCEN 1DROIT 2017 82.17€2018 1BROE 183.2	OA/93/73/985	1/04/1997	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2018-08-16 SEMESTRIELLE	898.07
61	CURAGE LOUIS LE DEBOUCHEUR	CURAGE EGOUTS DES 5 IMM./2X AN	MA 119	1/12/2004	MENSUELLE	2018-09-12 SEMESTRIELLE	1 897.40
515	CURAGE VIDANGE LOISEAU SA	FOSSE SEPTIQUE	14/194	24/07/2017	MENSUELLE	2018-11-09 SEMESTRIELLE	579.50
143	DEVIDOIR SICLI	7 DEVIDOIRS	201083150	1/01/1980	MENSUELLE	2017-10-11 ANNUELLE	475.06
1876	EXTINCTEUR SICLI	9FURY 6A PKG		1/01/1980	MENSUELLE	2017-02-07 ANNUELLE	229.17
1870	EXTINCTEUR SICLI	6FURY 6A M5		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	152.68
1831	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A PKG		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	152.67
1826	EXTINCTEUR SICLI	6FURY 6A PKG BROEREN	133185	1/03/2015	MENSUELLE	2017-02-07 ANNUELLE	141.80
1878	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	178.12
1883	EXTINCTEUR SICLI	7FURY 6A		1/01/1980	MENSUELLE	2018-08-03 ANNUELLE	178.12
356	NETTOYAGE N.S.M.	NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES		7/04/1997	ANNUELLE MENSUELLE	2019-02-02 MENSUELLE	24 428.47
127	PORTE GARAGE ALL ACCESS	ENTRETIEN PORTE GARAGE BROEREN	70147	1/09/2012	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2018-04-08 ANNUELLE	296.80
709	PORTE GARAGE PORTOMATIC	ENTRETIEN PORTE GARAGE	287	1/08/2008	ANNUELLE TRIMESTRIELLE	2018-08-04 ANNUELLE	399.96
1885	TIERS REPARTITEUR CALORIBEL	59EF	CODE 21047	1/01/1980	MENSUELLE	2018-01-15 ANNUELLE	357.66



# ACP PETIT-CHATEAU : COMPARATIF DES DEPENSES ET BUDGET

ANNEXE 2

Cpte	Rubrique de répartition	Réalisé 2013	Réalisé 2014	Réalisé 2015	Réalisé 2016	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Budget 2019
1000	Nettoyage des parties communes	23 548.08	24 165.00	24 165.00	24 428.40	24 428.40	25 000.00	24 428.40	25 000.00
1100	Frais communs complexe	1 757.12	5 845.55	5 402.11	8 445.01	2 843.20	8 000.00	-	8 000.00
1110	Frais communs Broeren	1 353.10	2 319.13	1 620.99	984.91	984.91	2 400.00	1 553.58	2 000.00
1120	Frais communs Broeren 36	90.75	1 495.85	354.80	285.91	381.34	500.00	152.68	500.00
1130	Frais communs Broeren 42		1 187.20	986.33	285.90	851.02	500.00	152.68	500.00
1140	Frais communs Droit/Vérité	3 356.27	3 208.85	3 353.92	4 584.90	3 614.88	4 000.00	3 049.33	4 000.00
1150	Frais communs Droit 1	173.76	1 293.20	307.79	126.56	618.82	500.00	940.55	500.00
1160	Frais communs Droit 2	684.00	1 060.00	801.99	983.76	528.96	1 000.00	889.70	1 000.00
1170	Frais communs Vérité 6		1 194.62	538.21	16.96	732.94	1 000.00	347.76	1 000.00
1220	Frais ascenseurs Broeren 36	955.82	968.75	1 302.45	1 066.26	1 073.18	1 000.00	922.20	1 000.00
1230	Frais ascenseurs Broeren 42	955.82	968.75	1 064.85	1 066.26	1 073.19	1 000.00	1 013.80	1 000.00
1250	Frais ascenseurs Droit 1	1 056.44	1 070.50	1 357.33	1 362.06	1 274.83	1 000.00	1 014.63	1 000.00
1260	Frais ascenseurs Droit 2	1 146.65	1 070.51	1 167.26	1 168.66	1 274.84	1 000.00	1 091.87	1 000.00
1270	Frais ascenseurs Vérité 6	1 056.43	1 070.52	1 309.85	1 168.66	1 176.26	1 200.00	1 014.64	1 000.00
1300	Frais de gestion	12 612.96	13 884.93	14 268.00	14 427.72	14 720.04	14 600.00	15 295.08	15 050.00
1410	Frais garages Broeren	1 008.24	1 333.35	483.13	1 298.56	298.05	1 000.00	546.67	1 000.00
1440	Frais garages Droit/Vérité	1 038.96	1 599.61	1 239.08	1 835.55	1 253.48	1 300.00	1 333.54	1 250.00
1460	Frais Parking extérieurs								
1.	TOTAL DEPENSES COURANTES	50 794.40	62 269.62	59 723.09	64 735.13	56 532.24	65 400.00	52 229.28	65 400.00
2000	Frais de conservation du complexe	28 073.73	18 793.55	19 237.56	33 757.67	20 616.93	25 000.00	15 774.50	25 000.00
2010	Frais de conservation "Broeren"	135.00			4 043.90	-	4 000.00	-	4 000.00
2020	Frais de conservation "Broeren 36"				3 906.06	78.90	1 000.00	26.30	1 000.00
2030	Frais de conservation "Broeren 42"			401.15	6 312.26	1 342.20	1 000.00	1 834.22	1 000.00
2040	Frais de conservation "Droit/Vérité"		1 714.02	5 474.48	3 487.40	-	600.00	-	600.00
2050	Frais de conservation "Droit 1"			161.12	3 960.07	-	1 000.00	1 420.63	1 500.00
2060	Frais de conservation "Droit 2"				4 026.84	-	1 000.00	2 608.44	1 500.00
2070	Frais de conservation "Vérité 6"	52.03	25.41		3 906.06	52.60	1 000.00	-	
2220	Travaux ascenseur Broeren 36	280.76	1 142.68	328.40	3 865.02	5 439.82	5 000.00	2 466.19	5 000.00
2230	Travaux ascenseur Broeren 42	280.76	758.96	328.40	3 865.02	6 163.80	5 000.00	2 466.19	5 000.00
2250	Travaux ascenseur Droit 1	280.76	5 193.88	333.16	5 193.88	5 518.63	5 000.00	4 101.99	5 000.00
2260	Travaux ascenseur Droit 2	1 199.92	1 453.26	980.82	4 192.18	6 140.85	5 000.00	5 113.23	5 000.00
2270	Travaux ascenseur Vérité 6	280.76	955.38	955.38	4 814.40	5 518.63	5 000.00	1 870.69	5 000.00
2410	Travaux garages "Broeren"				-	-	200.00	-	200.00
2440	Travaux garages "Droit/Vérité"			2 178.87	314.60	367.05	200.00	134.16	200.00
2.	TOTAL FRAIS PROPRIETAIRES	30 503.72	23 887.88	30 379.34	85 645.36	50 976.41	60 000.00	37 816.54	60 000.00
TOTAL DES DEPENSES "ORDINAIRES"		81 298.12	86 157.50	90 102.43	150 380.49	107 508.65	125 400.00	90 045.82	125 400.00
3000	Travaux svt décision AG						Svt AG	1 455.25	Svt AG
3030	Travaux Broeren 42 svt A.G.	21 871.99	10 345.52	34 908.52	3 219.55	3 233.00	Svt AG		Svt AG
3020	Travaux Droit svt A.G.						Svt AG		Svt AG
3040	Travaux garages Droit/Vérité						Svt AG		Svt AG
3410	Travaux garages Broeren						Svt AG		Svt AG
3.	TOTAL DES FRAIS PROPRIETAIRES EXTRAORDINAIRES	21 871.99	10 345.52	34 908.52	3 219.55	3 233.00	-	1 455.25	-
TOTAL DES DEPENSES		103 170.11	96 503.02	125 010.95	153 600.04	110 741.65	125 400.00	91 501.07	125 400.00
4110	Eau : O-P abonnements et frais de relevés	2 040.74	1 778.51	1 818.36	1 816.06	1 813.88		1 488.45	
4620	eau : consommations privées	14 695.30	13 314.00	13 315.46	11 929.14	15 388.00	13 000.00	21 927.20	13 000.00
	Travaux privatifs ventilation chaudières				1 857.12	-		-	
	Clés nouveaux cylindres				2 645.76	-		-	
4.	TOTAL DES FRAIS PRIVATIFS	16 736.04	15 092.51	15 133.82	18 248.08	17 201.88	-	23 415.65	-
TOTAL DES DEPENSES		119 906.15	111 595.53	140 144.77	171 848.12	127 943.53	138 400.00	114 916.72	138 400.00

**Rapport vérification des comptes PETIT CHÂTEAU (1<sup>er</sup> janvier 2018 au 31 décembre 2018) :**

En ce jour le 21 janvier 2019 , Mr le vérificateur aux comptes ,Mr Schauvaerts Fr ainsi que Monsieur Weyckmans, ont contrôlé les comptes de l'ACP Petit Château , et n'ont pas constaté d'anomalies concernant la tenue et la justesse des comptes .

Francis Schauvaerts

Guy Weyckmans

Métré des travaux de rénovation de la toiture					
ACP Petit Château c/o Lamy-Belgium- M.					
Place du droit, 2 à 1070 Anderlecht					
Estimation de la durée du chantier		12 semaines			
N°	Description	QP	unité	P.U.	P. Total
MF CONTRACTORS					
<b>1. PREPARATION DES TRAVAUX</b>					
1.1	Installation de chantier comprenant : - protection, nettoyage journalier, évacuation des gravats, containers,... - stockage des matériaux - frais communaux de réservation de voirie - toilettes, ...	1.00	FFT	5 250,00	5 250,00 €
1.2	Echaffaudage en façade avant	1.00	FFT	8 625,00	8 625,00 €
1.3	Echaffaudage en façade arrière (pour retombée sur façade arrière)	1.00	FFT	6 500,00	6 500,00 €
1.4	Structure avec bache pour pouvoir travailler au sec sur les terrasses	1.00	FFT	1 200,00	1 200,00 €
1.5	Etat des lieux des appartements situé en-dessous (5ème et 6ème étage)	1.00	FFT	500,00	500,00 €
<b>SOUS-TOTAL</b>					<b>22 075,00 €</b>
<b>2. TRAVAUX DE TOITURE-TERRASSE ET TOITURES LATÉRALES (6ème étage)</b>					
2.1	Démontage et mise en réserve des dalles sur plots	75,00	m²	30,00	2 250,00 €
2.2	Démolition et évacuation des massifs	6,00	FFT	400,00	2 400,00 €
2.3	Démolition et évacuation de tout le complexe de toiture (jusqu'à la dalle en béton) y compris toitures latérales	165,00	m²	45,00	7 425,00 €
2.4	Démontage et évacuation des garde-corps	41	mcr	17,00	697,00 €
2.5	Démontage et évacuation des séparations de terrasse	3,00	pce	70,00	210,00 €
2.6	Lissage de la dalle en béton avec pose d'un accrocheur y compris terrasses latérales	165,00	m²	29,00	4 785,00 €
2.7	Pose d'un vernis d'adhérence y compris terrasses latérales	165,00	m²	15,00	2 475,00 €
2.8	Pose d'un pare-vapeur y compris terrasses latérales	165,00	m²	20,00	3 300,00 €
2.9	Pose d'un isolant avec forme de pente PIR (R > ou = à 4 m²K/W) y compris terrasses latérales	165,00	m²	55,00	9 075,00 €
<i>Remarque : Nous ne connaissons pas l'épaisseur de la chape, il se peut donc que nous n'ayons pas la place pour mettre l'épaisseur qui donne droit à la prime</i>					
2.10	Pose d'une membrane multicouche de type asphaltique - joindre la fiche technique				
	surface	165,00	m²	47,00	7 755,00 €
	remontées sur façade et côté rehausse	20,11	m²	47,00	945,26 €
2.11	Pose d'étanchéité liquide aux seuils en pierre bleue	4,00	FFT	115,00	460,00 €
2.12	Solins à engravure sur les façades et les cheminées	63,00	mcr	22,00	1 386,00 €
2.13	Profil de rive en polyester (type Rofycom)	43,40	mcr	28,00	1 215,20 €
2.14	Passage de mur	5,00	pce	165,00	825,00 €
2.16	Avaloir de toiture	5,00	pce	115,00	575,00 €
2.17	Repose dalles sur plots (avec nouveaux plots)	75,00	m²	40,00	3 000,00 €
2.18	Nouveau garde-corps (conforme à la NBN B 03-004) type Mavaro-Toccatà	42,35	mcr	335,00	14 187,25 €
2.19	Nouvelles séparations de terrasse (cadre en aluminium avec remplissage en verre feuilleté opalin)	3,00	pce	875,00	2 625,00 €
<b>SOUS-TOTAL</b>					<b>65 590,71 €</b>
<b>3. TRAVAUX DE TOITURE (7ème étage)</b>					
3.1	Démolition et évacuation de l'étanchéité de toiture	302,60	m²	20,00	6 052,00 €
3.2	Démontage et évacuation des seuils de porte des cabanons	3,00	mcr	42,00	126,00 €
3.3	Démontage et évacuation des portes des cabanons	3,00	pce	40,00	120,00 €
3.4	Suppression des ventilations	6,00	pce	40,00	240,00 €
3.5	Préparation du béton de pente (nettoyage, lissage, ...)	313,52	m²	29,00	9 092,08 €
3.6	Pose d'un vernis d'adhérence	313,52	m²	15,00	4 702,80 €
3.7	Gîte en bois	57,00	mcr	27,00	1 539,00 €
3.8	Pose d'un pare-vapeur	313,52	m²	20,00	6 270,40 €
3.9	Pose d'un isolant PIR (R > ou = à 4 m²K/W)	313,52	m²	55,00	17 243,60 €
3.10	Pose d'une membrane multicouche de type asphaltique - joindre la fiche technique				
	surface	313,52	m²	47,00	14 735,44 €
	remontées sur façade et côté rehausse	12,83	m²	47,00	603,06 €
3.11	Pose d'un isolant PUR (R > ou = à 3,5) m²K/W sur le retombée en façade arrière	31,67	m²	50,00	1 583,40 €
3.12	Lattage	31,67	m²	60,00	1 900,08 €
3.13	Ardoises artificielles Eternit (Alterna)	31,67	m²	50,00	1 583,40 €
3.14	Bourellet en zinc (bord de rive)	27,30	mcr	25,00	682,50 €
3.15	Profil de bardage inférieur en zinc avec bourellet	27,30	mcr	50,00	1 365,00 €
3.16	Solins autour des cabanons	32,22	mcr	22,00	708,84 €
3.17	Démontage, entreposage et repose de la 1ère rangée d'ardoise des cheminées	27,14	mcr	25,00	678,50 €
3.18	Profil de rive en polyester (type Rofycom)	56,82	mcr	28,00	1 590,96 €
3.19	Passage de mur	7,00	pce	165,00	1 155,00 €
3.20	Avaloir de toiture	7,00	pce	115,00	805,00 €
3.21	Raccord d'étanchéité des coupoles	3,00	FFT	55,00	165,00 €
3.22	Fermeture de la baie pour permettre la remontée	3,00	FFT	270,00	810,00 €
3.23	Pose de seuil en pierre bleue	3,00	mcr	112,00	336,00 €
3.24	Pose de porte en pvc blanc avec double vitrage pour accès toiture (90/178 - 90/172 - 90/178)	3,00	pce	950,00	2 850,00 €
<b>SOUS-TOTAL</b>					<b>76 938,06 €</b>
<b>4. DIVERS ET/OU OMISSIONS</b>					
4.1	Variante : évacuation des anciennes + nouvelles dalles sur plots type Marlux 50/50 + plots	75,00	m²	115,00	8 625,00 €
4.2	Variante : évacuation et pose d'un nouveau béton de pente (au 7ème étage)	313,52	m²	132,00	41 384,64 €
4.3	Variante : isolant EPS avec cimentage teinté dans la masse sur retombée en façade arrière	31,67	m²	126,00	3 990,17 €
4.3	à compléter				
4.4	à compléter				
<b>SOUS-TOTAL</b>					<b>53 999,81 €</b>
					<b>HORS TOTAL</b>
<b>TOTAL HTVA</b>					<b>164 603,77 €</b>
<b>TVA 6%</b>					<b>9 876,23 €</b>
<b>TOTAL TTC</b>					<b>174 480,00 €</b>
<b>Total htva variante isolation EPS</b>					<b>163 527,06 €</b>
<b>Total htva variante nouvelle dalles sur plots</b>					<b>167 978,77 €</b>
<b>Total htva variante EPS + nouvelle dalles sur plots</b>					<b>166 902,06 €</b>
G Concept sprl Architecture et expertise					ACP Petit château c/o Lamy-Belgium
					Différence budget de base
					-1 076,71 €
					3 375,00 €
					2 298,29 €

Rénovation des toitures de l'immeuble sis place du droit, 2 à 1070 Bruxelles

description des phases	heures à prester	
<b>A DOSSIER D'APPEL d'OFFRES</b>		
1 Dossier plans : reprise du dossier finaliser les plans utiles aux travaux envisagés, afin de metrer precisement visite sur site + mise au point avec le syndic et conseil de gérance 2 x	8	
2 Dossier de présentation à l'urbanisme rendez vous à l'urbanisme (facultatif si pas de modification des balustrades ou facades )	6	
3 Plans finalisés sur support papier	0	
	4	
	18	1.494,00 Euro htva
<b>B PREPARATION DU CHANTIER</b>		
4 Coordination ingénieur stabilité/plan AR	0	
5 Metré niveau par niveau	6	
6 Appel d'offre 4 entrepreneurs	0	
7 Comparatif sur base d'un mètre précis / planning	0	
8 Bon de commande avec clauses administratives	2	
	8	664,00 Euro htva
<b>C CHANTIER</b>		
9 5 réunions de chantier y compris proces verbal de réunion et transmission à tous les intervenants	17,5	
10 Vérification des états d'avancement et décomptes + mails a tous	4	
11 Réception provisoire en deux visites (1 x remarques + rapport /verif levée des remarques)	6	
12 Constitution du dossier As Built ou dossier d'intervention ultérieur	4	
	31,5	2.614,50 Euro htva
<b>D Dossier primes a l'IBGE (toiture-isolation)</b>	4	332,00 Euro htva
<b>TOTAL</b>	61,5 H	5.104,50 Euro htva
montant en Euro hors tva 21%	tarif horaire	83 Euro
REMARQUE		5.104,50 Euro htva
hors frais de déplacements (0,40 E/km) et de duplicata entreprises ou clients		